

St. Halvards gate 75



Velkommen til

St. Halvards gate 75



Salgsoppgaven produsert 22. august 2025

Høyt og luftig på Vålerenga

Unik og særegen penthouseleilighet med takterrasse på hele 27 m² | Takhøyde på 4,9M | Fyring/V.V | Garasjeplass | Heis

Prisantydning	7 950 000,-
Omkostninger	200 100,-
Totalpris	8 150 100,-
Fellesutgifter pr. mnd	5 836,-
BRA-i	80 kvm
Totalt BRA	83 kvm
Soverom	1
Etasje	7

Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	2011
Ansvarlig megler	Bjørnar Hagerup Nilssen
Telefon	466 61 850
E-post	b.nilssen@nordvikbolig.no
Megler	Caroline Ephraim
Telefon	950 17 690
E-post	c.ephraim@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Velkommen til denne unike penthouseleiligheten i St. Halvards gate 75!

Særegen og moderne toppleilighet med hems og stor takterrasse på ca. 27 m² med svært gode solforhold og nydelig utsikt. Bygget fra 2011 byr på høy standard og moderne fasiliteter som heis og garasje. Den imponerende takhøyden på 4 meter og de store vindusflatene gir en herlig romfølelse med rikelig naturlig lys. Her får du en leilighet med separat kjøkken, romslig soverom og smarte lagringsløsninger. Et hjem som kombinerer komfort, funksjonalitet og utsøkt beliggenhet.

- 7. etasje med heisadkomst
- Takhøyde på hele 4,9 meter
- Hems med gulvareal på 16m²
- Vannbåren gulvvarme i alle rom
- Balansert ventilasjon
- Varmtvann og fyring inkl.
- Kjellerbod
- Garasjeplass m/ opplegg for lader

Unik leiligheten som må sees!

Arealer og innhold

BRA-i:	80 kvm
BRA-e:	3 kvm
Totalt BRA:	83 kvm
TBA:	27 kvm

Beskrivelse

7. etasje:
BRA-i: 70 kvm. Entré, gang, stue, kjøkken, bad, bod og soverom
BRA-i: 10 kvm. Hems med gulvareal på 16 m^2
Total BRA: 80 kvm.
TBA: 27 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 3 kvm. Kjellrebod på ca. 3,4 m^2
Total BRA: 3 kvm.

St. Halvards gate 75

7. etasje



Planskissen er kun ment som en illustrasjon, avvik kan forekomme.

Forklaring av bilde/rommet
















SMEG


































































E 402
St.Halvgt.75-Seksj.7
B1
St.Halvgt.75-Seksj.4









St. Halvards gate 75

Nabolaget Galgeberg - vurdert av 161 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Skoler

Vålerenga skole (1-7 kl.)	499 elever, 26 klasser	7 min 0.5 km
Nyskolen i Oslo (1-10 kl.)	120 elever, 10 klasser	8 min 0.7 km
Kampen skole (1-7 kl.)	495 elever, 21 klasser	11 min 0.8 km
Jordal skole (8-10 kl.)	616 elever, 46 klasser	2 min 0.2 km
Fyrstikkalleen skole (8-10 kl....	386 elever, 27 klasser	19 min 1.5 km
Etterstad videregående skole	588 elever, 41 klasser	12 min 0.9 km
Hartvig Nissens skole	630 elever	19 min 1.5 km

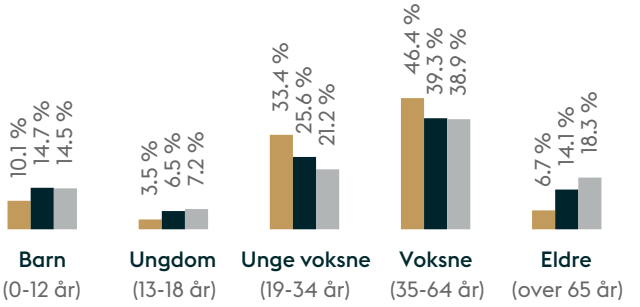
Offentlig transport

Galgeberg i Strømsveien	Totalt 7 ulike linjer	1 min 0.1 km
Ensjø	Linje 1, 2, 3, 4, 5	12 min 1 km
Oslo Hospital	Linje 13, 19	13 min 1 km
Tøyen stasjon	Linje RE30, R31	23 min 1.8 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	24 min 2 km

