NORDVIK

St. Halvards gate 67

2 soverom | 66 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

St. Halvards gate 67

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
21	Nabolagsprofil
23	Om boligen
34	Tilstandsrapport
57	Vedlegg
65	Andre vedlegg
145	Kontaktinfo
148	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
151	Forbrukerinformasjon om budgivning
152	Budskjema

Salgsoppgave produsert 30.01.2026

Nøkkelinformasjon



Tiltalende 3-roms leilighet med stor stue og lekkert kjøkken
(2021) Gjennomgående| Heis |Felles takterrasse| Garasjeleie

Prisantydning	**5 150 000,-**
Omkostninger	**1 380,-**
Totalpris	**5 932 370,-**
Fellesgjeld	**780 990,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**8 077,-**
BRA-i	**66 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1999**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

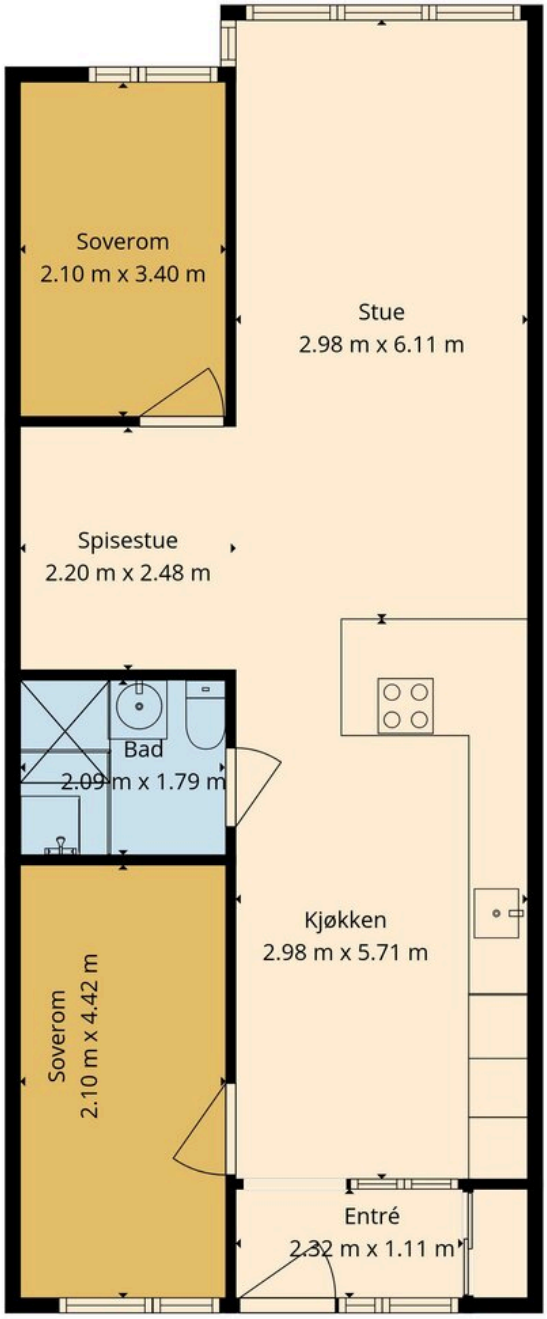
Velkommen til St. Halvards gate 67 - presentert av Caroline Ephraim i Nordvik!

Meget lys og tiltalende 3-roms leilighet på Vålerenga med god intern beliggenhet i byggets 4. etasje. Leiligheten har trappefri adkomst med heis til etasjeplan. Nåværende eier har oppgradert leiligheten med nytt kjøkken, malte overflater og nye gulv i 2021. Leiligheten har moderne standard med store vindusflater, og består av romslig entré, luftig stue med åpen løsning mot kjøkkenet, to soverom og stort bad med opplegg for vaskemaskin.

Kvaliteter:
Innflytningsklar standard
Lekkert kjøkken fra 2021
Leie av garasjeplass medfølger
Svalgang benyttes som balkong
Felles takterrasse med sittegrupper og grill
Fibernett
Disponerer kjellerbod
Heis
Ingen forkjøpsrett
Kort vei til kollektiv

Planløsning

Kjeller
Total BRA: 4 kvm



Planskissen Er Ikke i Målestokk. Oppgitte Mål Er Innvendig Og Kan Ikke Betraktes Som Eksakte. Planskissen Er Kun En Illustrasjon Og Det Tas Ikke Ansvar For Evt. Feil






























THE MOON















Det er gode oppbevaringsmuligheter i praktisk garderobeskap.





I tillegg disponerer leiligheten en kjellerbod på ca. 4m².

Leiligheten har heisadkomst til etasjeplan, og egen utvendig adkomst via svalgang. (Solen er illustrert, avvik kan forekomme)



Borettslaget har 18 bilplasser til leie. Leie av garasjeplass koster kr. 650,- pr. måned. Det er mulighet til å ta over garasjeplassen hvis ønskelig. Ønsker kjøper å ta over plassen må styret kontaktes.





Nyere bygg på Vålerenga med heis, garasjeanlegg og felles takterrasse.

Borettslaget St Halvardsgt 67 består av 29 boliger



Borettslaget har felles takterrasse.







Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nabolaget





St. Halvards gate 67

Nabolaget Galgeberg - vurdert av 165 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Skoler

Vålerenga skole (1-7 kl.)	**8 min**
499 elever, 26 klasser	0.6 km
Gamlebyen skole (1-7 kl.)	**8 min**
303 elever, 21 klasser	0.7 km
Kampen skole (1-7 kl.)	**11 min**
495 elever, 21 klasser	0.8 km
Jordal skole (8-10 kl.)	**2 min**
616 elever, 46 klasser	0.2 km
Fyrstikkalleen skole (8-10 kl....	**20 min**
386 elever, 27 klasser	1.6 km
Etterstad videregående skole	**13 min**
588 elever, 41 klasser	1 km
Hersleb videregående skole	**20 min**

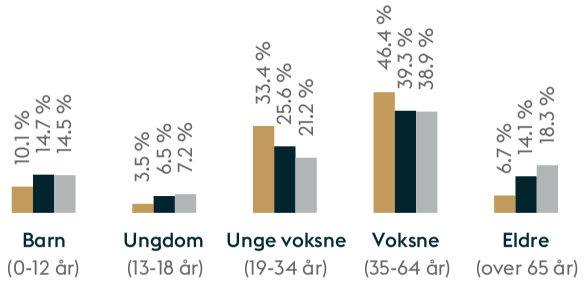
Offentlig transport

Galgeberg i Strømsveien	**1 min**
Totalt 7 ulike linjer	0.1 km
Oslo Hospital	**11 min**
Linje 13, 19	0.9 km
Ensjø	**13 min**
Linje 1, 2, 3, 4, 5	1 km
Tøyen stasjon	**22 min**
Linje RE30, R31	1.8 km
Oslo S	**22 min**
Totalt 24 ulike linjer	1.9 km

Barnehager

Munkenga barnehage (1-5 år)	**2 min**
59 barn	0.1 km
Internasjonal kulturbhg. Åkebe...	**3 min**
42 barn	0.2 km
Åkeberg barnehage (1-5 år)	**3 min**
99 barn	0.2 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Galgeberg	1 876	1 182
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 78/100

Kvalitet på skolene
Bra 72/100

Naboskapet
Høflige 64/100

Primære transportmidler

- Buss
- Egen bil
- Gående

Sport

Jordal ballbane og skatepark	4 min
Klosterenga (vest) balløkke	6 min
SATS Kampen	8 min
FitnessRoom Kværnerbyen	10 min

Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
34-0005/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
St. Halvards gate 67, 0657 OSLO
Gnr 232, bnr 149, snr 1 i Oslo kommune
Andelsnr 16 i St Halvardsgt 67 Borettslaget, org.nr. 980583333

Selgere
Mina Davidsen Lundevåg
Hiruth Marie Stautland

Kjøpesum og omkostninger
5 150 000,- (Prisantydning)
780 990,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 930 990,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 380,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 880,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 932 370,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 941 870,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1999

Etasje
4

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 66 kvm
BRA-e: 4 kvm
Totalt BRA: 70 kvm

Beskrivelse:

4. etasje:
BRA-i: 66 kvm. Entré, stue/kjøkken, bad og 2 soverom.
Total BRA: 66 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 4 kvm.
Total BRA: 4 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på borettslagets fellesareal, men disponeres av denne andelen. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Innhold
Leiligheten ligger i 4. etasje og inneholder: Entré, stue/kjøkken, bad og 2 soverom.

I tillegg disponerer leiligheten en kjellerbod på ca. 4m².

Standard
Innvendig overflater:
- Gulv: Laminat. Fliser på bad og i entré.
- Vegger: Malte glatte flater. Fliser på bad.
- Himling: Malte glatte flater.

Entré:
Leiligheten har heisadkomst til etasjeplan, og egen utvendig adkomst via svalgang. Svalgangen fungerer som en balkong, med plass til bord og stoler. Entréen gir et strålende førsteinntrykk med store vindusflater, stort garderobeskap og praktisk flislagt gulv. Her er det gode muligheter for oppheng av yttertøy og oppstilling av sko.

Stue:
Den lyse og hyggelige stuen har en har god pnløsningen

gir gode muligheter for sofa, spisebord og øvrig møblement. De unike vinduene slipper inn rikelig med naturlig lys og gir en god romfølelse. Det er også herlig utsikt mot byen fra stuevinduene. Overflatene er malt i en nydelig farge, som gjør det enkelt å innrede etter eget ønske. Den åpne løsningen mellom stuen og kjøkkenet gjør dette til et hyggelig og sosialt oppholdsrom. Takhengt lampe over hyllen med LP-spiller medfølger ikke.

Kjøkken:
Lekkert kjøkken med en praktisk utforming med rikelig med skap- og benkeplass, samt en sosial barløsning. Kjøkkenet er nytt i 2021 med moderne og stilrene fronter og laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som platetopp med integrert ventilator, stekeovn, oppvaskmaskin og kombinert kjøle- og fryseskap. Dette er et sosialt kjøkken, ideelt for både hverdagsbruk og hyggelige sammenkomster!

Bad:
Pent og tidløst bad med lyse fliser på gulv og vegger. Badet er innredet med servant med underskap, stort speil, dusjkabinett og veggmontert toalett. Videre er det opplegg for vaskemaskin, behagelig varme i gulvet og mekanisk avtrekk.

Soverom 1:
Innbydende hovedsoverom med god plass til dobbeltseng, nattbord og øvrig møblement. Stort garderobeskap gir rikelig med oppbevaringsplass. Myke fargetoner på veggene skaper en behagelig og avslappende atmosfære.

Soverom 2:
Lyst og fleksibelt soverom med plass til seng og garderobeskap. Rommet har flere bruksmuligheter og kan enkelt innredes etter behov.

Parkering
Iht. garasjekontrakt signert av dagens andelseier har ny eier førsteprioritet til å ta over andelseier eksisterende garasjeplass. Ønsker kjøper å ta over plassen må styret kontaktes.

Borettslaget har 18 bilplasser til leie. Leie av garasjeplass koster kr. 650,- pr. måned.

Det er montert elbil-lader på plassen som nye eiere kan kjøpe av selgerne.

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

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 3.850 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 1.925 kroner for ett år
El-bil: 1.300 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 650 kroner for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se: https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/.

Modernisering og påkostninger
Rekvirent/eier opplyser ang. følgende vedlikeholds historikk:
-Nytt kjøkken ferdig 2021 fra Kvik inkl. nye hvitevarer og varmtvannsbereder. Rørleggerarbeid utført av Kvalitet VVS (kontrakt foreligger), el-arbeid utført av Oslo Elektrikere AS (med vedlegg)
-Ny garderobe på hovedsoverom i 2024.
-Ny vifte på bad 2020, installasjon utført av Oslo Elektrikere AS
-Malt hovedsoverom 2024
-Malt resten av leilighet 2020/2021

Skadedyr/Skader/feil/mangler på boligen:
-Midterste vindu ut mot Strømsveien.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

- Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vifte på bad skiftet ut i 2021 ifm nytt kjøkken (installert kullfilter i koketopp) utført av
Oslo Elektrikere AS ved Assad Hussain

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

- Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Fasade på bakside og svalgang oppgradert i 2023. Fliser ble lagt, nye ytterdører og
dører ut mot svalgang, og nytt katode-system i regi av borettslaget.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
- Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oslo Elektrikere AS i 2020/2021. Ny kurs til komfyr Levering og montering av
komfyrvakt Ny stikk under kummen for oppvaskmaskin

Tilkobling av VVB 2 stikk over benk Stikk for stekeovn / kjøleskap 1x
ekstra stikk over benk Sorte stikk over benk

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
- Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Hako Elektro i 2023. Installasjon av el-ladere i garasjeanlegg.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ny vask montert og nye rør ifm nytt kjøkken, i tillegg til Aqua guard. Utført av Kvalitet
VVS i 2020.

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
- Ja
Var tiltaket søknadspliktig?
- Nei
Eventuell kommentar: Fjernet lettvegg for å lage spisestue, montert ny lettvegg og innerdør til sov 2.

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
- Nei
Eventuell kommentar: Ikke nødvendig da vi bor i fjerde etasje.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- Ja
Beskriv: Viser til takstrapport.

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
- Ja
Beskriv: Noe fuktskade i tak over boder (ikke over bod til vår leilighet). Styret kontrollerer dette jevnlig og har vifte på.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
- Ja
Beskriv: Det er ikke vindubegrensning i det midterste vinduet. Vindu: viser til takstrapporte fuktskade i tak over boder (ikke over bod til vår leilighet). Styret kontrollerer dette jevnlig og har vifte på.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
- Ja
Beskriv: Gulv er litt skjevt (se takstrapport). Er også lite hakk i gulv ved kjøkkenøy, og det går ikke helt under listen ved vindu
(ikke synlig da det er under panelovn).

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
-Ja
Beskriv: Vi anbefaler å skifte dusjkabinettet.

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?
Ja
Beskriv: Av og til er det litt røykelukt i oppgang fra en nabo i etasjen under.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?
Nei
Eventuell kommentar: Felleskostnader ble økt i 2026 for å møte kostnad ifm felles brannsentral.

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Nei
Eventuell kommentar: Et hakk i sokkel ved ventilasjon under koketopp.

Bygningssakkyndig
Jo Henrik Stigen

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Bygning generelt:
Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur, flat takkonstruksjon Yttertak er ikke besiktiget.
Det er bindingsverk i mellomliggende fasadefelter.
Leilighetene har adkomst via felles oppgang, svalgang og heis.
Yttervegger over grunnmur som utvendig er forblendet med pussede flater og panel.
Vinduer med 2 lags isoler glass. En fabrikk malt B-30 ytterdør fra 2023.

Bygningsdeler som har fått TG2:

- Utvendig > Vinduer:
Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne. TG2 er valgt på grunn av at elementer/materialer har en viss levetid og at halvparten av forventet brukstid er gått. Høy alder på glassene med potensiell risiko for punktering og redusert isoleringsevne.
Konsekvens/tiltak: Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn:
Målt høydeforskjell på mellom 10-20mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Konsekvens/tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

- Innvendig > Innvendige dører:
Det er observert bruksmerker/svelling på baderomsdør.
Konsekvens/tiltak: Tilstandsgrad settes på bakgrunn bruksslitasje på bedromsdør. Ny eier vurderer selv behovet for oppgraderinger

- Tekniske installasjoner > Vannledninger:
*Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
*Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.
Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

- Tekniske installasjoner > Avløpsrør:
*Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
*Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.
Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

- Våtrom > Bad > Overflater vegger og himling:
Svertesopp er registrert
Konsekvens/tiltak: Selv om svertesopp hovedsakelig er et overflatefenomen, kan kraftig vekst indikere høy fuktighet som igjen kan føre til at råtesopper etableres og forårsake skade på bygningskonstruksjonen.

- Våtrom > Bad > Overflater gulv:
*Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
*Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk.
Konsekvens/tiltak:
*Hovedkonsekvensen av utilstrekkelig høydeforskjell er økt risiko for at vann kan trenge ut av våtrommet og inn i tilstøtende rom. Dette kan føre til fuktskader i tilliggende konstruksjoner.
*Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

- Våtrom > Bad > Sluk, membran og tettesjikt:
*Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
*Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
Konsekvens/tiltak:
*Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
*Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
*Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

- Våtrom > Bad > Sanitærutstyr og innredning:
Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
Konsekvens/tiltak:
*Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.
*Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Kjøkken > Avtrekk:
Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.
Konsekvens/tiltak: Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen. Kontakte borettslaget og forhøre seg om dette er lov.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Våtrom > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom:
Det er pga. bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET
Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet >
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

Energimerking
D - rød
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Elektrisk oppvarming med enkelte panelovner og gulvvarme på badet.
- Varmtvannsbereder er plassert i kjøkkeninnredning og er på ca. 120 liter og produksjonsår 2020.

Ventilasjon:
- Naturlig ventilasjon i boligen med luftespalte i vindu og luke i yttervegger.
- Mekanisk avtrekk på bad.
- Kjøkkenventilator med kullfilter over stekesonen.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Strømforbruket er ikke opplyst.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 8 077,- pr. mnd.
Inkluderer: Totale felleskostnader pr. 01.02.26 utgjør kr. 8 077,- pr md.