Barnehager

Vålerenggata barnehage (1-5 år...	24 barn	2 min 0.2 km
Enga barnehage (0-5 år)	32 barn	3 min 0.2 km
Jordal barnehage (1-5 år)	52 barn	4 min 0.3 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

Sport

Jordal ballbane og skatepark	3 min
Jordalhallen	6 min
SATS Kampen	8 min
FitnessRoom Kværnerbyen	10 min

«Bra kollektivtilbud, nærme det meste en skulle trenge og ganske rolig trafikk bilde, mht bommen som stenger gjennomkjøring fra Strømsveien»

— Sitat fra en lokalkjent

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 2025

Informasjon

St. Halvards gate 75

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
34-0170/25

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
St. Halvards gate 75, 0657 OSLO
Gnr 232, bnr 485, snr 7 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere
Catherine Naluwooza
Prosscovia Nakasi

Kjøpesum og omkostninger
7 950 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
198 750,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
200 100,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
212 800,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
8 150 100,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
8 162 800,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
2011

Etasje
7

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 80 kvm
BRA-e: 3 kvm
Totalt BRA: 83 kvm
TBA: 27 kvm

Beskrivelse:
7. etasje:
BRA-i: 70 kvm. Entré, gang, stue, kjøkken, bad, bod og soverom
BRA-i: 10 kvm. Hems med gulvareal på 16 m^2
Total BRA: 80 kvm.
TBA: 27 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 3 kvm. Kjellrebod på ca. 3,4 m²
Total BRA: 3 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 fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Bod i fellesareal på ca. 3,4 m².
Romhøyder av utvalgte rom ble målt til ca. 4,93 m i stue.

Innhold

Leiligheten ligger i 7. etasje og inneholder: Entré, gang, stue, kjøkken, bad, bod og soverom.

I tillegg disponerer leiligheten en kjellerbod.

Standard

Innvendig overflater:
- Gulv: Fliser på bad. Parkett ellers.
- Vegger: Fliser på bad. Malte overflater ellers.
- Tak/Himling: Malte overflater i alle rom.

Entré:
Du ankommer leilighetsplanet med enkel heisadkomst. Vel inne blir du møtt av en innbydende og lys entré som gir et godt førsteinntrykk av leiligheten. Det er plass til å henge fra seg yttertøy i en praktisk innvendig bod, som gjør det enkelt å holde det rent og ryddig i hverdagen.

Stue:
Med store vindusflater og nydelig utsikt er dette hjertet av leiligheten. Takhøyden er på hele 4,9 meter, og med vinduer fra gulv til tak slippes det inn rikelig med naturlig lys, noe som gir rommet en flott atmosfære. Stuen har en fin planløsning med plass til sofagruppe, TV-møbler og øvrig møblement. Veggene er hvitmalte, og gulvet er dekket med parkett med behagelig gulvvarme.

Herfra er det utgang til en fantastisk terrasse på ca. 27 m². Terrassen er romslig, med plass til ulike sittegrupper, planter, grill og parasoll. Med gode solforhold og flott utsikt kan man virkelig finne roen i en ellers hektisk hverdag.

Hems:
Fra stuen er det tilgang til en svært praktisk hems med gode innredningsmuligheter. Hemsen er på 10m², med et gulvareal på 16m², og flere soner, slik at man enkelt kan innrede med seng, oppbevaringsmøbler, skrivepult eller hva man måtte ønske.

Kjøkken:
Separat kjøkken med en funksjonell og praktisk utforming, rikelig skapplass og god benkeplass til matlaging. Det er også god plass til spisebord i rommet, og med vinduer fra flere sider kan man nyte den fantastiske utsikten. Stilren innredning med hvite fronter og laminert benkeplate. Kjøkkenet er utstyrt med alt man trenger i hverdagen, som platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kombinert kjøle-/fryseskap. Over stekesonen er det ventilator med mekanisk avtrekk til kanal.