Fordelt slik:
- Avdrag felleslån: 1.140,-
- Fiberinternett: 220,-
- Felleskostnader: 3.469,-
- Renter felleslån: 3.248,-

I tillegg betaler selger kr. 650,- pr mnd. for leie av garasjeplass.

Felleskostnadene inkluderer fibernett, kommunale avgifter, renter og avdrag på felleslån, drift og vedlikehold, felles byggforsikring, forretninsførsel, styrehonorar.

Felleskostnader ble økt med 8,09% for 2026 for å imøtegå kostnad ifm ny brannsentral (ikke planlagt når det vil skje).

Det gjøres oppmerksom på at en eventuell renteøkning, vedlikeholdsarbeid eller andre tiltak som iverksettes av borettslaget kan medføre økning i felleskostnadene. Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter dekkes gjennom felleskostnadne.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 488 410,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 5 953 640,- pr. 2024
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd
Fibernett

Borettslaget

Om borettslaget
Borettslaget St Halvardsgt 67 består av 29 boliger og ingen næringslokaler.
Borettslaget St Halvardsgt 67 ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 980583333.

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor er KPMG.

Det ble vedtatt under årsmøte 2025 at styret henter inn tilbud og antall vinduer som må skiftes, og kaller inn til

ekstraordinær Generalforsamling hvor tilbud og budsjett blir presentert for godkjennelse av resten av borettslaget.

Styrets arbeid i 2024:
- I 2024 fikk vi lagt inn fibernett til samtlige boliger.
- Det ble også installert en varmeovn i søppelrom med beskyttelse. Dette er for å sikre at vanntilkoblingen som er der, ikke fryser på vinteren.
- Per nå er det noe lite lyst i garasjen. Styret jobber med å få tak i nye lysrør som passer.
- Avhenging av avstemning på sakene meldt inn for Generalforsamlingen, vil styret se på om det skal installeres nytt og mer permanent sykkelstativ i garasje (der syklene står nå), samt utredelse av vinduer hos beboere i 2025.
- Utredelse og eventuell installasjon av felles brannalarm/system står også på blokka til styret. Dette er dog en kostbar prosess, som vil kreve prioritering av felles midler.

Forretningsfører
Boligbyggelaget Usbl

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

Styregodkjennelse
Overdragelse av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret i borettslaget. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eiendomsmegler bistår med innsending av søknad om styregodkjennelse. Kjøper bærer risikoen for å bli godkjent som ny andelseier i borettslaget, og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent som ny eier. Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke kan tas i bruk før styrets godkjenning foreligger. Dersom styregodkjennelse ikke gis må kjøper videreselge boligen for egen regning og risiko.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 780 990,-pr. 30.01.2026

Borettslaget har per i dag ikke en sikringsordning som dekker tap ved manglende innbetaling av felleskostnader. Det betyr at dersom en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, må borettslaget selv dekke det manglende beløpet.

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 16366836008, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 30.01.2026: 5.05% pa.
Antall terminer til innfrielse: 108
Saldo per 30.01.2026: 20 909 698
Andel av saldo: 780 990
Første termin/første avdrag: 30.06.2023 (siste termin 31.12.2052)
Vedlikeholdsprosjekt

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 61 690,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskapet for 2024 viser et overskudd på kr. 504 477,-
Budsjettet for 2025 legger til grunn et overskudd på kr. 336 574,-

Komplett budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megler for å få dette oversendt.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Vi oppfordrer alle interessenter til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, protokoller, regnskap m.m. Dugnad må påregnes.

Dyrehold
Beboere som har dyr eller som ønsker å anskaffe hund forplikter seg til følgende nedenstående bestemmelser og underskrive en "Erklæring om dyrehold". Se husordensreglene for nærmere informasjon.

Borettslagets forsikring
Protector Forsikring Asa
Polisenr. 1442458

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 754 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.
Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Adkomst
Se vedlagt kartskisse på høyre side i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med Nordvik Bolig visningsskilter. Velkommen til visning!

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Vålerenga er en bydel med småbyidyll og koselig atmosfære.

Vålerengaparken er like ved og er et naturlig sted å nyte solen på sommerstid.

Området er særdeles barnevennlig med kort vei til alle ønskelige fasiliteter som offentlig kommunikasjon, skoler, flere barnehager, butikker, restauranter og trivelige kafeer. Kjente restauranter- og kafeer som kan nevnes fra nærområdet på Vålerenga er Smia, Kampen Bistro, Vålerenga Vertshus og Pizzeria la Pietra (Ingeborgsgate 4), der pizzaene stekes i en av de eldste steinovnene i byen. Alle stedene har kvaliteter som gjenspeiler Vålerenga: sjarm og godt miljø.

Flotte tur- og rekreasjonsområder som Vålerengaparken, Middelalderparken og Kampenparken finner man i nærområdet. Alnaelva har en idyllisk tursti langs elvebredden mot sentrum eller mot Lillomarka hvor man har utallige turmuligheter både sommer og vinter.

For den aktive har man et godt utvalg med Sats på Kampen, Fitness room i Kværner byen, Jordal Idrettspark, Jordal Amfi fotballbaner og Tøyenbadet med både utendørs og innendørs svømmebasseng i gangavstand.

Fra St. Halvards gate 67 spaserer man lett til alle byens fasiliteter. Det er kun få minutters gange til bussholdeplasser med bussruter i alle byens retninger! Her kan du også hoppe på de grønne bussene, som fører deg til for eksempel Ikea på Furuset eller Lørerenskog og Lillestrøm. Det er kort vei til Oslo S.

Coop Extra ligger i samme gård, ellers kort avstand til andre matvarebutikker.

Bydel Gamle Oslo har hatt en meget positiv utvikling de siste årene med blant annet nye bolig- og byprosjekter som Kværnerbyen i Lodalen, Ensjø og utviklingen av Bjørvika og Fjordbyen.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for "Boligblokk" på eiendommen datert 15.03.2001.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det er avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.
- Soverom to er gjort mindre for å få plass til spisetuen.
Det er etablert ny inngang til soverommet. To dører er tettet igjen.
- Kottet er åpnet opp, hvor spisebordet er plassert i dag.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler borettslaget. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Reguleringsplanen som følger eiendommen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262 Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn. Se kommunens hjemmeside for ytterligere informasjon.

Eiendommen er regulert til bolig. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Pågående byggesaker i området:

St. Halvards gate 71 B - bruksendring fra verksted til servering
Saksnr: 2025/18005
Mottatt sak: 24.10.2025
Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 202302354
Status: Under behandling
Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om igangsettingstillatelse for bruksendring av to skur til vinbar, fasadeendringer og utskifting av tak, datert 15.04.24.

Enebakkveien 31 - oppføring av boligbygg
Saksnr: 2025/08563
Mottatt sak: 12.09.2025
Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 202310807
Status: Under behandling
Det søkes om riving av eksisterende bygg og oppføring av et boligbygg. Bygget er 5.5 etg høyt i tillegg til kjeller, og det er planlagt 9 boenheter.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

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

301/232/149/1:
11.03.1999 - Dokumentnr: 12512 - Erklæring/avtale
Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.

Denne seksjon har tilleggsdel - areal.

11.03.1999 - Dokumentnr: 12512 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 1
Formål: Samleseksjon bolig
Sameiebrøk: 17462/28542

Legalpant
Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig

tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til

legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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.

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.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

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 anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår

personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 52 000,-
Kostnad for utsatt betaling kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 500,-
Oppgjørshonorar kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører kr. 4 750,-
Utlegg foto - Interiør og fasade kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport kr. 9 500,-

Samlet skal selger betale kr. 139 775,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 31. januar 2026

Megler
Caroline Ephraim, Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 95017690

Megler 2
Jonas Arvid Josef Andersen, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 98653372

Meglerforetaket
Nordvik Bjørvika
Dronning Eufemias gate 14
0191 OSLO
Juridisk navn: Fjordbyen Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 930359815

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Fjordbyen Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Tilstandsrapport

STIGEN Boligtakst AS

Boligbygg med flere boenheter

St. Halvards gate 67, 0657 OSLO

OSLO kommune

gnr. 232, bnr. 149

Andelsnummer 16

Sum areal alle bygg: BRA: 70 m² BRA-i: 66 m²



Befaringsdato: 21.01.2026 **Rapportdato:** 23.01.2026 **Oppdragsnr.:** 13907-3394 **Referansenummer:** NC9178

Foretak: Stigen Boligtakst AS **Takstingeniør:** Jo Henrik Stigen

STIGEN Boligtakst AS

NITO

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Rapportansvarlig



Jo Henrik Stigen
Uavhengig Takstingeniør
jo@takstpartner.no
922 68 566

STIGEN Boligtakst AS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Basert på visuell befaring, enkle fuktindikasjonsmålinger, stikktakinger, opplysninger fra rekvirent og offentlige registre, har takstmannen kommet frem til følgende konklusjon på den tekniske tilstanden på
leiligheten:

Dette er en tilstandsrapport på leilighet hvor det kun gjøres vurderinger innvendig. Den vurderte leiligheten ligger i 4.etasje og det medfølger bod.

Innvendige overflater og innredninger er forhold som i stor grad er av avhengig av smak, ønsker og behov. Som det fremkommer i rapporten er det registrert enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand. Men stor sett som følge av alder, bruk og forventet levetid. Foruten enkelte avvik og oppgraderingsbehov gir boligen et normalt godt inntrykk i forhold til alder. Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger. For detaljer henvises det til byggebeskrivelse.

All informasjon om eiendommen med bygg er gitt av selger.

Det er ikke gitt informasjon til takstmann som tilsier at det er skader, lekkasjer, problemer med skadedyr eller maur.

For ytterligere informasjon og andre viktige bemerkninger se under egne premisser og byggebeskrivelser med respektive tilstandsgrader.

Befaringen er utført med begrensninger av at boligen var fullt møblert og bebodd. Det er kun flyttet på mindre møbler, esker eller lignende, dersom det har vært grunn til å mistenke at det skulle skjule betydelige forhold. Dette betyr at det kan være hakk, slitasje og andre forhold som ikke er avdekket på befaringsdagen.

Selv om mange forhold er beskrevet i rapporten, kan det være skjulte feil og / eller mangler som ikke er avdekket. Riving av rom/ bygningsdeler vil kunne avdekke feil eller mangler som ikke var mulig å avdekke på befaringsdagen.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1999

UTVENDIG Gå til side

Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur, flat takkonstruksjon
Yttertak er ikke besiktiget.
Det er bindingsverk i mellomliggende fasadefelter.
Leilighetene har adkomst via felles oppgang, svalgang og heis.
Yttervegger over grunnmur som utvendig er forblendet med pussede flater og panel.

Vinduer med 2 lags isoler glass, stempling i glass er vanskelig og tyde.

En fabrikk malt B-30 ytterdør.

INNVENDIG Gå til side

Overflatebehandling gulv: Parkettgulv og fliser
Overflatebehandling vegger: Malte glatte flater.
Overflatebehandling himling: Malte glatte flater.

Etasjeskillere i betong.
Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen. Svanker eller lignende kan forekomme. Stikkprøver er foretatt i minst to rom, i hver etasje hvis boligen har det.
Boligen er møblert, noe som begrenser muligheten for å kontrollere eventuelle skjevheter i konstruksjonen. Det anbefales at dette undersøkes nærmere dersom boligen er tømt for møbler.

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Bad med fliser på gulv og vegger. Innredningen består av et underskap, servant, speil og armatur med stikk og ett dusjkabinett.
Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 1,5cm fall.
Opplegg for vaskemaskin og det er tilkoblet et vannklosett.
Mekanisk avtrekk.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Det er montert en integrert oppvaskmaskin, integrert komfyr og nedfelt platetopp med integrert ventilator. Integrert kombiskap.
Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på kjøkkengulv.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Synlig vannrør av materialtype kobber/ plast. Øvrig anlegg ligger skjult.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Ingen synlige lekkasjer på lett tilgjengelige steder.
Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Skal anleggets tilstand og utskiftningsbehov avklares må anlegget kontrolleres av en autorisert rørlegger.

Synlig avløpsrør av plast, øvrige avløpsrør ligger skjult.
Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

Bereder er plassert i kjøkkeninnredning og er på ca 120 liter og

Beskrivelse av eiendommen

produksjonsår 2020.

Elektrisk oppvarming med enkelte panelovner, gulvvarme på badet med fliser.
Det er ikke gitt informasjon om feil på anlegget.
Varmeinstallasjoner er ikke videre kontrollert eller funksjonstestet under befaringen og det gis ikke TG.

Anlegg med automatsikringer.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

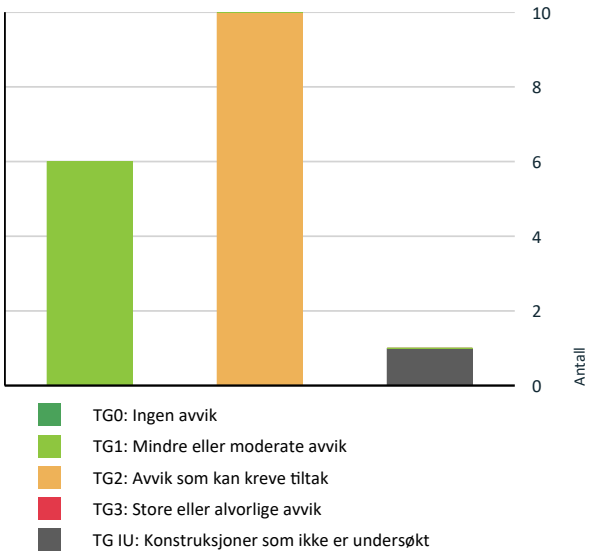
Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremvist originale byggetekniske tegninger for eiendommen. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for definisjonen av rommet. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for definisjonen satt av den bygningssakkyndige.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 4. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Våtrom > 4. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 4. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 4. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 4. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Kjøkken > 4. Etasje > Kjøkken/stue > Avtrekk	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet > Helse, miljø og sikkerhet

Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1999

Anvendelse
Brukes som bolig.

Standard
Se beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

Kommentar
Eiendomsverdi.no

UTVENDIG

Bygning generelt

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur, flat takkonstruksjon Yttertak er ikke besiktiget.
Det er bindingsverk i mellomliggende fasadefelter.
Leilighetene har adkomst via felles oppgang, svalgang og heis.
Yttervegger over grunnmur som utvendig er forblendet med pussede flater og panel.

TG 2 Vinduer

Vinduer med 2 lags isoler glass, stempling i glass er vanskelig og tyde.

Det gjøres oppmerksom på at punktere vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke og derfor ikke kan utelukkes.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

Det er observert sprekt glass i stue vindu. Laminering i enkelte vinduer har løsnet.

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

Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Konsekvens/tiltak
• Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

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

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

Tiltak:
Vurder utskifting av eldre isolerglass, spesielt ved tegn til punktering eller dårlig isolasjon.
Følg med på eventuelle tegn til punktering (dugg mellom glasslag, misfarging).
Utskifting av skadde glassfelt må påregnes
Ved omfattende delaminering eller flere skader kan utskifting av hele vinduet være mest hensiktsmessig

TG 1 Dører

En fabrikk malt B-30 ytterdør.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Overflatebehandling gulv: Parkettgulv og fliser
Overflatebehandling vegger: Malte glatte flater.
Overflatebehandling himling: Malte glatte flater.

Boligen fremstår som normalt godt vedlikeholdt med vanlig bruksslitasje. Noe vedlikehold av overflater og avslutninger må påberegnes. I en fraflyttet boenhet kan det være slitasje, riper, mindre hull og misfarging på overflater hvor det har vært møblement, bilder og hyller.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere i betong.

Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen. Svanker eller lignende kan forekomme. Stikkprøver er foretatt i minst to rom, i hver etasje hvis boligen har det.

Boligen er møblert, noe som begrenser muligheten for å kontrollere eventuelle skjevheter i konstruksjonen. Det anbefales at dette undersøkes nærmere dersom boligen er tømt for møbler.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er registrert noen skjevheter.
Det er flere rom som er nivilert, ikke alle rom med avvik blir nevnt

Ved enkel nivellering av :
Stue/kjøkken er det registreres et høydeavvik på ca. 1cm.

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

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

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

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

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

TG 2 Innvendige dører

Innerdører i trekarm med malt listverk.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er observert bruksmerker/svelling på baderomsdør.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Tilstandsgrad settes på bakgrunn bruksslitasje på bedromsdør. Ny eier vurderer selv behovet for oppgraderinger

Konsekvens:
Estetisk forringelse som kan påvirke helhetsinntrykket av boligen.
I noen tilfeller kan funksjonen svekkes, for eksempel ved at døren subber mot karm eller gulv, eller at lås og hengsler ikke fungerer optimalt.

Tiltak:
Overflatebehandling som pussing og maling/lakkering for å forbedre utseendet.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Bad med fliser på gulv og vegger. Innredningen består av et underskap, servant, speil og armatur med stikk og ett dusjkabinett.
Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 1,5cm fall.
Opplegg for vaskemaskin og det er tilkoblet et vannklosett.
Mekanisk avtrekk.

Takstmannen kontrollerer alltid med fuktindikator i våtsoner/risikoområder på bad. Om ikke annet er kommentert, har takstmannen ikke registrert skadelig/unormal fukt i områder på befaringstidspunktet.

Badet blir vurdert ut i fra visuelle observasjoner. Det er viktig å merke seg levetid og risiko ved vannbruk direkte på overflater. Hvis det ikke foreligger dokumentasjon eller opplysninger fra selger blir flislagte gulv og vegger vurdert ut i fra at det må antas at det er lagt membran. Det vil alltid fra takstmann anbefales løsninger som tilsier at vannbruk direkte på overflater reduseres.

Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran. Dette grunnet smuss og groing.

Normal forventet levetid for våtrom er 15-25 år avhengig av oppbygging og bruksbelastning. Ved 50% av oppbrukt levetid må det påregnes utbedringer på sikt.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Flislagt vegger
Overflatebehandlinger: malte plater.

Vurdering av avvik:
• Svertesopp er registrert

Svertesopp oppstår vanligvis i fuktige miljøer med begrenset ventilasjon. Det er ofte et tegn på høy luftfuktighet, kondens eller manglende rengjøring over tid.

Konsekvens/tiltak
• Selv om svertesopp hovedsakelig er et overflatefenomen, kan kraftig vekst indikere høy fuktighet som igjen kan føre til at råtesopper etableres og forårsake skade på bygningskonstruksjonen.

Mykfuge bør fjernes og legges på ny.
Konsekvens:
Estetisk forringelse og risiko for videre biologisk vekst.
Kan utvikle seg til mer alvorlige fuktskader dersom årsaken (høy fuktighet) ikke utbedres.
Potensiell lukt og dårlig inneklima.

Tiltak:
Rengjøring av fuger med egnet middel (f.eks. klorin eller spesialmiddel mot sopp).
Kontroll av ventilasjon og luftgjennomstrømning i rommet.
Forebyggende tiltak: Sørg for god lufting og regelmessig vedlikehold.

4. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater Gulv

Våtrom har flislagt gulv og gulvvarme. Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 1,5 cm fall.

Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen og ikke testet med vann. Svanker kan forekomme.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk.

Det er observerte aldersrelaterte forhold i fuger.

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

Konsekvens/tiltak

- Hovedkonsekvensen av utilstrekkelig høydeforskjell er økt risiko for at vann kan trenge ut av våtrommet og inn i tilstøtende rom. Dette kan føre til fuktskader i tilliggende konstruksjoner.
- Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Eventuelt reparasjon av fliser med bom(hulrom)
Forsiktig fjerne flisen(e) med bom ved hjelp av meisler og varme (for å redusere skade på flisen hvis den skal gjenbrukes).
Rensing og ny liming:
Fjerne gammelt lim fra underlaget og påføre nytt flislim jevnt før flisen legges på nytt.
Fuging:
Reetablere fugene etter at limet har tørket.

Det bør påregnes påkostninger på utbedringer av fuger. Det anbefales videre bruk av dusjkabinett.
Konsekvens:
Redusert evne til å hindre fuktinntrenging i konstruksjonen. Dersom fugene svekkes ytterligere, øker risikoen for vannskader i underliggende konstruksjoner og tilstøtende rom.

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

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

Tiltak:
Vurder om gulvet kan bygges om for å oppnå korrekt høydeforskjell (typisk ved rehabilitering).
Sørg for at sluk og membran er i god stand for å minimere risiko.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Membranen ligger ellers skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Når mer enn halvparten av forventet brukstid for membranløsningen er passert, indikerer det at produktet nærmer seg slutten av sin tekniske levetid. Dette skyldes normal aldring og slitasje over tid, selv om det ikke nødvendigvis er synlige skader ennå.

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

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

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

Konsekvens:
Stor sannsynlighet for lekkasje i rør og gjennomføringer.
Risiko for skjulte fuktskader i konstruksjoner og tilstøtende rom.
Kostbar skadeutbedring ved havari, samt mulig forsikringsmessige utfordringer.

Tiltak:
Utfør rørinspeksjon (kamera) for å vurdere tilstand på støpjernsrør.
Vurder full utskifting til moderne rør-i-rør eller tilsvarende løsning.
Åpne konstruksjon eller innhent dokumentasjon for membran; ved manglende dokumentasjon bør våtrom rehabiliteres i henhold til gjeldende forskrifter.
Anbefaler videre bruk av dusjkabinett.

Det bør innhentes dokumentasjon på utførelsen av membran.

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

Tiltak:
Gjennomfør visuell kontroll av tilgjengelige overflater for tegn til lekkasje eller svikt.
Dersom det er mistanke om feil eller skade, bør membranen åpnes for kontroll og eventuelt legges på nytt med korrekt dokumentasjon.
Sørg for at ny utførelse dokumenteres med bilder og beskrivelse.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredningen består av et underskap, servant, speil og armatur med stikk og ett dusjkabinett.
Opplegg for vaskemaskin og det er tilkoblet et vannklosett.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Innredningen fremstår med slitasje,

Konsekvens/tiltak
• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.
• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Tiltak:
Etablere lekkasjesikring og dreneringsløsning i henhold til gjeldende våtromsnorm.
Ved rehabilitering: sikre korrekt membran, sluk og fall mot sluk.

Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger.

Konsekvens:
Slitasjen er primært estetisk, men kan redusere innredningens funksjon dersom skader utvikler seg (f.eks. svelling i sponplater ved fuktinntrenging). Det påvirker ikke membran eller tetthet, men kan gi inntrykk av dårlig vedlikehold.

Tiltak:
Vurder om kosmetisk oppgradering (maling, bytte fronter) er tilstrekkelig.
Ved omfattende skader eller fuktpåvirkning bør innredningen skiftes ut.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

Tilstandsrapport

4. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er inspeksjonsluke i tilstøtende vegg. Det er bunnsvill av stål og derfor ikke mulig og måle med pigger. Det ble utført fuktmåling med en fuktsøker på gulv og vegger uten å registrere noe unormal fukt. Fuktsøk med instrumenter på bad med fliser vil kunne gi utslag på fukt, selv om membransjiktet er tett. Fuktsøkeren søker ca. 2-3 cm ned i underlaget, men kan ikke bestemme om denne fukten er oppe på eller bak membran. Et utslag på en fuktsøker er derfor bare veiledende.

Vurdering av avvik:
• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak
• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

4. ETASJE > KJØKKEN/STUE

Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Det er montert en integrert oppvaskmaskin, integrert komfyr og nedfelt platetopp med integrert ventilator. Integrert kombiskap.

Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på kjøkkengulv.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

4. ETASJE > KJØKKEN/STUE

Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Kunde opplyser at avtrekket var en del av konstruksjonen tidligere, og at det derfor er en mulighet for kunne koble seg til sentral anlegget.

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

Kontakte borettslaget og forhøre seg om dette er lov.

Kullfilter
Konsekvens:
Økt fuktbelastning i kjøkken og tilstøtende rom, som kan gi risiko for kondens og skjulte fuktskader over tid.
Redusert luftkvalitet og luktproblemer ved matlaging.
Avvik fra forskriftskrav og anbefalinger for ventilasjon i boliger.

Tiltak:
Vurder etablering av mekanisk avtrekk til friluft fra kokesonen, enten via kanal gjennom yttervegg eller tilkobling til balansert ventilasjonsanlegg.
Alternativt oppgradering til ventilator med avtrekk ut av bygningen dersom konstruksjonen tillater det.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Synlig vannrør av materialtype kobber/ plast. Øvrig anlegg ligger skjult.

Tilstandsrapport

Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Ingen synlige lekkasjer på lett tilgjengelige steder.
Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Skal anleggets tilstand og utskiftningsbehov avklares må anlegget kontrolleres av en autorisert rørlegger.

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

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

Alder
Konsekvens:
Økt risiko for lekkasjer og vannskader i konstruksjoner.
Potensielle følgeskader på gulv, vegger og innredning ved rørbrudd.
Kostbare reparasjoner dersom skade oppstår uoppdaget.

Tiltak:
Utfør tilstandskontroll, for eksempel ved trykktest eller visuell inspeksjon der det er mulig.
Planlegg utskifting eller rehabilitering av vannledninger i nær fremtid.
Vurder samtidig oppgradering til moderne rørmaterialer med lengre levetid og bedre korrosjonsmotstand.

TG 2 Avløpsrør

Synlig avløpsrør av plast, øvrige avløpsrør ligger skjult.
Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

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

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

Konsekvens:
Økt risiko for lekkasjer og tilstopping i avløpssystemet.
Potensielle følgeskader på konstruksjoner og gulv ved vanninntrenging.
Kostbare reparasjoner dersom skade oppstår uoppdaget.

Tiltak:
Gjennomfør tilstandskontroll med kamera eller trykktest for å avdekke skjulte skader.
Planlegg utskifting eller rehabilitering av avløpsledninger i nær fremtid.
Vurder samtidig oppgradering til moderne rørmaterialer med lengre levetid.

TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon i boligen med luftespalte i vindu og luke i yttervegger. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

TG 1 Varmtvannstank

Bereder er plassert i kjøkkeninnredning og er på ca 120 liter og produksjonsår 2020.

Tilstandsrapport

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

Andre installasjoner

Elektrisk oppvarming med enkelte panelovner, gulvvarme på badet med fliser.
Det er ikke gitt informasjon om feil på anlegget.
Varmeinstallasjoner er ikke videre kontrollert eller funksjonstestet under befaringen og det gis ikke TG.

Elektrisk anlegg

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

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Anlegg med automatsikringer.

Elektriske anlegg er ikke testet, men kun visuelt besiktiget. Da dette ikke er bygningssakkyndige kompetanseområde er noen av svarene gitt på ett generelt grunnlag ut fra befaringsdagen. Ønskes en grundigere kontroll av elektriske anlegg anbefales en el sjekk utført av en autorisert elektriker.

Den bygningssakkyndige oppgaver knyttet til el-anlegget handler om å etterspørre informasjon og dokumentasjon fra selger, og gjennomføre observasjoner (visuelt), som for eksempel å se etter tegn på termiske skader på kabler, elektrisk utstyr osv. Det er ikke den bygningssakkyndige sitt ansvar å gjennomføre kontroll av det elektriske anlegget.

Kravet om samsvarserklæring gjelder både for anlegg som er nyere enn 1999, og for endringer på anlegg fra før 1999.
Samsvarserklæringene skal følge boligen, slik at eier av huset har oversikt over hvilke arbeider som er gjort på det elektriske anlegget.
Samsvarserklæringen viser hvilke arbeider som er gjort, og hvem som har utført arbeidet. Dette er viktig for å dokumentere at arbeidet er utført av elektriker og ikke ufaglært person. Det skal utarbeides samsvarserklæring for alle arbeider som utføres på det elektriske anlegget, også mindre arbeider.

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

5. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
   Ukjent

Generell kommentar

Eier/bruker av ett elektrisk anlegg vil i alle tilfeller stå som den ansvarlige for hva som er utført/vedlikeholdt på det elektrisk anlegget.

Elektriske anlegg er ikke testet. Det elektriske anlegget er ikke videre vurdert eller gitt TG vurdering da dette ligger utenfor bygningssakkyndige kompetansefelt. Dersom ytterligere gjennomgang av det elektriske anlegget ønskes, anbefales en eltakst.

Tilstandsrapport

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Helse, miljø og sikkerhet

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet.

Branncelle for blokk: Det er ikke foretatt noen vurderinger rundt brann- og rømningsveier vedrørende sameiets/borettslagets fellesarealer/trapperom.
Det forventes at sameiet/borettslagets har innarbeidet rutiner for dette.
Det er rømningsvei ut fra leilighet til fellesoppgang. Det antas at øvrig rømming fra fellesarealer er ivaretatt og at dette er blokkens ansvar.
Dette er ikke kontrollert videre.
Det er ikke foretatt inngrep i konstruksjoner, eller flyttet skap/innredning for å avdekke evt. avvik i branncelleinndeling.
Observasjoner er kun visuelt på synlige overflater. Branncelledelende vegger og etasjeskille er umulig å kontrollere opp mot forskriftskrav uten å foreta inngrep i konstruksjoner og er av den grunn ikke kontrollert av takstmann.

Brannslukker og røykvarsler.
Lovpålagt røykvarsler og pulverapparat skal følge boligen ved salg. Brannslukningsutstyret er ikke funksjonstestet.

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant

Vurdering av avvik:
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

Det elektriske:
Det foreligger ikke dokumentasjon på anlegget, og heller ikke el-tilsynskontroll siste 5 årene.
Det anbefales at det innhentes lovpålagt dokumentasjon fra utførende elektroinstallasjonsfirma, alternativt anbefales det en generell gjennomgang av el-anlegget av el-fagmann.
Konsekvens:
Økt risiko for feil, varmgang og brannfare. Manglende kontroll kan innebære at anlegget ikke oppfyller dagens sikkerhetskrav, noe som kan medføre fare for liv og helse samt økonomiske konsekvenser ved skade.
Tiltak:
Bestill en fullstendig kontroll av det elektriske anlegget utført av autorisert elektroinstallatør.
Utarbeid dokumentasjon som samsvarserklæring og eventuelle rapporter fra kontroll.
Utbedre eventuelle feil eller mangler som avdekkes under kontrollen.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

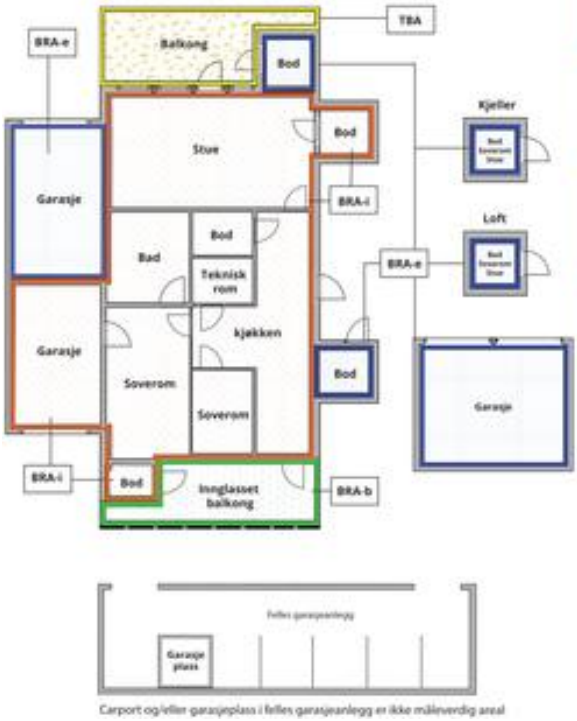
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
4. Etasje	66			66	
Kjeller		4		4	
SUM	**66**	**4**			
SUM BRA	**70**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
4. Etasje	Bad, kjøkken/stue, entré, soverom, soverom 2		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Arealene er oppmålt på stedet på best mulig måte med laser. På grunn av møbler/ innredning kan det forekomme avvik på deler av oppmålingen da noen mål er tatt høyere opp på veggen enn anbefalt. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet. Alle rombenevnelser er oppgitt etter rommenes faktiske bruk uten hensyn til byggeforskriftenes krav til "rom for varig opphold".

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

Kunde opplyser at det medfølger bod og arealet er målt opp på stedet, arealet er ca. da bod er fylt opp med lagrede gjenstander.

Kunde opplyser at det medfølger en biloppstillingsplass med elbil- lader.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke fremvist originale byggetekniske tegninger for eiendommen. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for definisjonen av rommet. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for definisjonen satt av den bygningssakkyndige.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Det henvises til vedlikeholdshistorikk gitt av kunde for nærmere detaljer om utførte arbeider.

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.1.2026	Jo Henrik Stigen	Takstingeniør
	Mina Davidsen Lundevåg	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	232	149	0	0	757.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
St. Halvards gate 67

Hjemmelshaver

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
980583333		Boligbyggelaget Usbl	Mina Davidsen Lundevåg og Hiruth Marie Stautland

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
16

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Offentlig og sameiets interne veier.

Tilknytning vann

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

Tilknytning avløp

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

Regulering

Se kommunens planer i området.

Om tomten

Borettslaget eier tomten på 757,10 m2.

Tinglyste/andre forhold

Eier/rekvirent bes lese takstdokumentet før bruk for å avdekke eventuelle feil eller mangler. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, forøvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringen. For eventuelt andre servitutter/bestemmelser på seksjonen/eiendommen henvises til Statens kartverk ved Tinglysningen, tlf: 32118800.

Opplysninger gitt av kunde

Rekvirent/eier opplyser ang. følgende vedlikeholds historikk:
-Nytt kjøkken ferdig 2021 fra Kvik inkl. nye hvitevarer og varmtvannsbereder. Rørleggerarbeid utført av Kvalitet VVS (kontrakt foreligger), el-arbeid utført av Oslo Elektrikere AS (med vedlegg)
-Ny vifte på bad 2020, installasjon utført av Oslo Elektrikere AS
-Malt hoved soverom 2024
-Malt resten av leilighet 2020/2021

Vedlikeholds historikk utført i regi av borettslaget/sameiet:
- Ingen opplysninger oppgitt.