Bad:
Romslig bad med opplegg for vaskemaskin. Badet er fra byggeåret 2011 og har

flislagte overflater, behagelig gulvvarme og downlights i taket. Videre er badet innredet med nedfelt servant med underskap, speil, toalett, håndkletørker og dusjhjørne med skyvbare glassdører. Rommet er tilkoblet mekanisk avtrekksvifte.

Soverom:
Flott soverom med plass til dobbeltseng og tilhørende møbler. Plassen er godt utnyttet med stor skyvedørsgarderobe, samt flere hyller og skap for ekstra lagringsplass.

Parkering

Leiligheten har en bruksrett til parkering på fast oppmerket plass (B2) i parkeringskjeller. Plassen har opplegg for el-bil lader og er ca. 2,17 m bred. Maks høyde i parkeringskjeller er ca. 2,10 m.
El-bil lader kan kjøpes etter egen avtale.

Iht. sameiets vedtekter §4:
Bruksretten til de 5 parkeringsplassene i Engalands underjordiske parkeringsanlegg tilfaller seksjonene som i henhold til kjøpekontrakten har "medfølgende garasjeplass". Dette gjelder seksjonene 3, 4, 5, 6 og 7.

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: 6.200 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 3.100 kroner for ett år
El-bil : 2.090 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 1.045 kroner for ett år

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

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

Offentlige og private forhold
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? Forrige salgsoppgave.

Bygningssakkyndig

Per Ole Bjørnstad

Byggemåte

Informasjonen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport datert 25.08.25.
Vi oppfordrer iherdig alle interessenter å sette seg inn i fullstendig tilstandsrapport vedlagt.

I forbindelse med salget er det utarbeidet en tilstandsrapport for boligen som viser boligens tilstandsgrad fra TG1-TG3, hvor TG1 er velfungerende forhold, TG2 er

forhold som må påregnes utbedret på sikt, og TG3 er forhold som må påregnes utbedret omgående.

Byggemåte:
Boligblokk fra 2011 antas å være fundamentert til faste masser. Bærende veggkonstruksjon og etasjeskiller av betong. Fasader med pusset overflate (luftet kledning). Takkonstruksjon har saltak, og er tekket med plater av metall.
Inngangsparti har 2 veis kommunikasjon. Tilgang til boenhet via heis og felles trappegang.
Vinduer har 2-lags glass, karm og ramme av treverk, fra byggeår. Balkongdør har 2-lags glass, karm og ramme av treverk, fra byggeår.
Inngangsdør til boenhet har brannklasse EI/B 60 og lydklasse Rw/dB 35.

Bygningsdeler med TG2:

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger:
Slitasje på terrassebord og innfesting til underliggende lekter.
Konsekvens/tiltak: På grunn av bevegelse ved gange på takterrassen, bør treverket under terrassebordene kontrolleres/skiftes og enkelte terrassebord skiftes/festes på nytt.

Tekniske installasjoner > Vannrør:
Automatisk lekkasjestopper ved oppvaskmaskinen på kjøkkenet, var ikke synlig befaringsdagen.
Konsekvens/tiltak: Automatisk lekkasjestopper ved vanninstallasjoner var ikke et krav i TEK97 (2007), men bør allikevel monteres, slik at vanntilførselen automatisk stanses ved en eventuell lekkasje.

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- El-bil lader (kan kjøpes etter avtale)

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

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

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking

G - rød
Selger har ikke energimerket boligen i forbindelse med salget. Kjøper få laget en

energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått, jf. forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Oppvarming

Boligen har vannbåren varme.
Vannbåren varme via gulvvarme i stue, kjøkken, gang, bod og soverom.
Termostater i stue, kjøkken, soverom og bod.
Balansert ventilasjon med aggregat i bod.
Det er ikke varmtvannsbereder innvendig i boenheten, da det er felles varmtvann.

Informasjon om strømforbruk

Strømforbruket er ikke opplyst.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 5 836,- pr. mnd.
Inkluderer: De totale felleskostnaderne pr. 21.08.25 utgjør kr. 5.836,- pr md.
Herav:
- Parkering: 537,-
- Bod: 35,-
- Felleskostnader: 5.264,-

Felleskostnadene inkluderer varmtvann, fyring, fibernett, heis, kommunale avgifter, drift og vedlikehold, felles byggforsikring, forretningsførsel.

Det gjøres oppmerksom på at en eventuell renteøkning, vedlikeholdsarbeid eller andre tiltak som iverksettes av borettslaget kan medføre økning i felleskostnadene.

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter dekkes gjennom felleskostnadene.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 770 650,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 7 082 600,- 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. Formuesverdien er regnet ut gjennom Skatteetatens boligverdikalkulator.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Sameiet byttet til GlobalConnect i juli 2024, og sameiet byttet til fibernett.

Sameiet

Navn og orgnr.

Sameiet St Halvards gate 75, orgnr. 996215334

Om sameiet

Sameiet St. Halvards gate 75 består av 7 boligseksjoner. Det er en leilighet i hver etasje.

De ble under årsmøte 2025 vedtatt følgende,

Bytte av heisbuffer:
Sameiet har mottatt tilbud om bytte av heisbuffere. Dette ble utsatt av årsmøtet for to år siden. Leverandør anbefaler bytte ca. hvert 5. år, men typisk levetid kan være lengre. Ved siste heiskontroll ble bufferne sjekket uten feil, men ved siste vedlikeholdsbesøk fra leverandør anmerket montør at forebyggende reparasjon bør utføres. Dette blir en større utgiftspost som kan gå ut over øvrig vedlikeholdsbudsjett.

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld
Ingen registrerte lån på selskapet.

Boligselskapet er ikke tilknyttet sikringsordning.

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 0,00,-, pr. dags dato.

Fellesformue
Kr 22 499,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Fjorårets regnskap (2024) viser et overskudd på kr. 39.782,-. Budsjettet for inneværende år legger til grunn et overskudd på kr. 18.485,-

Komplett budsjett og regnskap ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter ligger vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad må påregnes.

Dyrehold
Sameiet har ingen begrensninger for dyrehold.

Sameiets forsikring
Gjensidige Forsikring
Polisenr. 80697351

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 438 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon 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
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

St. Halvards gate 75 ligger sentralt, men tilbaketrukket til i grensen mellom Kampen og Vålerenga. Dette er et koselig og karakteristisk boligområde med mye sjarm! Bydelen har frodige grønne lunger, som strekker seg mellom flotte teglsteinsgårder og sjarmerende trehusbebyggelse. På samme tid ligger leiligheten i nærhet til Ensjø, som er under utvikling med bygninger av et moderne preg. Fra leiligheten er det kort vei til det meste av byens fasiliteter og man kommer seg raskt til andre områder som Galgeberg, Etterstad, Tøyen, Gamlebyen, Løren og sentrum med mer.

Kollektivtilbudet i området er meget godt utbygd med en rekke buss- og t-banelinjer. Ensjø T-banestasjon med sine hyppige avganger for linjene 1-4, ligger ca. 14 minutters gange fra leiligheten. I Strømsveien like ved går det busser i flere retninger. Videre er det enkel adkomst med bil fra Ensjøveien. Fra Kampen har du dermed enkel og rask adkomst til det meste Oslo har å by på av kultur, forretninger, uteliv, tur- og rekreasjonsområder med mer.

Av rekreasjonsmuligheter, så har du mye å velge i like ved; Vålerenga parken, Kampen park, Svartdalsskogen, Middelalderparken, Botanisk Hage, Zoologisk museum og Munchmuseet ligger en liten spasertur unna. Kampen økologiske barnebondegård som driver med grønnsakdyrking, dyrehold og rideundervisning ligger også like ved, og det er ikke uvanlig å møte på hest og kjerre mellom trehusene. For den treningsglade, så er det kort vei til treningssentrene SATS, Fresh Fitness og Jordal Idrettsanlegg. Jordal idrettsanlegg ligger i umiddelbar nærhet, med fotball- og skøytebaner, ishockeyhall og andre sportsanlegg.