Skadedyr/Skader/feil/mangler på boligen:
-Ventilasjon på gjesterom.
-Midterste vindu ut mot Strømsveien.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Brukstillat./ferdigatt.			Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæring		Egenerklæringsskjema vedlegges av megler i salgsoppgaven	Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Adresse, gårdsnummer, bruksnummer, tomteareal.	Ikke gjennomgått		Nei
Eier	21.01.2026	Under befaring	Gjennomgått		Nei
Megler		Under befaring	Ikke gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring Ny kurs til komfyr Levering og montering av komfyrvakt Ny stikk under kummen for oppvaskmaskin Tilkobling av VVB 2 stikk over benk Stikk for stekeovn / kjøleskap 1x ekstra stikk over benk Sorte stikk over benk	07.01.2021	Oslo Elektrikere AS	Gjennomgått		Nei
Tegninger			Ikke gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse	16.01.2026	Opplysninger på boligen	Gjennomgått		Nei
Bytte av benkebereder og kobling av kjøkkenvask og oppvaskmaskin.	02.10.2020	Kvalitet VVS Entreprenør AS	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Oppdraget ble rekvirert av eier via megler og gikk ut på å avholde en Tilstandsrapport Bolig. Rapporten skal reflektere de byggetekniske forhold på befaringstidspunktet som er særlig relevante ved eierskifte. Det er ikke utført byggetekniske vurderinger vedrørende tilstand for borettslagets/sameiets bygg- og fellesarealer.
Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner.

Badet blir vurdert ut i fra visuelle observasjoner. Det er viktig å merke seg levetid og risiko ved vannbruk direkte på overflater. Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran. Hvis det ikke foreligger dokumentasjon eller opplysninger fra selger blir flislagte gulv og vegger vurdert ut i fra at det må antas at det er lagt membran. Det vil alltid fra takstmann anbefales løsninger som tilsier at vannbruk direkte på overflater reduseres. Erfaringer med bad som er bygget av ufaglærte er at levetiden ofte er vesentlig lavere enn normalt.

Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av eier/rekvirent og/eller i tidligere takst (hvis ikke annet er oppgitt) og er ikke kontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige.

Det er sendt ut en ordrebekreftelse i forkant av oppdraget. I denne bekreftelsen etterspørres dokumentasjon. All dokumentasjon som er fremvist til meg er listet opp under "dokumenter". Ingen andre dokumenter er fremvist meg i forbindelse med oppdraget.

Potensielle kjøpere anbefales å samarbeide med bygningskyndig før budgivning både med befaring og med tolkning og forståelse av dette dokument for å ivareta sin undersøkelsesplikt og sikre rett forståelse av kvaliteten på objektet.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Stautland, Hiruth Marie	9578-5993-4-2553346	2026-01-30 16:52:48
Lundevåg, Mina Davidsen	9578-5997-4-3243462	2026-01-30 13:22:43

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
30. jan. 2026

Oppdragsnummer
34-0005/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
St. Halvards gate 67, 0657 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bjørvika

Selgere
Mina Davidsen Lundevåg, Hiruth Marie Stautland

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. september 2020

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 35622990
Forsikret i: Fremtind Forsikring AS

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vifte på bad skiftet ut i 2021 ifm nytt kjøkken (installert kullfilter i koketopp) utført av Oslo Elektrikere AS ved Assad Hussain.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Nei

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Fasade på bakside og svalgang oppgradert i 2023. Fliser ble lagt, nye ytterdører og dører ut mot svalgang, og nytt katode-system i regi av borettslaget.

---

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oslo Elektrikere AS i 2020/2021. Ny kurs til komfyr Levering og montering av komfyrvakt Ny stikk under kummen for oppvaskmaskin Tilkobling av VVB 2 stikk over benk Stikk for stekeovn / kjøleskap 1x ekstra stikk over benk Sorte stikk over benk

---

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Hako Elektro i 2023. Installasjon av el-ladere i garasjeanlegg.

---

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ny vask montert og nye rør ifm nytt kjøkken, i tillegg til Aqua guard. Utført av Kvalitet VVS i 2020.

---

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Ja

Var tiltaket søknadspliktig?

Nei

Eventuell kommentar: Fjernet lettvegg for å lage spisestue, montert ny lettvegg og innerdør til sov 2.

---

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

---

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

---

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

Nei

---

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Eventuell kommentar: Ikke nødvendig da vi bor i fjerde etasje.

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Ja

Beskriv: Viser til takstrapport.

---

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

---

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Ja

Beskriv: Noe fuktskade i tak over boder (ikke over bod til vår leilighet). Styret kontrollerer dette jevnlig og har vifte på.

---

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Ja

Beskriv: Det er ikke vindubegrensning i det midterste vinduet. Vindu: viser til takstrapport.

---

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

---

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Ja

Beskriv: Gulv er litt skjevt (se takstrapport). Er også lite hakk i gulv ved kjøkkenøy, og det går ikke helt under listen ved vindu (ikke synlig da det er under panelovn).

---

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

---

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

---

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

---

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Ja

Beskriv: Vi anbefaler å skifte dusjkabinettet.

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport ifm salg 2026 Tilstandsrapport ifm kjøp 2020

---

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Takstrapport ifm kjøp 2020

---

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

---

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

---

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Ja

Beskriv: Boliglån

---

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Ja

Beskriv: Av og til er det litt røykelukt i oppgang fra en nabo i etasjen under.

---

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

Nei

---

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

Eventuell kommentar: Felleskostnader ble økt i 2026 for å møte kostnad ifm felles brannsentral.

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Eventuell kommentar: Et hakk i sokkel ved ventilasjon under koketopp.

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 34-0005/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Lundevåg, Mina Davidsen	**2026-01-30**	**Stautland, Hiruth Marie**	**2026-01-30**

Identifikasjon

bankID Lundevåg, Mina Davidsen

Identifikasjon

bankID Stautland, Hiruth Marie

Signicat

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Boligopplysninger:

Borettslaget St Halvardsgt 67	**Vår ref.:**	830/16	**Fødselsdato eier:**	12.10.1990
ST. HALVARDS GATE 67	**Type:**	Borettslag frittstående	**Fødselsdato medeier:**	20.09.1994
0657 OSLO	**Eiere:**	Hiruth Marie Stautland, Mina Davidsen Lundevåg		
Organisasjonsnr: 980 583 333	**Andelsnr:**	16		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **8 094**

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Avdrag felleslån	1 152
	Fiberinternett	220
	Felleskostnader	3 469
	Renter felleslån	3 253

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden

Hvis boligselskapet har felles lån vil andel renter og avdrag på fellesgjelden reguleres månedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av lånekostnadene.

2: Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring: **01.02.2026** **Tot. utg. i kr.:** **8 077**

Felleskostnader:	Avdrag felleslån	1 140
	Fiberinternett	220
	Felleskostnader	3 469
	Renter felleslån	3 248

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	780 990	Gjeld siste årsoppg.:	780 990
Klient ajourf. lån:	20 909 698,46	Klient gj. s. årsoppg.:	20 909 698

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 16366836008, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 30.01.2026: 5.05% pa.

Antall terminer til innfrielse: 108

Saldo per 30.01.2026: 20 909 698

Andel av saldo: 780 990

Første termin/første avdrag: 30.06.2023 (siste termin 31.12.2052)

Vedlikeholdsprosjekt

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Mina Davidsen Lundevåg
Adresse:	ST. HALVARDS GATE 67
Postnr/-sted:	0657 OSLO
Telefon:	Mob.: 45234760
E-post:	styret@sthalvardsgate.no

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	780 990	Andre inntekter:	2 286
Annen formue:	61 690	Utgifter:	42 480		

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se www.skatteetaten.no

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	
Andelsnr:	16	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	1999
Gårds/bruksnr:	
Bygningstype:	Blokk

Boligopplysninger:

Borettslaget St Halvardsgt 67	**Vår ref.:** 830/16	**Fødselsdato eier:**	12.10.1990
ST. HALVARDS GATE 67	**Type:** Borettslag frittstående	**Fødselsdato medeier:**	20.09.1994
0657 OSLO	**Eiere:** Hiruth Marie Stautland, Mina Davidsen Lundevåg		

Organisasjonsnr: 980 583 333

8: Bygning/eiendom

Feste/eiet tomt: Eiet

9: Forsikring

Forsikret i: Protector Forsikring Asa Polisenr: 1442458

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0403

Etasje:		Oppvarmingstype:	Strøm
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Uspesifisert parkering ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	10

Fasiliteter:

Iht. garasjekontrakt signert av dagens andelseier har ny eier førsteprioritet til å ta over andeleier eksisterende garasjeplass. Ønsker kjøper å ta over plassen må styret kontaktes.

Borettslaget har 18 bilplasser til leie, pr. kr. 650,- pr.måned. Henvendelse til styret.

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling.

Usbl sørger for melding til styret/ styregodkjenning av ny eier. Megler trenger ikke sende melding til styret



INNKALLING 2025

Borettslaget St Halvardsgt 67

Torsdag 24.04.2025 kl. 18:00
Digitalt via Usbl, Min Side

Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet.

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Styret avholder styremøter etter behov. Styret skal føre protokoll fra sine møter.
- Styret vedtar budsjett og nødvendige reguleringer av felleskostnader.
- Styret foretar bestillinger og anviser fakturaer til betaling.
- Styret tar beslutninger om bruk av midler til drift og vedlikehold.
- Styret behandler klagesaker og vedtar eventuelle reaksjoner i form av advarsler eller salgspålegg.
- Styret behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl om eventuelle forsikringssaker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

Usbls oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbls oppgaver:

- Sørger for forvaltning av borettslagets/ sameiets midler.
- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Inkasso.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Inkasso kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klareinkasso.no. Dersom en eier dør, må Usbl ha melding om dette. Skifteattest kan sendes til eierskifte@usbl.no og boligen blir kostnadsfritt overført til gjenlevende ektefelle/samboer.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo for beboere. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader.

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Borettslaget St Halvardsgt 67

Tid og sted: Torsdag 24.04.2025 kl. 10:00 - onsdag 30.04.2025 kl.12:00 - Digitalt i Bonabo (Min Side)

Høringsperiode: 24.04.2025 kl. 10:00 - 28.04.2025 kl. 10:00

Stemmeperiode: 28.04.2025 kl. 12:00 - 30.04.2025 kl. 12:00

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

5.1 Bedre sykkelparkering for alle typer sykler i garasjen.

5.2 Utskiftning av vinduer

6 Valg

6.1 Valg av medlemmer til styret

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

En andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Dette i henhold til borettslagsloven § 7-3 første ledd.

Frist for å kreve fysisk generalforsamling er satt til 5 dager før torsdag 24.04.2025 kl.

18:00 og må være undertegnet av 10 % av eierne.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes.

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr. 25 000,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Bedre sykkelparkering for alle typer sykler i garasjen.

For å forbedre sykkelparkeringen i borettslaget foreslår jeg at det installeres et mer funksjonelt sykkelstativ som kan benyttes av alle typer sykler, inkludert de uten støtte. Dagens løsning fører til at sykler uten støtte må lenes mot veggen, noe som både tar unødvendig plass og gjør det vanskelig for beboere å få tilgang til sine sykler.

Hvis en sykkel mister balansen og faller så drar den ofte med seg flere andre sykler i samme slengen.

Et nytt sykkelstativ vil:

- Sikre en mer ryddig og organisert sykkelparkering.
- Gjøre det enklere for alle beboere å få tilgang til sine sykler uten hindringer.
- Bidra til en mer effektiv utnyttelse av sykkelparkeringsområdet i garasjen.

Jeg ber styret vurdere dette forslaget og innhente tilbud på en god løsning.

Styret stiller seg positive til dette, men ønsker godkjennelse fra borettslaget da en parkeringsplass forsvinner "permanent" fra garasjen vår.

Forslag til vedtak: Styret får fullmakt til å vurdere dette forslaget, og innhente tilbud på en god løsning.

Styrets innstilling: Styret stiller seg positive til dette og kan starte innhenting av tilbud for en god løsning, men ønsker godkjennelse fra borettslaget da en parkeringsplass forsvinner "permanent" fra

garasjen vår.

5.2 Utskiftning av vinduer

Vinduene i blokka er over forventet levealder. Vi har denne vinteren opplevd enda mer duggproblemer enn forrige år. Vi foreslår at borettslaget prioriterer utskifting av gamle vinduer. Når bytte av vindu skjer, bør disse ha ventilasjonsluke.

Forslag til vedtak: Styret henter inn tilbud og antall vinduer som må skiftes, og kaller inn til ekstraordinær Generalforsamling hvor tilbud og budsjett blir presentert for godkjennelse av resten av borettslaget.

Styrets innstilling: Styret hadde en gjennomgang av vinduer i 2020/2021. Da ble vinduer skiftet ut ved behov.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Mina Davidsen Lundevåg (2024-2026)
Styremedlem, Jan Ketil Ryggvik (2024-2026)
Styremedlem, Espen Slettmyr (2024-2026)
Styremedlem, Thor Marius Kokvik Høgås (2023-2025)
Varamedlem, Reidun Elisabeth Wilhelmsen (2024-2025)
Varamedlem, Hiruth Marie Stautland (2024-2025)

6.1 Valg av medlemmer til styret

Thor M.K. Høgås stiller til gjenvalg som styrekandidat.

Forslag til vedtak: Thor M.K. Høgås velges for 2 år.

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

Hiruth Marie Stautland stiller til gjenvalg for 1 år.

Hilde Sørlie stiller til valg for 1 år.

Forslag til vedtak: Hiruth Marie Stautland velges for 1 år.

Hilde Sørlie velges for 1 år.

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	**1 385 028**	**3 928 073**
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	504 477	-3 894 502
Kjøp / salg anleggsmidler	0	-98 125
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-309 338	1 449 581
B. Årets endring disponible midler	**195 139**	**-2 543 046**
C. Disponible midler	**1 580 167**	**1 385 028**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	1 689 964	1 769 962
Kortsiktig gjeld	-109 797	-384 934
C. Disponible midler	**1 580 167**	**1 385 028**

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet.
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2024 Borettslaget St Halvardsgt 67

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	2 814 084	2 648 632	2 654 094	2 739 610
Sum leieinntekt		**2 814 084**	**2 648 632**	**2 654 094**	**2 739 610**
Annen inntekt					
Tilskudd		0	19 625	0	0
Diverse inntekt	2	1 160	2 820	0	0
Sum annen inntekt		**1 160**	**22 445**	**0**	**0**
Sum inntekt		**2 815 244**	**2 671 077**	**2 654 094**	**2 739 610**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	4 286	3 525	3 525	3 525
Styrehonorar	3	25 000	25 000	25 000	25 000
Driftskostnad					
Energikostnad		47 962	62 053	73 000	70 000
Kostnad eiendom/lokale	5	147 153	114 574	118 000	130 000
Kommunale avgifter/renovasjon		292 510	254 097	292 000	326 295
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser	6	21 291	20 488	22 000	28 860
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	3 029	2 833	0	0
Reparasjon og vedlikehold	8	93 438	4 583 368	315 000	174 000
Revisjonshonorar		5 685	5 430	7 000	5 000
Forretningsførerhonorar		62 557	59 352	63 000	63 000
Andre honorar	9	5 588	23 743	5 000	5 000
Kontorkostnad		2 758	488	500	0
TV/bredbånd		174 749	197 769	201 000	79 200
Forsikring		283 519	268 867	296 000	309 000
Andre kostnader	10	9 786	7 008	9 000	12 000
Sum kostnad		**1 179 310**	**5 628 594**	**1 430 025**	**1 230 880**
Driftsresultat		**1 635 934**	**-2 957 517**	**1 224 069**	**1 508 730**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		55 238	76 808	0	0
Rentekostnad		1 186 695	1 013 793	1 135 832	1 172 156
Netto finansposter		**1 131 456**	**936 985**	**1 135 832**	**1 172 156**
Årsresultat		**504 477**	**-3 894 502**	**88 237**	**336 574**
Overført til/fra annen egenkapital		504 477	-3 894 502	0	0
SUM OVERFØRINGER		**504 477**	**-3 894 502**	**0**	**0**

Balanse 2024 Borettslaget St Halvardsgt 67

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	4	31 805 000	31 805 000
Påkostninger	4	98 125	98 125
Garasjer	4	1 170 000	1 170 000
Sum anleggsmidler		**33 073 125**	**33 073 125**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		7 126	16 283
Andre kortsiktige fordringer		17 037	8 446
Forskuddsbetalte kostnader		84 310	490 531
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		1 581 491	1 254 703
Sum omløpsmidler		**1 689 964**	**1 769 962**
SUM EIENDELER		**34 763 089**	**34 843 087**

Balanse 2024 Borettslaget St Halvardsgt 67

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		2 900	2 900
Sum innskutt egenkapital		**2 900**	**2 900**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		608 049	103 571
Sum opptjent egenkapital		**608 049**	**103 571**
Sum egenkapital	**11**	**610 949**	**106 471**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	12	21 240 243	21 549 581
Borettsinnskudd		12 802 100	12 802 100
Sum langsiktig gjeld		**34 042 343**	**34 351 681**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		8 071	8 133
Leverandørgjeld		88 068	362 644
Skyldig off. myndigheter		761	0
Påløpne renter		6 442	9 387
Annen kortsiktig gjeld		6 455	4 770
Sum kortsiktig gjeld		**109 797**	**384 934**
Sum gjeld		**34 152 140**	**34 736 616**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**34 763 089**	**34 843 087**
Pantstillelser	13	34 042 343	34 351 681

Sted:_____ Dato:_____

Mina Davidsen Lundevåg
Styreleder

Thor Marius Kokvik Høgås
Styremedlem

Jan Ketil Ryggvik
Styremedlem

Espen Slettmyr
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. 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.

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.

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.
Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader,
mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter
Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.
Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet.
Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk
Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	992 436	992 436
3609 Leie parkering	132 600	107 615
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	191 748	183 280
3650 Innkrevde felleskostn. renter	1 180 297	979 274
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	315 118	370 587
3690 Nedbetaling p-plass, 1 andel	1 885	15 440
Sum	**2 814 084**	**2 648 632**

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2024	2023
3957 Nøkkelsalg	0	2 820
3990 Andre driftsinntekter	1 160	0
Sum	**1 160**	**2 820**

Konto 3990 inneholder salg av nøkler.

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5280 Andre fordeler fra lønn	5 400	0
5290 Motkonto lønn innberetning	-5 400	0
5400 Arbeidsgiveravgift	4 286	3 525
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	25 000	25 000
Sum	**29 286**	**28 525**

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

Note 4 - Varige driftsmidler

	Boligeiendommer m/tomt	Garasjer	Hagemøbler	Infrastruktur
Anskaffelseskost pr.01.01 :	31 805 000	1 170 000	80 000	98 125
Årets tilgang :	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	31 805 000	1 170 000	80 000	98 125
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	80 000	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	31 805 000	1 170 000	0	98 125
Anskaffelsesår :	1999	1999	2017	2023
Antatt levetid i år :			5	

Borettslaget består av 29 andeler. Tomtens areal er på 757 kvm. G.nr 232, b.nr 149 og utgjør kr 5 724 900,- av byggets verdi. Borettslaget eier tomten. Tomten ble kjøpt i 1999 og består av en bygning i seks etasjer med heis og har 29 leiligheter og 18 garasjeplasser.
Borettslaget er forsikret gjennom Protector forsikring ASA, polisenr. 1442458.

Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2024	2023
6340 Heisalarm	11 419	0
6360 Vask av garasje ,vinduspuss.og annet	50 719	24 930
6361 Fast renhold	71 260	75 265
6364 Matteleie	11 910	11 690
6391 Snømåking/strøing/feiing	0	379
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	1 845	2 310
Sum	**147 153**	**114 574**

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6420 Lisens HMS, vedlikehold og domene.	21 291	20 488
Sum	**21 291**	**20 488**

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6500 Verktøy og redskaper	1 099	0
6525 IT utstyr	0	2 464
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	1 790	0
6552 Driftsmateriell	140	369
Sum	**3 029**	**2 833**

Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold bygg	0	48 843
6602 Vedlikehold VVS	0	7 080
6603 Vedlikehold elektro	6 083	18 712
6611 Vedlikehold heiser	15 034	31 465
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	6 250	6 250
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	8 079	0
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	30 668	17 343
6641 Malerarbeider	1 304	0
6648 Vedlikehold dører og porter	26 020	71 421
6650 Påkostning / Rehabilitering / Investering	0	4 382 255
Sum	**93 438**	**4 583 368**

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygning.

Note 9 - Andre honorar

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	5 588	23 743
Sum	**5 588**	**23 743**

Note 10 - Andre kostnader

	2024	2023
7718 Fellesarrangement	303	0
7719 Møter, div. styret	6 300	3 571
7770 Betalingskostnader	1 004	1 021
7773 Omkostninger innkreving	2 179	376
7790 Andre kostnader	0	2 040
7792 Ørediffeanse	0	1
Sum	**9 786**	**7 008**

Note 11 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	2 900	0	2 900
Sum innskutt egenkapital	**2 900**	**0**	**2 900**
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	103 571	504 478	608 049
Sum opptjent egenkapital	**103 571**	**504 478**	**608 049**
Sum egenkapital	**106 471**	**504 478**	**610 949**

Note 12 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**DNB Bank ASA**
Formål:	Vedlikeholdsprosjekt og refinansiering
Lånenummer:	**16366836008**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2023
Rentesats:	5.55 %
Beregnet innfridd:	30.12.2052
Opprinnelig lånebeløp:	25 000 000
Lånesaldo 01.01:	21 549 581
Avdrag i perioden:	309 338
Lånesaldo 31.12:	**21 240 243**
Saldo 5 år frem i tid:	19 408 832

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16366836008	1	1 017 151	1 017 151
	12	793 336	9 520 032
	4	772 812	3 091 248
	1	671 725	671 725
	4	669 491	2 677 964
	2	653 853	1 307 706
	1	633 329	633 329
	4	580 272	2 321 088

Note 13 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2024
Bokført langsiktig gjeld	21 240 243
Innskuddskapital	12 802 100
Boligselskapets pantesikrede gjeld	**34 042 343**
Bokført verdi av pantsatt eiendom	**33 073 125**

Resultat og balanse med noter for Borettslaget St Halvardsgt 67.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget St Halvardsgt 67

Styreleder	Mina Davidsen Lundevåg (sign.)	30.03.2025
Styremedlem	Jan Ketil Ryggvik (sign.)	17.03.2025
Styremedlem	Espen Slettmyr (sign.)	17.03.2025
Styremedlem	Thor Marius Kokvik Høgås (sign.)	25.03.2025

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Borettslaget St Halvardsgt 67

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget St Halvardsgt 67 som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn

Penneo Dokumentnøkkel: ZUXMJ-27SLO-8O3VK-X249U-Y8INB-TWAFW

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Alta, Arendal, Bergen, Bodø, Drammen, Elverum, Finnsnes, Hamar, Haugesund, Knarvik, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Sandefjord, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ulsteinvik, Ålesund

for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: ZUXMU-27SLO-8O3VK-X249U-Y8INB-TWAFW

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

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

Holhjem, Kai
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1668123
IP: 77.16.xxx.xxx
2025-04-01 12:03:43 UTC

Penneo Dokumentnøkkel: ZUXMJ-27SLO-8O3VK-X249U-Y8INB-TWAFW

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

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

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

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

Årsmelding 2024 - Borettslaget St Halvardsgt 67

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Mina Davidsen Lundevåg
Styremedlem, Jan Ketil Ryggvik
Styremedlem, Espen Slettmyr
Styremedlem, Thor Marius Kokvik Høgås
Varamedlem, Reidun Elisabeth Wilhelmsen
Varamedlem, Hiruth Marie Stautland

Styret i Borettslaget St Halvardsgt 67 består av 1 kvinne og 3 menn.

Virksomhetens art

Borettslaget St Halvardsgt 67 er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Borettslaget St Halvardsgt 67 ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 980583333

Borettslaget St Halvardsgt 67 består av 29 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Borettslaget St Halvardsgt 67 er fullverdiforsikret i Protector Forsikring Asa, avtalenr 1442458. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise. Denne vil i tillegg dekke merkostnader hvis en leilighet blir ubeboelig som følge av en dekningsmessig skade.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Alt 1 Borettslaget St Halvardsgt 67 bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2024:

- Tiltak 1: kontroll av heis. Sikkerhetskontroll viste at vi må utføre tiltak i heis, bl.a. punkt for stikkontakt under sjakt.
- Tiltak 2: kontroll av brannvern. Styret ønsker å følge opp identifiserte tiltak og innhente tilbud fra leverandør. Er p.t. i dialog med én, men ønsker å innhente flere tilbud til sammenligning.

Styrets arbeid

I 2024 fikk vi lagt inn fibernett til samtlige boliger. Dette har kuttet kostnadene til bredbånd til 220kr per mnd. Dessverre ble noen kabler kuttet over i prosessen av installør som har påvirket kobling til porttelefonen - spesielt for enkelte beboere i 6. etasje. Styret jobber med å få løst problemet og har fått avtalt erstatning på dette arbeidet fra installør (Fibber).

Det ble også installert en varmeovn i søppelrom med beskyttelse. Dette er for å sikre at vanntilkoblingen som er der, ikke fryser på vinteren.

Per nå er det noe lite lyst i garasjen. Styret jobber med å få tak i nye lysrør som passer, og håper å få dette på plass så fort det lar seg gjøre.

Avhenging av avstemning på sakene meldt inn for Generalforsamlingen, vil styret se på om det skal installeres nytt og mer permanent sykkelstativ i garasje (der syklene står nå), samt utredelse av vinduer hos beboere i 2025.

Utredelse og eventuell installasjon av felles brannalarm/system står også på blokka til styret. Dette er dog en kostbar prosess, som vil kreve prioritering av felles midler.

Med det, vil styret takke for året 2024 og ser frem til en (forhåpentlig) fin sommer hvor vi kan nyte fellesområdene sammen.

Årsmeldingen er godkjent av styret 10.04.2025

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Borettslaget St Halvardsgt 67 torsdag 24.04.2025 kl. 18:00 - Digitalt via Usbl, Min Side.

Usbl representert ved Ane Bergseth var møteleder for det digitale møte.
Antall seksjoner som har avgitt stemme: 11

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Ane Bergseth

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Ane Bergseth

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Mina Davidsen Lundevåg

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Tatt til orientering

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024

anbefales godkjent.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 25 000,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Bedre sykkelparkering for alle typer sykler i garasjen.

For å forbedre sykkelparkeringen i borettslaget foreslår jeg at det installeres et mer funksjonelt sykkelstativ som kan benyttes av alle typer sykler, inkludert de uten støtte. Dagens løsning fører til at sykler uten støtte må lenes mot veggen, noe som både tar unødvendig plass og gjør det vanskelig for beboere å få tilgang til sine sykler.

Hvis en sykkel mister balansen og faller så drar den ofte med seg flere andre sykler i samme slengen.

Et nytt sykkelstativ vil:

- Sikre en mer ryddig og organisert sykkelparkering.
- Gjøre det enklere for alle beboere å få tilgang til sine sykler uten hindringer.
- Bidra til en mer effektiv utnyttelse av sykkelparkeringsområdet i garasjen.

Jeg ber styret vurdere dette forslaget og innhente tilbud på en god løsning.

Styret stiller seg positive til dette, men ønsker godkjennelse fra borettslaget da en parkeringsplass forsvinner "permanent" fra garasjen vår.

Vedtak:
Forslaget ble vedtatt.

Antall stemmer for: 5

Antall stemmer mot: 4

Antall blanke stemme: 1

5.2 Utskiftning av vinduer

Vinduene i blokka er over forventet levealder. Vi har denne vinteren opplevd enda mer duggproblemer enn forrige år. Vi foreslår at borettslaget prioriterer utskifting av gamle vinduer. Når bytte av vindu skjer, bør disse ha ventilasjonsluke.

Vedtak:
Styret henter inn tilbud og antall vinduer som må skiftes, og kaller inn til ekstraordinær Generalforsamling hvor tilbud og budsjett blir presentert for godkjennelse av resten av borettslaget.

Saken ble vedtatt. Lik avstemming, avgjøres med loddtrekning.

Loddtrekning ble gjennomført hos Usbl. Video av loddtrekningen ble sendt styreleder Mina Davidsen Lundevåg.

Antall stemmer for: 5

Antall stemmer mot: 5

Antall blanke stemme: 0

6. Valg

6.1 Valg av medlemmer til styret

Thor M.K. Høgås stiller til gjenvalg som styrekandidat.

Vedtak:
Valgt ble: Thor M.K. Høgås for 2 år.

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

Hiruth Marie Stautland stiller til gjenvalg for 1 år.

Hilde Sørlie stiller til valg for 1 år.

Vedtak:
Valgt ble: Hiruth Marie Stautland for 1 år.

Valgt ble: Hilde Sørlie for 1 år.

Protokoll for Borettslaget St Halvardsgt 67

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Ane Bergseth (sign.)	07.05.2025
Protokollvitne	Mina Davidsen Lundevåg (sign.)	07.05.2025



INNKALLING 2024

Borettslaget St Halvardsgt 67

Mandag 06.05.2024 kl. 18:00
Digitalt usbl.no

Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet.

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Styret avholder styremøter etter behov. Styret skal føre protokoll fra sine møter.
- Styret vedtar budsjett og nødvendige reguleringer av felleskostnader.
- Styret foretar bestillinger og anviser fakturaer til betaling.
- Styret tar beslutninger om bruk av midler til drift og vedlikehold.
- Styret behandler klagesaker og vedtar eventuelle reaksjoner i form av advarsler eller salgspålegg.
- Styret behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl om eventuelle forsikringssaker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

Usbl's oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbl's oppgaver:

- Sørger for forvaltning av borettslagets/ sameiets midler.
- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Finans.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Registrerer og utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Finans kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klarefinans.no. Alle kan finne sine felleskostnader på Bonabo på usbl.no.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo for beboere. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader.

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Borettslaget St Halvardsgt 67

Tid og sted: Mandag 06.05.2024 til fredag 10.05.2024 - Digitalt usbl.no

Høringsperiode: 06.05.2024 kl. 09.00 - 07.05.2024 kl. 09.00
Avstemmingsperiode: 07.05.2024 kl. 12.00 - 10.05.2024 kl. 12.00

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
- 1.5 Godkjenning av innkalling
- 1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2023

3 Årsmelding 2023

4 Godtgjørelse til styret

5 Valg

- 5.1 Valg av leder
- 5.2 Valg av medlemmer til styret
- 5.3 Valg av varamedlemmer til styret

En andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Dette i henhold til Borettslagsloven § 7-3 første ledd.

Frist for å kreve fysisk generalforsamling er satt til 5 dager før mandag 06.05.2024 kl. 10:00 og må være undertegnet av 10 % av eierne.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2023 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2023 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2023 godkjennes.

3. Årsmelding 2023

Det er ikke et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2023-2024, og kostnadsføres i regnskapet for 2024.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr. 25 000,- godkjennes

5. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Mina Davidsen Lundevåg (2023-2024)
Styremedlem, Jan Ketil Ryggvik (2022-2024)
Styremedlem, Eirik Grimstvedt (2023-2024)
Styremedlem, Thor Marius Kokvik Høgås (2023-2025)
Varamedlem, Reidun Elisabeth Wilhelmsen (2023-2024)
Varamedlem, Hiruth Marie Stautland (2023-2024)

5.1 Valg av leder

Mina Davidsen Lundevåg stiller til gjenvalg.

Forslag til vedtak: Mina Davidsen Lundevåg velges for 2 nye år.

5.2 Valg av medlemmer til styret

Jan Ketil Ryggvik stiller til gjenvalg.

Espen Slettmyr stiller til valg.

Forslag til vedtak: Jan Ketil Ryggvik velges for 2 nye år.

Espen Slettmyr velges for 2 år.

5.3 Valg av varamedlemmer til styret

Reidun Elisabeth Wilhelmsen og Hiruth Marie Stautland stiller til gjenvalg.

Forslag til vedtak: Reidun Elisabeth Wilhelmsen og Hiruth Marie Stautland velges for for 1 år.