De fleste utdanningsinstitusjoner er enkelt tilgjengelig via kollektivtrafikken. Både UiO og Handelshøyskolen BI ligger 20-30 minutter unna. I umiddelbar nærhet finner du Kampen skole, og det er videre et godt barnehagetilbud med både kommunale og private aktører.

Området byr på flere hyggelige spisesteder som populære Smia Galleri som ligger en kort spaser tur unna. For en bedre pizza, kan man gå på La Pietra som er 2 min unna boligen. Kampen er heller ikke langt unna og der vil man finne restauranten, Kampen Bistro, samt en rekke fritidstilbud som sjakklubb, musikkundervisning, teater osv. Bydelshuset arrangerer festivalen Kampendagene hver vår hvor Kampen feires i over 3 dager. I området finnes også kafeene Fuglen Gamlebyen, Lille Kampen, Dileks og Javelin, blomsterbutikker og andre sjarmerende små forretninger og gallerier, samt de nyetablerte tilbudene i tilknytning til Ensjø-utbyggingen. Det er videre god dekning på dagligvarehandler i området med blant annet nærbutikkene Kiwi, Rema1000 og CoopPrix innen gangavstand.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for Oppføring av boligblokk" eiendommen datert 14.06.2011.

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 kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det

som er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Eiendommen er regulert til bolig. m.tilh. anlegg iht. reguleringsbestemmelse S-4130. 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: 202302354
Mottatt sak: 13.02.2023
Status: Igangsettingstillatelse gitt
Det er gitt rammetillatelse til bruksendring av de to skurene på eiendommen til servering, herunder en bar med god vin og enkel servering uten tillaging, samt til fasadeendringer mot gate og utskifting av tak.
Det ble sendt inn klage på vedtaket i april 2024, men klagen er ikke ført frem. Statsforvalteren opprettholder vedtak, 27.06.24.

Pågående plansaker i området:
Brynsbakken - Kapasitetsøkende jernbanetiltak
Saksnr: 202212750

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/232/485/7:
02.12.2008 - Dokumentnr: 974950 - Erklæring/avtale
Gjensidig rett til bruk av utearealer
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
v/Plan- og bygningsetaten
Overført fra: Knr:0301 Gnr:232 Bnr:485
Gjelder denne registerenheten med flere

02.09.2009 - Dokumentnr: 642781 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 7
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 80/563

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter

og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon 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

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 overtakelsen.

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. 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.

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.

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 blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 79 500,-
Grunnpakke Leilighet kr. 12 500,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar kr. 7 990,-
Rabatt vederlag/provisjon - kr. 9 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr - kr. 6 570,-
Informasjon forretningsfører - kr. 4 750,-
Utlegg foto - Dagbilder, kveldsbilder og drone kr. 9 500,-
Utlegg Takstmann - tilstandsrapport med plantegning kr. 9 000,-

Samlet skal selger betale kr. 169 010,- 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 29. august 2025

Ansvarlig megler

Bjørnar Hagerup Nilssen, Fagansvarlig / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 46661850

Megler

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

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, brebånd 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). Enkelte av meglerforetakene i Nordvik-kjeden har indirekte eierskap i Bomega AS.

Vedlegg

St. Halvards gate 75

Tilstandsrapport

Leilighet
St. Halvards gate 75, 0657 OSLO
OSLO kommune
gnr. 232, bnr. 485, snr. 7

Sum areal alle bygg: BRA: 83 m² BRA-i: 80 m²



Befaringsdato: 18.08.2025 **Rapportdato:** 25.08.2025 **Oppdragsnr.:** 21067-1366 **Referansenummer:** UC1975

Autorisert foretak: Certus Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Per Ole Bjørnstad **Vår ref:**

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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.