Disponible midler

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	**3 928 073**	**2 695 899**
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	-3 894 502	-1 332 767
Tilbakeføring av avskrivning	0	16 000
Kjøp / salg anleggsmidler	-98 125	0
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	1 449 581	2 548 942
B. Årets endring disponible midler	**-2 543 046**	**1 232 175**
C. Disponible midler	**1 385 028**	**3 928 073**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	1 769 962	4 473 043
Kortsiktig gjeld	-384 934	-544 969
C. Disponible midler	**1 385 028**	**3 928 073**

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet.
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2023 Borettslaget St Halvardsgt 67

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	2 648 632	2 145 204	2 250 000	2 654 094
Sum leieinntekt		**2 648 632**	**2 145 204**	**2 250 000**	**2 654 094**
Annen inntekt					
Tilskudd	2	19 625	0	0	0
Diverse inntekt	3	2 820	0	0	0
Sum annen inntekt		**22 445**	**0**	**0**	**0**
Sum inntekt		**2 671 077**	**2 145 204**	**2 250 000**	**2 654 094**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	4	3 525	-20 565	0	3 525
Styrehonorar	4	25 000	25 500	0	25 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	5	0	16 000	0	0
Driftskostnad					
Energikostnad		62 053	72 442	73 000	73 000
Kostnad eiendom/lokale	6	114 574	138 836	129 000	118 000
Kommunale avgifter/renovasjon		254 097	215 447	309 000	292 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser	7	20 488	20 175	21 000	22 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	8	2 833	564	2 000	0
Reparasjon og vedlikehold	9	4 583 368	1 698 242	3 800 000	315 000
Revisjonshonorar		5 430	5 080	7 000	7 000
Forretningsførerhonorar		59 352	57 680	59 000	63 000
Andre honorar		23 743	312 044	55 000	5 000
Kontorkostnad		488	1 181	2 500	500
TV/bredbånd		197 769	171 477	175 000	201 000
Forsikring		268 867	245 043	258 000	296 000
Andre kostnader		7 008	27 880	24 000	9 000
Sum kostnad		**5 628 594**	**2 987 025**	**4 914 500**	**1 430 025**
Driftsresultat		**-2 957 517**	**-841 821**	**-2 664 500**	**1 224 069**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		76 808	32 994	0	0
Rentekostnad		1 013 793	523 941	695 000	1 135 832
Netto finansposter		**936 985**	**490 947**	**695 000**	**1 135 832**
Årsresultat		**-3 894 502**	**-1 332 767**	**-3 359 500**	**88 237**
Overført til/fra annen egenkapital		-3 894 502	-1 332 767	0	0
SUM OVERFØRINGER		**-3 894 502**	**-1 332 767**	**0**	**0**

Balanse 2023 Borettslaget St Halvardsgt 67

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	5	31 805 000	31 805 000
Påkostninger	5	98 125	0
Garasjer	5	1 170 000	1 170 000
Sum anleggsmidler		**33 073 125**	**32 975 000**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		16 283	0
Andre kortsiktige fordringer		8 446	24
Forskuddsbetalte kostnader		490 531	268 867
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		1 254 703	4 204 152
Sum omløpsmidler		**1 769 962**	**4 473 043**
SUM EIENDELER		**34 843 087**	**37 448 043**

Balanse 2023 Borettslaget St Halvardsgt 67

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		2 900	2 900
Sum innskutt egenkapital		**2 900**	**2 900**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		103 571	3 998 073
Sum opptjent egenkapital		**103 571**	**3 998 073**
Sum egenkapital	**10**	**106 471**	**4 000 973**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	11	21 549 581	20 100 000
Borettsinnskudd		12 802 100	12 802 100
Sum langsiktig gjeld		**34 351 681**	**32 902 100**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		8 133	415
Leverandørgjeld		362 644	483 518
Skyldig off. myndigheter		0	3 595
Påløpne renter		9 387	37 887
Annen kortsiktig gjeld		4 770	19 554
Sum kortsiktig gjeld		**384 934**	**544 969**
Sum gjeld		**34 736 616**	**33 447 069**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**34 843 087**	**37 448 043**
Pantstillelser	12	34 351 681	32 902 100

Sted:_____ Dato:_____

Mina Davidsen Lundevåg
Styreleder

Thor Marius Kokvik Høgås
Styremedlem

Jan Ketil Ryggvik
Styremedlem

Eirik Grimstvedt
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk og etter forskrift om
årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. 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.

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.

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris
som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.
Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader,
mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter
Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.
Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet.
Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk
Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2023	2022
3600 Innkrevde felleskostn. drift	992 436	992 436
3609 Leie parkering	107 615	65 090
3617 Leietillegg kabel-TV	0	147 552
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	183 280	0
3629 Utleie garasje/p-plass med mva	0	15 750
3650 Innkrevde felleskostn. renter	979 274	503 627
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	370 587	420 749
3690 Andre leieinntekter	15 440	0
Sum	**2 648 632**	**2 145 204**

Note 2 - Tilskudd

Tilskudd gjelder enøkstøtte fra Oslo Kommune vedrørende ladeinfrastruktur.

Note 3 - Andre driftsinntekter

	2023	2022
3957 Nøkkelsalg	2 820	0
Sum	**2 820**	**0**

Note 4 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2023	2022
5280 Andre fordeler fra lønn	0	9 500
5290 Motkonto lønn innberetning	0	-35 000
5400 Arbeidsgiveravgift	3 525	4 935
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	25 000	25 500
Sum	**28 525**	**4 935**

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

Note 5 - Varige driftsmidler

	Boligeiendommer m/tomt	Garasjer	Hagemøbler	Infrastruktur
Anskaffelseskost pr.01.01 :	31 805 000	1 170 000	80 000	0
Årets tilgang :	0	0	0	98 125
Årets avgang :	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	31 805 000	1 170 000	80 000	98 125
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	80 000	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	31 805 000	1 170 000	0	98 125
Anskaffelsesår :	1999	1999	2017	2023
Antatt levetid i år :			5	

Borettslaget består av 29 andeler. Tomtens areal er på 757 kvm. G.nr 232, b.nr 149 og utgjør kr 5 724 900,- av byggets verdi. Borettslaget eier tomten.
Tomten ble kjøpt i 1999 og består av en bygning i seks etasjer med heis og har 29 leiligheter og 18 garasjeplasser.
Borettslaget er forsikret gjennom Protector forsikring ASA, polisenr. 1442458.

Note 6 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2023	2022
6340 Heisalarm	0	10 708
6360 Annet renhold	24 930	44 750
6361 Fast renhold	75 265	67 095
6364 Matteleie	11 690	10 572
6391 Snømåking/strøing/feiing	379	0
6392 Containerleie/tømming	0	4 517
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	2 310	1 194
Sum	**114 574**	**138 836**

Note 7 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2023	2022
6420 Lisens Bevar HMS + vedlikehold	20 488	20 175
Sum	**20 488**	**20 175**

Note 8 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2023	2022
6500 Verktøy og redskaper	0	240
6525 IT utstyr	2 464	0
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	0	300
6552 Driftsmateriell	369	24
Sum	**2 833**	**564**

Note 9 - Reparasjoner og vedlikehold

	2023	2022
6601 Vedlikehold bygg	48 843	0
6602 Vedlikehold VVS	7 080	0
6603 Vedlikehold elektro	18 712	0
6611 Vedlikehold heiser	31 465	33 345
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	6 250	4 500
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	0	7 348
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	17 343	17 343
6648 Vedlikehold dører og porter	71 421	14 538
6650 Påkostning / Rehabilitering / Investering	4 382 255	1 621 168
Sum	**4 583 368**	**1 698 242**

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygning.

konto 6650 gjelder vedlikehold av betong og inngangsdører.

Note 10 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	2 900	0	2 900
Sum innskutt egenkapital	**2 900**	**0**	**2 900**
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	3 998 073	-3 894 502	103 571
Sum opptjent egenkapital	**3 998 073**	**-3 894 502**	**103 571**
Sum egenkapital	**4 000 973**	**-3 894 502**	**106 471**

Note 11 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**DNB Bank ASA**	**DNB Bank ASA**
Formål:	Vedlikeholdsprosjekt og refinansiering	
Lånenummer:	**16366836008**	**16366279540**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2023	2022
Rentesats:	5.30 %	4.25 %
Beregnet innfridd:	30.12.2052	21.04.2023
Opprinnelig lånebeløp:	25 000 000	20 100 000
Lånesaldo 01.01:	0	20 100 000
Avdrag i perioden:	3 450 419	20 100 000
Opptak i perioden:	25 000 000	0
Lånesaldo 31.12:	**21 549 581**	**0**
Saldo 5 år frem i tid:	19 816 398	0

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16366836008	1	1 031 965	1 031 965
	12	804 890	9 658 680
	4	784 067	3 136 268
	1	681 508	681 508
	4	679 241	2 716 964
	2	663 376	1 326 752
	1	642 552	642 552
	4	588 723	2 354 892

Note 12 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2023
Bokført langsiktig gjeld	21 549 581
Innskuddskapital	12 802 100
Boligselskapets pantesikrede gjeld	**34 351 681**
Bokført verdi av pantsatt eiendom	**33 073 125**

Resultat og balanse med noter for Borettslaget St Halvardsgt 67.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget St Halvardsgt 67

Styreleder	Mina Davidsen Lundevåg (sign.)	25.03.2024
Styremedlem	Jan Ketil Ryggvik (sign.)	25.03.2024
Styremedlem	Eirik Grimstvedt (sign.)	19.03.2024
Styremedlem	Thor Marius Kokvik Høgås (sign.)	20.03.2024

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

Telephone +47 45 40 40 63
Fax
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Borettslaget St Halvardsgt 67

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Borettslaget St Halvardsgt 67 sitt årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Alta, Arendal, Bergen, Bodø, Drammen, Elverum, Finnsnes, Hamar, Haugesund, Knarvik, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Skien, Sandefjord, Sandnessjøen, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ålesund

Penneo document key: 3VTAE-MEAFE-KQJUU-L05UY-O3Y71-SQLEN

eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke fortsetter driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: 3VTAE-MEAFE-KQJUU-L05UY-O3Y71-SQLEN

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

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

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: 9578-5999-4-1668123
IP: 51.174.xxx.xxx
2024-04-04 14:00:14 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 3VTAE-MEAFE-KQJUU-L05UY-O3Y71-SQLEN

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com.** Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er orginalen?
Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

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

Årsmelding 2023 - Borettslaget St Halvardsgt 67

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2023 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Mina Davidsen Lundevåg
Styremedlem, Jan Ketil Ryggvik
Styremedlem, Eirik Grimstvedt
Styremedlem, Thor Marius Kokvik Høgås
Varamedlem, Reidun Elisabeth Wilhelmsen
Varamedlem, Hiruth Marie Stautland

Styret i Borettslaget St Halvardsgt 67 består av 1 kvinne og 3 menn.

Virksomhetens art

Borettslaget St Halvardsgt 67 er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne.
Borettslaget St Halvardsgt 67 ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 980583333
Borettslaget St Halvardsgt 67 består av 29 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor er KPMG.

Forsikring

Borettslaget St Halvardsgt 67 er fullverdiforsikret i Protector Forsikring Asa, avtalenr 1442458. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret. Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise.

HMS/Internkontroll

Utredning av branntiltak:

Styret har kontaktet brannrådgiver og fått anbefalinger på hvilke tiltake og utbedringer som må gjøres. Dette er videresendt til Hako Elektro for pristilbud. Svar ventes i slutten av april 2024, og Styret vil så følge opp for å igangsette arbeidet som kreves.

Kontroll av el-bilanlegg:

Hako Elektro gjennomførte 1-års kontroll av el-bil anlegg. Alt godkjent.

Styrets arbeid

Innbrudd i påsken 2024:

Status: postkasse og elektroniske låser er fikset etter innbruddet. Saken er anmeldt, men det er lite trolig at det vil bli noe sak videre.

Utforskning av internettilbud: Spørsmålet om installasjon av fiberinternett ligger for øyeblikket hos styret.
Grunnet en kombinasjon av generelt økte kostnader og et ønske om å holde felleskostnadene nede har foregående og nåværende styre utforsket andre tilbud for internett i borettslaget. I tillegg ser vi at bruken av lineær-TV er mindre. Derfor ønsker vi å gjøre TV-pakken om til noe valgfritt. Disse har inkludert tilbud fra leverandører som utelukkende leverer internett og TV-pakker over fiber.

Vi har mottatt konkurransedyktige tilbud og gjennomgått forskjellige kombinasjoner av pakketilbud som vil, dersom gjennomført, redusere internett- og TV-kostnaden med omtrent halvparten av hva vi betaler per andel i dag.

For å være på den sikre siden har vi hatt befaringer fra leverandører, og fått bekreftet at gjenbruk av eksisterende kabelveier ikke vil være mulig. Dette medfører at en eventuell oppgradering til fiberinternett vil kreve at fiberkabler legges åpent fra gangvei og inn i hver enkelt leilighet. Alle tilbudene vi har mottatt på fiberpakker inkluderer dette uten installasjonskostnader, betalt gjennom bindingsperioder i avtalene.

Vi behandler for øyeblikket spørsmålet rundt hvorvidt vi ønsker fiberinternett etter å ha funnet ut at vi ikke kan gjenbruke eksisterende kabelveier.
Det er ulemper og fordeler ved å legge fiberkabler åpent i taket i hver leilighet. En av fordelene er at eventuelle problemer med nåværende kabelveier vil kunne unngås: siden vi ikke har tilgang til eksisterende kabelveier kan vi heller ikke utbedre feil som oppstår i byggets interne spredenett.

Tilbakemeldinger, spørsmål og andre kommentarer tas i mot på styret@sthalvardsgate.no.

Årsmeldingen er godkjent av styret 19.04.2024

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Borettslaget St Halvardsgt 67 mandag 06.05.2024 kl. 18:00 - Digitalt usbl.no.

Usbl representert ved Ane Bergseth var møteleder for det digitale møte.
Antall seksjoner som har avgitt stemme: 6

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Ane Bergseth

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Ane Bergseth

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Mina Davidsen Lundevåg

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Tatt til orientering.

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2023 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2023 anbefales godkjent.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2023 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2023

Det er ikke et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2023-2024, og kostnadsføres i regnskapet for 2024.

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 25 000,- ble godkjent

5. Valg

5.1 Valg av leder

Mina Davidsen Lundevåg stiller til gjenvalg.

Vedtak:
Valgt ble: Mina Davidsen Lundevåg for 2 år.

5.2 Valg av medlemmer til styret

Jan Ketil Ryggvik stiller til gjenvalg.

Espen Slettmyr stiller til valg.

Vedtak:
Valgt ble: Jan Ketil Ryggvik for 2 år.

Valgt ble: Espen Slettmyr for 2 år.

5.3 Valg av varamedlemmer til styret

Reidun Elisabeth Wilhelmsen og Hiruth Marie Stautland stiller til gjenvalg.

Vedtak:
Valgt ble: Reidun Elisabeth Wilhelmsen for 1 år.

Valgt ble: Hiruth Marie Stautland for 1 år.

Protokoll for Borettslaget St Halvardsgt 67

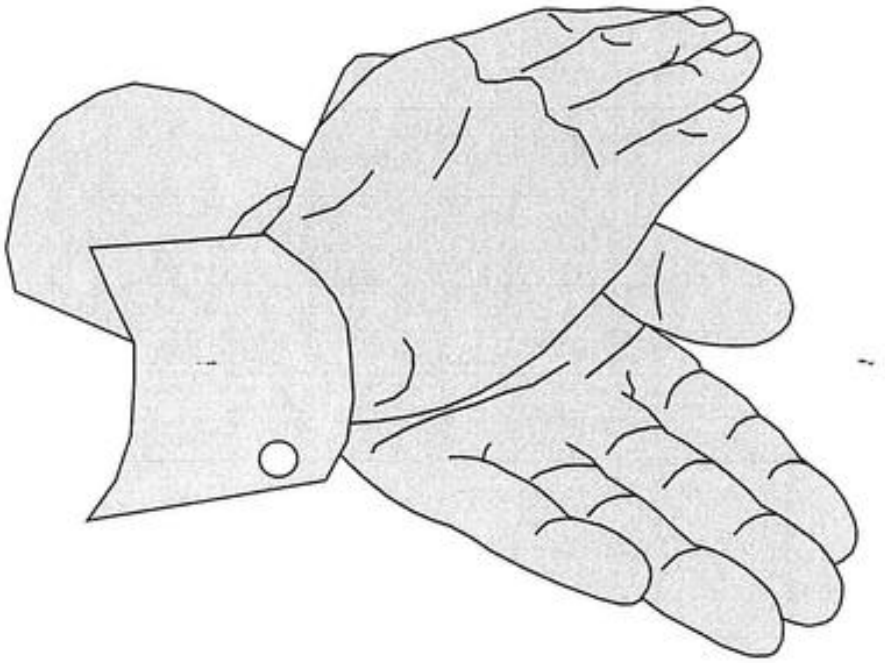
Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Ane Bergseth (sign.)	14.05.2024
Protokollvitne	Mina Davidsen Lundevåg (sign.)	14.05.2024

HUSORDENSREGLER

FOR

ST. HALVARDS GT. 67 BORETTSLAG



HUSORDENSREGLER FOR ST. HALVARD GT. 67 BORETTSLAG

vedtatt på generalforsamlingen 26.05.2003

INNHOLD:

1. INNLEDNING
2. RO
3. SØPPEL
4. KLESVASK, TØRKING OG TEPPEBANKING
5. FELLESROM I BLOKKENE
6. UTEOMRÅDENE
7. KJØRING OG PARKERING
8. DYREHOLD
9. VEDLIKEHOLD OG OMBYGGING AV LEILIGHETEN
10. ANDRE BESTEMMELSER
11. BRUDD PÅ HUSORDENSREGLENE

1. Innledning.

Borettslaget tilhører borettshaverne i fellesskap, og vi er alle ansvarlige for at det blir et godt bomiljø, der vi ikke sjenerer hverandre utilbørlig, og for at bostandarden opprettholdes med minst mulig utgifter.
Vedtekter, leiekontrakter, husorden og andre regler skal bidra til å sikre dette.
Borettshaverne/leietakerne plikter å følge disse bestemmelsene, og er ansvarlig for at de overholdes av husstanden og av andre som gis adgang til leiligheten. Leietakerne har også et tilsvarende ansvar for skader som måtte påføres borettslagets eiendom.
Styret forplikter seg til å sende ut informasjon om styrets arbeid og ellers rundskriv ved behov. Styret må på sin side kunne forvente at informasjonen blir lest.

2. Ro.

Det skal være ro i leiligheten og ellers i borettslaget mellom kl. 23.00 og 08.00 alle dager.
Virksomhet som medfører mye støy, for eksempel bruk av drill og banking, er bare tillatt mellom kl. 08.00 og 20.00 på hverdager, samt mellom kl. 10.00 og 17.00 på lørdag og søndag.
De nærmeste naboene må varsles når det holdes større selskaper eller fester.

3. Søppel.

Søppel skal pakkes inn og legges i søppelbeholderne i søppelrommet. Beholderne må ikke fylles mer enn at lokkene kan settes ordentlig på. Bruk alle beholderne og unngå søl i og rundt søppelskjulene. Beholderne skal kun brukes til husholdningsavfall. Papir/aviser legges i beholder for papir. Når papirdunkene er fulle skal papiret legges i søppeldunkene

4. Klesvask, tørking og teppebanking.

Tepper, sengeklær o.l. skal ikke henges over rekkverk på balkong/vindu.

5. Fellesrom i blokkene.

Private eiendeler skal ikke stå i trapper, vindfang og inngangsparti. Barnevogner kan settes i trappegang, såfremt dette ikke hindrer forbipassering og adkomst til leilighetene. Sykler skal ikke settes i boden eller i sykkelrommet.
Lek og unødig opphold i oppgangene er ikke tillatt.
Ytterdøren skal alltid være låst.

6. Uteområdene.

Det er vårt felles ansvar å holde uteområdene så pene og ryddige som mulig. Tilgrising med søppel må selvfølgelig ikke forekomme. Beplantning, benker, andre utemøbler og griller må Behandles med forsiktighet.
Vanning foregår på turnus.

7. Kjøring og parkering i garasjeanlegg.

Kjøretøy skal bare parkeres på anviste plasser.
I garasjene er det ikke tillatt å oppbevare annet enn ett sett bildekk og en takgrind, uten etter avtale med styret.
Oppbevaring av brannfarlige eller eksplosive stoffer er strengt forbudt. Garasjene skal holdes låst, og lek, sykling o.l. er ikke tillatt der.

8. Dyrehold.

Beboere som har dyr eller som ønsker å anskaffe hund forplikter seg til følgende nedenstående bestemmelser og underskrive en "Erklæring om dyrehold". Erklæringen er tatt inn bakerst i husordensreglene. Erklæringen skal sendes styret.

- Dyret skal alltid holdes i bånd på borettslagets område.
- Dyret skal luftes utenfor borettslagets område.
- (Dyret må aldri komme i sandkasser og på lekeplasser.)

Eieren er ansvarlig for enhver skade dyret påfører person eller eiendom i borettslaget.
Dersom det kommer berettigede klager over at dyreholdet sjenerer naboer ved lukt, bråk eller på annen måte, forplikter eieren seg til å fjerne dyret fra leiligheten dersom en minnelig ordning med klageren ikke kan oppnås. Styret avgjør i tvilstilfeller om en klage er berettiget.

For øvrig må bestemmelsene i politivedtektene for Oslo om dyrehold følges.

9. Vedlikehold og ombygging av leiligheten.

Leiligheten og utstyret i den må behandles forsiktig. Leiekontrakten pålegger leietakerne en nærmere definert vedlikeholdsplikt. Det må ikke kastes ting i klosettet som kan forårsake tilstopping av rørene.

10. Andre bestemmelser.

Styret kan innkalle til dugnad. Alle husstander bør delta såfremt åpenbare rimelighetshensyn ikke tilsier noe annet.
Alle plikter å varsle styret/vaktmester om skader eller feil på utstyr, bygninger eller uteområder. Rundskriv eller oppslag fra styret eller forretningsfører gjelder på lik linje med husordensreglene.

11. Brudd på husordensreglene.

Brudd på husordensreglene bør i første omgang tas opp muntlig direkte med den klagen gjelder. Dersom dette ikke fører frem, kan klagen fremmes skriftlig for styret, som avgjør hvordan det skal reageres.
Husordensreglene er en del av leiekontrakten, og alvorlige eller gjentatte brudd på reglene vil få konsekvenser for leieforholdet.

Vedtekter

For Borettslaget St Halvardsgate 67

Vedtatt på ekstraordinær generalforsamling den 14. desember 2014

Innhold

1. Innledende bestemmelser 4
1-1 Formål 4
1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold 4
2. Andeler og andelseiere 4
2-2 Sameie i andel 4
2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier 4
3. Forkjøpsrett 5
3-1 Hovedregel for forkjøpsrett 5
4. Borett og bruksoverlating 5
4-1 Boretten 5
4-2 Bruksoverlating 6
5. Vedlikehold 6
5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt 6
5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt 7
6. Pålegg og salg og fravikelse 8
6-1 Mislighold 8
6-2 Pålegg om salg 8
6-3 Fravikelse 8
7. Felleskostnader og pantesikkerhet 8
7-1 Felleskostnader 8
7-2 Borettslagets pantesikkerhet 8
8. Styrets og det vedtak 8
8-1 Styret 8
8-2 Styrets oppgaver 9
8-3 Styrets vedtak 9
8-4 Representasjon og fullmakt 9
9. Generalforsamling 10
9-1 Myndighet 10
9-2 Tidspunkt for generalforsamling 10
9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling 10
9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling 10

9-5 Møteledelse og protokoll 10
9-6 Stemmerett og fullmakt 11
9-7 Vedtak på generalforsamlingen 11
10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern 11
10-1 Inhabilitet 11
10-2 Taushetsplikt 11
11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene 11
11-1 Vedtektsendringer 11
11-2 Forholdet til borettslovene 11

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Borettslaget St Halvardsgate 67 er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og drive virksomhet som står i sammenheng med denne

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

Borettslaget ligger i Oslo kommune og har foretningskontor i Oslo kommune.

2. Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100.

(2) Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagsloven § 4-2 (1). Det samme gjelder selskaper som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating dersom en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4 – 2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er sakelig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.
(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må meldingen om dette kommer frem til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom frem til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for at betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til alt annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet en boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendig på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten sakelig grunn.

(5) Styret fastsetter ordensregler for borettslaget og regler om dyrehold.

(6) Det ble på generalforsamling i 2005 vedtatt at det installeres kamerakontroll i inngangspartiene. Dette er gjort i overensstemmelse med regler og forskrifter for slike installasjoner.

(7) Det er forbudt å sette opp parabolantenner eller andre antenner på eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.
(2) Påminner om at overlating av boligen uten godkjenning fra styret, er også å regne som brudd på vedtekten med de følger dette kan medføre

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- Andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slekting i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen av minst ett av de to siste årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opptil 3 år.
- Andelseieren er en juridisk person.
- Andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner.
- Ett medlem av brukerhusstanden er andelseiers ektefelle eller slekting i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen.
- Det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfelleskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir sakelig grunn til det.
Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne ha blitt andelseier.
Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har komt frem til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseiernes plikter overfor borettslaget.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som høres boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør og sikringsskap fra og med første hovedsikring / inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusiv vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring / inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker,

apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås / sluk og frem til borettslagets felles hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignede.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade som, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Oppdager andelseier skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5 – 13 og 5 – 15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendige utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeider skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5 – 18.

6. Pålegg og salg og fravikelse

6-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg

Hvis en andelseier til tross for advarsler vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5 – 22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke er betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelserente etter lov av 17. Desember 1976 nr 100.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagforholdet har laget panterett i andel foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8. Styrets og det vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha ett styre som skal bestå av en styreleder og inntil 3 (minst 2) andre medlemmer og eventuelt med inntil til 2 varamedlemmer dersom generalforsamlingen bestemmer det.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre styremedlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemer.

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller foretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

(1) Styrets vedtaksført når mer en halvparten av alle styremedlemmene er tilstede. Vedtak kan treffes med mer en halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

- Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning eller vedlikehold.
- Å øke tallet på andeler eller knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3 – 2 andre ledd.
- Salg eller kjøp av fast eiendom.
- Å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene.
- Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.
- Andre tiltak som går utover vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn 5 % av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamling

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har mist en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig* av styret med et varsel som skal være på minst åtte dager og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig innkalles med kortere varsel som likevel skal være på minst 3 dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig* melding til boligbyggelaget.

***Med skriftlig menes pr. brev eller e-post**

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal ett forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styreleder med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møteleder skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtaki andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandling eller avgjørelse av noen spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5 – 22 og 5 – 23.

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgt, foretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet over for uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. Jf lov om boligbyggelag av samme dato.

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	St. Halvards gate 67
Postnr	0657
Sted	Oslo
Andels-/leilighetsnr.	16 / 404
Gnr.	232
Bnr.	149
Seksjonsnr.	1
Festenr.	
Bygn. nr.	0
Bolignr.	H0404
Merkenr.	A2020-1134511
Dato	20.05.2020



Innmeldt av	Karina Jacobsen

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk: 7 808 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:

7 808 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 kg gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.



Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1999
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	66
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet
Ventilasjon:	Kun naturlig
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Byggestart

Widar Bråten
Veidekke ASA, Divisjon Bygg
Postboks 506 Skøyen
0124 OSLO

Dato: 15 MARS 2001

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 199701818-48 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Leif O. Solheim | Arkivkode: ---

Byggeplass:	ST.HALVARDS GATE 67	Eiendom:	232/149/0/0
Tiltakshaver:	Veidekke Bolig AS	Adresse:	Postboks 1715 Vika, 0121 OSLO
Søker:	Rolf Sanne, siv.ark. MNAL	Adresse:	Korsvollbakken 16, 0880 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

Ferdigattest

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

Byggearbeidet er utført under lovmessig tilsyn. Ferdigattesten gis på bakgrunn av sluttbesiktigelse og senere innsendt dokumentasjon.

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

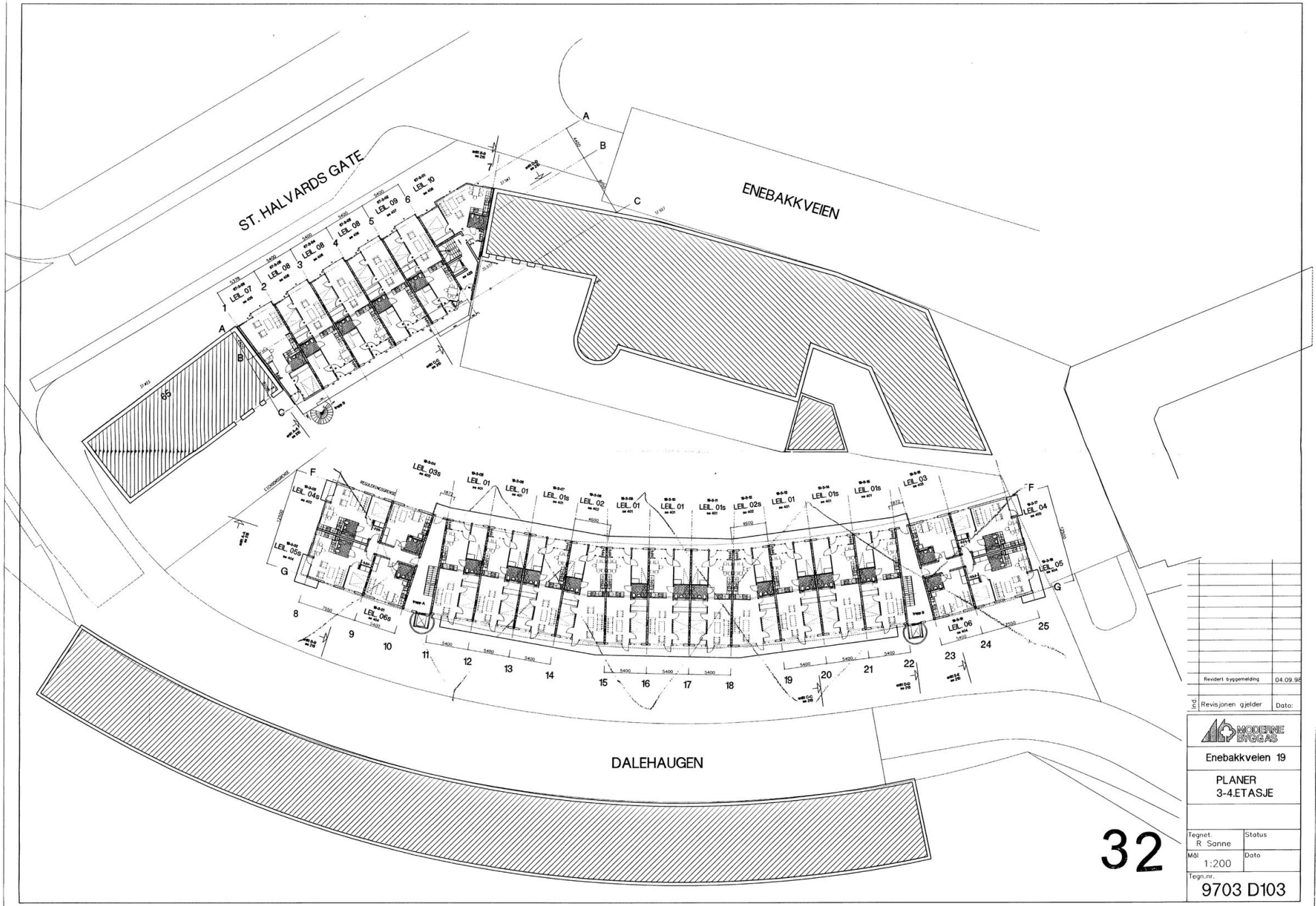
Installasjon av sanitæranlegg kontrolleres og ferdigattesteres av VAV. Avkjørsler kontrolleres av Samferdselsetaten.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Byggestart
Tilsynsprosjektet

Tor-Helge Eikeland
Seksjonsleder

Leif O. Solheim
Saksbehandler

Plan- og bygningsetaten
Byggestart
Tilsynsprosjektet
Postadresse: Trondheimsveien 5, 0560 OSLO
Telefon: 22 66 22 66, 22 66 20 20
Telefaks: 22 66 25 65
Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823



32

	Revidert byggemelding	04.09.98
Ind.	Revisjonen gjelder	Dato:

MODERNE BYGG AS

Enebakkveien 19

PLANER
3-4.ETASJE

Tegnet. R Sanne	Status
Mål 1:200	Dato
Tegn.nr. 9703 D103	

Oslo

S-2999

Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for felt J Vålerenga - som omreguleres fra tomt for bygninger med allmennyttig formål til byggeområde for boliger og offentlig trafikkområde.

Vedtaksdato: 21.09.1988
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 198806930
Lovverk: PBL 1985 eller før
Høydereferanse: OSLO LOKAL
Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015.
Knytning(er) mot andre planer: V231095

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(Kommuneplan 2015 - Oslomot 2030 - Smart, trygg og grønn).

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

REGULERINGSBESTEMMELSER i tilknytning til endret reguleringsplan for felt J - Vålerenga.

§ 1. Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2. Område reguleres til:
- byggeområde for boliger
- offentlig trafikkområde gangvei

§ 3. I bebyggelse mot St. Halvards gate og Enebakkveien skal det innpasses forretning i 1. etasje. 2. etasje mot St. Halvards gate kan nyttes til kontorer. 1. etasje i hjørnebygget mot Etterstadgata og Dalehaugen kan det innpasses forretning.

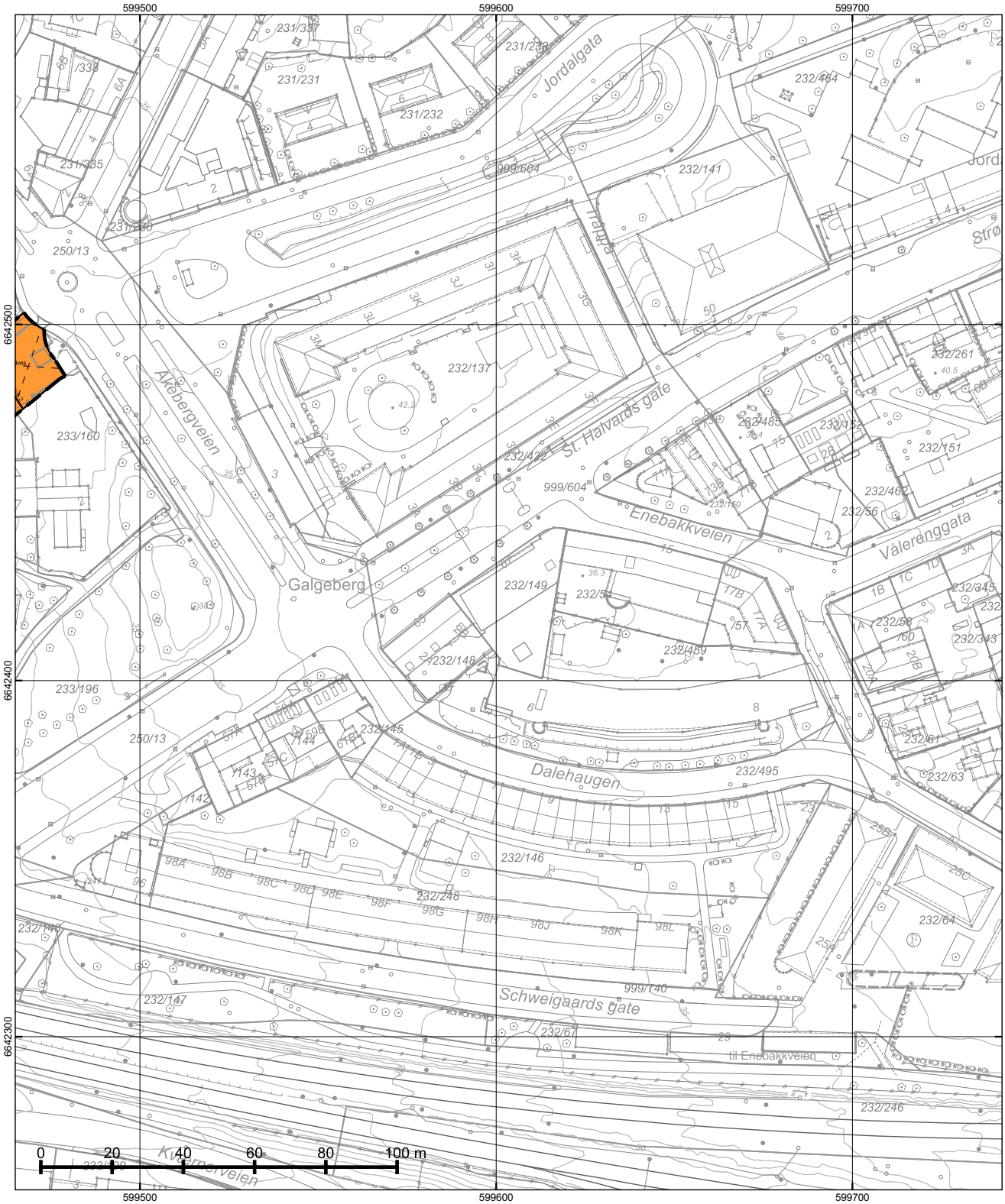
§ 4. Bebyggelsen kan oppføres i maks 5 etasjer + innredet loft mot St. Halvards gate og Enebakkveien, o 4 etasjer + innredet loft mot Dalehaugen innen avgrensninger angitt på planen.

§ 5. Parkering skal dekkes i henhold til gjeldende normer og anordnes i underetasje med atkomst fra Dalehaugeen. St. Halvards gate 61 B får atkomst fra Dalehaugen via St. Halvards gate.

§ 6. Sammen med søknad om byggetillatelse skal det innsendes en samlet plan som viser utforming av bebyggelsen og den ubebygde del av kvartalet med fremtidig terreng og vegetasjon, opparbeiding av arealer for lek og rekreasjon, gangveier og atkomst.

§ 7. Dalehaugen kan først opparbeides i henhold til reguleringen når Galgebergforbindelsen er ferdigstilt.

§ 8. Støynivået fra veitrafikk må ikke overstige de krav som er stilt i Miljøverndepartementets rundskriv T-8/79 om veitrafikkstøy. Plan for støybeskyttelsestiltak må foreligge samtidig med byggemelding.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 01.10.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

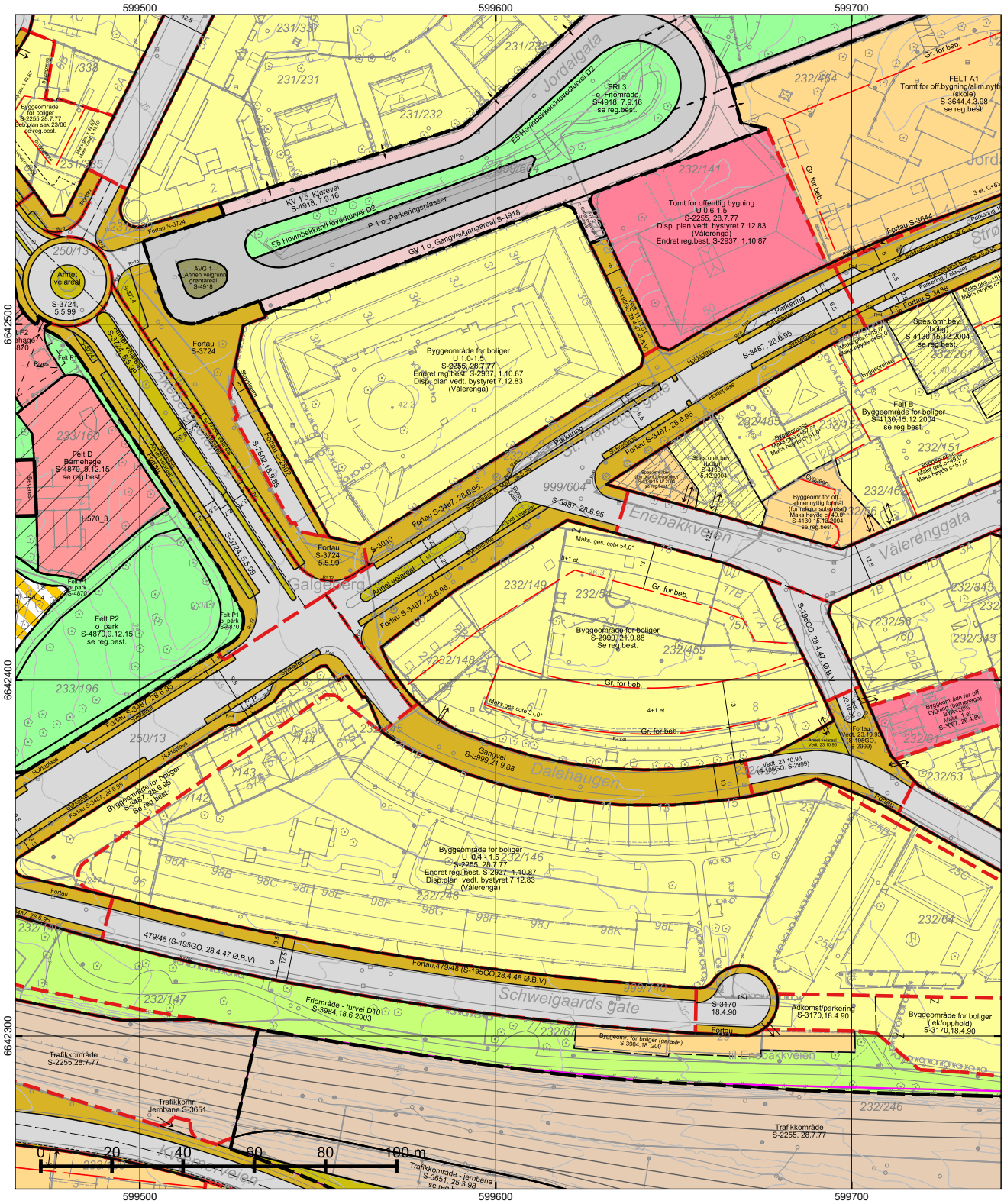
Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 148042/ 86520054
Deres ref.:
Adresse: St. Halvards gate 67
Kommentar:
Gnr/Bnr: 232/149

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

Se tegnforklaring på eget ark


599500
599600
599700
6642500
6642400
6642300
Jordalgata
Dalehaugen
Schweigaards gate
Enebakkveien
Galgeberg
Valerenggata
St. Halvards gate
Hovinbekken/Hovedturvei D2
E5 Hovinbekken/Hovedturvei D2
Gangvei S-2999,21.9.88
Fortau S-3724
Fortau S-3487, 28.6.95
Fortau S-3486
Fortau S-3644
Fortau S-3010
Fortau S-2992
Fortau S-3724, 5.5.99
Fortau 479/48 (S-195GO, 28.4.48 Ø.B.V)
479/48 (S-195GO, 28.4.47 Ø.B.V)
Fortau S-3487, 28.6.95
Annet veigrunn
Annet veianlegg
Gr. for beb.
Maks.ges cote 54.0*
Maks.ges cote 51.0*
4+1 et.
Byggeområde for boliger U 1.0-1.5 S-2255, 28.7.77 Endret reg.best. S-2937, 1.10.87 Disp.plan vedt. bystyret 7.12.83 (Vålerenga)
Byggeområde for boliger U 0.4 - 1.5 S-2255, 28.7.77 Endret reg.best. S-2937, 1.10.87 Disp.plan vedt. bystyret 7.12.83 (Vålerenga)
Tomt for offentlig bygning U 0.6-1.5 S-2255, 28.7.77 Disp. plan vedt. bystyret 7.12.83 (Vålerenga) Endret reg.best. S-2937, 1.10.87
Byggeområde for boliger S-2999,21.9.88 Se reg.best.
Byggeområde for boliger S-3487, 28.6.95 Se reg.best.
FRI 3 o_Friområde S-4918, 7.9.16 se reg.best.
KV 1 o_Kjørevei S-4918, 7.9.16
P 1 o_Parkeringsplasser
GV 1 o_Gangvei/gangareal S-4918
AVG 1 Annen veigrunn grantareal S-4918
Annet veianlegg S-3724, 5.5.99
Felt D Barnehage S-4870, 9.12.15 se reg.best.
Felt P2 o_park S-4870,9.12.15 se reg.best.
Felt P1 o_park S-4870
Felt A1 Tomt for off.bygning/allm.nyttig (skole) S-3644,4.3.98 se reg.best.
Felt B Byggeområde for boliger S-4130,15.12.2004 se reg.best.
Spes.omr.bev. (bolig) S-4130,15.12.2004 se reg.best.
Byggeområde for off./allmennyttig formål (for telegrafstasjon) Maks høyde c+49.0* Maks høyde c+51.0* S-4130,15.12.2004 se reg.best.
Byggeområde for boliger S-3067, 26.4.89
Byggeområde for boliger (bolig/barnehage) S-3067, 26.4.89 Maks. 4 et. S-3067, 26.4.89
Byggeområde for boliger (elk/opphold) S-3170,18.4.90
Adkomst/parkering S-3170,18.4.90
S-3170 18.4.90
Byggeområde for boliger (garasje) S-3984,18..200
Friområde - turvei DTO S-3984,18.6.2003
Trafikkområde S-2255,28.7.77
Trafikkområde - Jernbane S-3651
Trafikkområde - Jernbane S-3651, 25.3.98 se reg.best.
Annet veigrunn grantareal S-4918
Parkering
Parkering / Bassen
Maks gesims c+51.0* Maks høyde c+51.0*
Maks gesims c+49.0* Maks høyde c+51.0*
Maks gesims c+49.0* Maks høyde c+51.0*
Maks gesims c+51.0* Maks høyde c+51.0*
Maks gesims c+51.0* Maks høyde c+51.0*
Maks gesims c+51

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 41 - Turvei/skiløype
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 111 - Garasje i boligområde
- 142 - Forr./kontor/industri
- 149 - Offentlig/allmennyttig
- 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
- 168 - Barnehage m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 330 - Parkering/utfartsparkering
- 333 - Område avsatt til jernbaneformål

- 1161 - Barnehage
- 1560 - Øvrige kommunaltekniske anlegg
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 2011 - Kjøreveg
- 2015 - Gang-/sykkelveg
- 2016 - Gangveg/gangareal/gågate
- 2017 - Sykkelveg/-felt
- 2019 - Annen veggrunn - grøntareal
- 2083 - Parkeringshus/ -anlegg
- 3040 - Friområde
- 3050 - Park

- 660 - Spesialområde bevaring bolig
- 664 - Spesialområde bevaring blandet

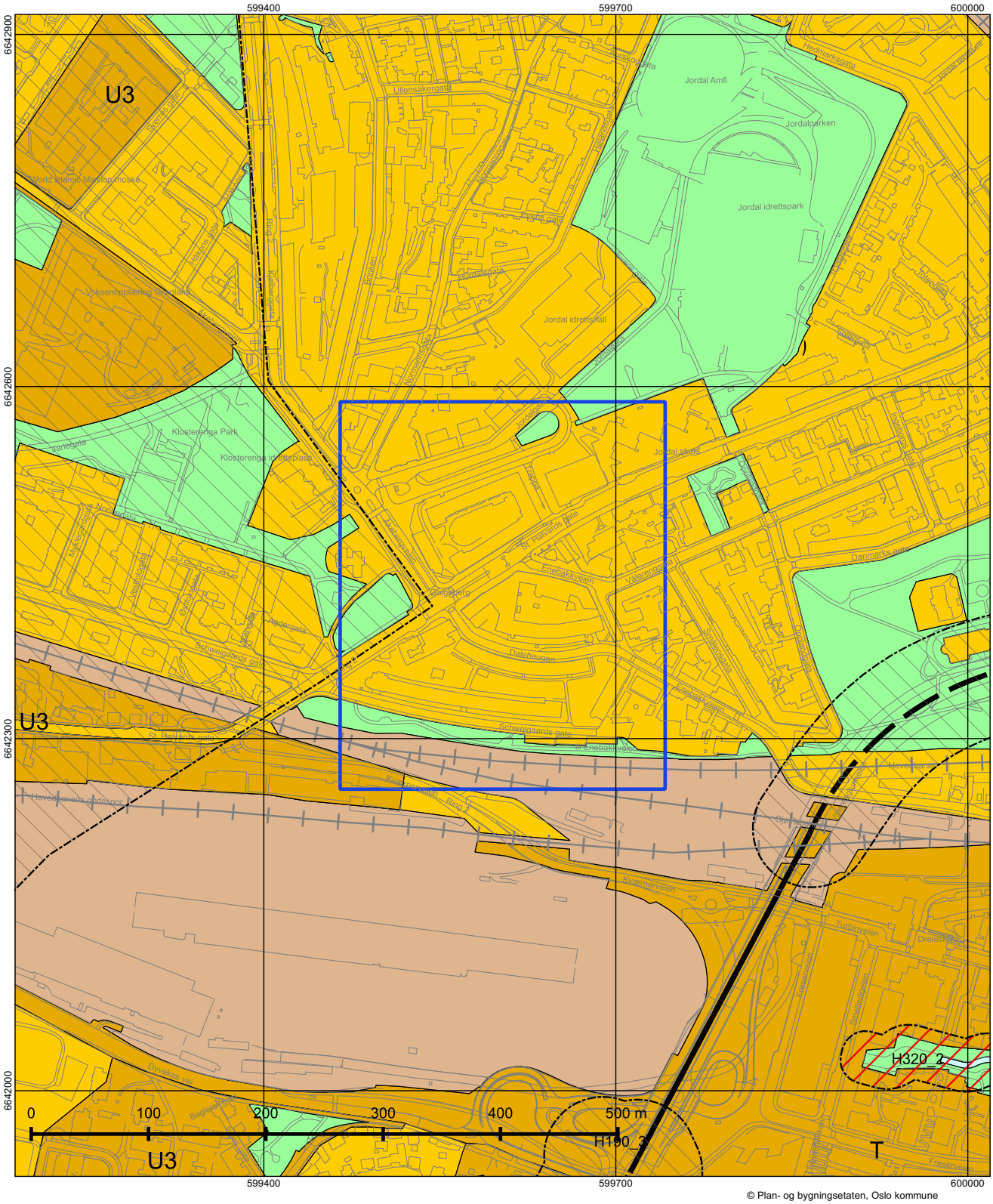
- RbBevaringGrense
- RpBestemmelseGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense
- RpBåndleggingSone

- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 313 - Skulder - bankett
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 932 - Regulert kant kjørebane
- 936 - Regulert fotgjengerovergang
- Formålgrense

- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- Feltinndeling
- Grense for bebyggelse
- Beregnet senterlinje veg
- Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Oppheving av eiendomsgrense
- Inn-/utkjøring
- Avkjørsel



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 01.10.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 148042/86520054
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

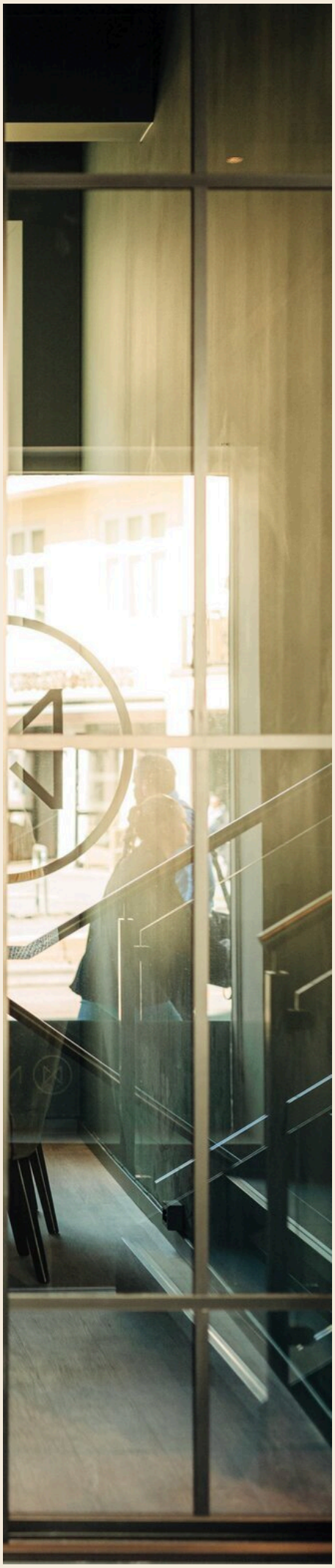


Velkommen til

Nordvik Bjørvika

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Gamle Oslo og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boligene vi har for salg.



Trelastgata 3, 0191 OSLO
bjorvika@nordvikbolig.no
22 04 90 00

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

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

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

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

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 34-0005/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: St. Halvards gate 67 0657 OSLO
Matrikkel: Gnr 232, bnr 149, snr 1 i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Caroline Ephraim

Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
Fjordbyen Eiendomsmegling AS
c.ephraim@nordvikbolig.no
950 17 690