Norsk takst

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

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

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

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

CERTUS TAKST

Certus Takst er mesterbedrift, godkjent våtromsbedrift,
medlem av Norsk takst og NITO (Norges ingeniør- og teknologorganisasjon).

Takseringsoppdrag som tilbys i Asker, Bærum og Oslo, er blant annet:
- Takst for salg av bolig | Tilstandsrapport.
- Takst for kjøp av bolig | Forhåndsbefaring, overtakelsesbefaring, reklamasjonsrapport.
- Verditakster | Forhåndstakst, tomtetakst og verditakst av bolig.

Ta kontakt for takstoppdrag eller les mer om Certus Takst på hjemmesiden.
HJEMMESIDE https://www.ctas.no



Rapportansvarlig

Per Ole Bjørnstad
Uavhengig Takstingeniør
takst@ctas.no
917 90 107

St. Halvards gate 75, 0657 OSLO
Gnr 232 - Bnr 485
0301 OSLO

Certus Takst AS
Postboks 55
1371 ASKER

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, 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 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er 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 Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

St. Halvards gate 75, 0657 OSLO
Gnr 232 - Bnr 485
0301 OSLO

Certus Takst AS
Postboks 55
1371 ASKER

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.

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Eierseksjonen ligger i 7. etasje på Vålerenga i bydelen Gamle Oslo. Bygningen er en del av et sameie på 7. stk. eierseksjoner. Sentral beliggenhet med nærhet til butikker, skole, barnehage og offentlig transport.

Boligblokk fra 2011 antas å være fundamentert til faste masser. Bærende veggkonstruksjon og etasjeskiller av betong. Fasader med pusset overflate (luftet kledning).
Takkonstruksjon har saltak, og er tekket med plater av metall.
Inngangsparti har 2 veis kommunikasjon. Tilgang til boenhet via heis og felles trappegang.

PARKERING
Bruksrett til parkering på fast oppmerket plass (B2) i parkeringskjeller, har el-bil lader og er ca. 2,17 m bred. Maks høyde i parkeringskjeller er ca. 2,10 m.
Gjesteparkering etter gjeldende bestemmelser.
-

Leilighet

INNVENDIG Gå til side

Gulv: Fliser på bad. Parkett ellers.
Vegger: Fliser på bad. Malte overflater ellers.
Tak/Himling: Malte overflater i alle rom.

OPPVARMING
Vannbåren gulvvarme på stue, kjøkken, soverom, entre og bod.
Gulvvarme på bad.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Leilighet

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

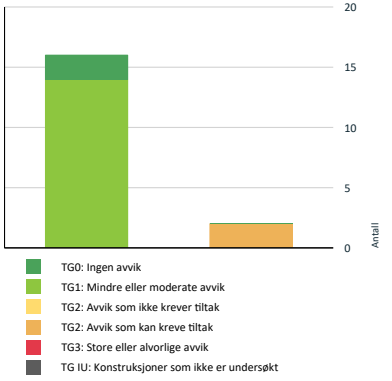
Planløsningen under befaringen, er lik som planløsningen på fremlagt tegning.

St. Halvards gate 75, 0657 OSLO
Gnr 232 - Bnr 485
0301 OSLO

Certus Takst AS
Postboks 55
1371 ASKER

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Vurdering av utførelse og tilstandsgrad/TG er basert på visuelle undersøkelser, mens boligen har vært bebodd og fullt møblert. Eventuell slitasje, hakk og andre forhold, kan som følge av dette ha vært skjult for visuell undersøkelse befaringsdagen.

Leiligheten er en del av et sameie/borettslag/boligselskap og informasjonen i tilstandsrapporten, begrenser seg til det som normalt er boligeiers/andelens ansvar. Fellesdeler som blant annet grunnmur, yttervegger, tak og tekniske installasjoner, har derfor ikke blitt undersøkt eller vurdert.
Vinduer, dører og balkonger/terrasser som disponeres av boenheten, er beskrevet og vurdert, selv om sameiet/borettslaget/boligselskapet kan ha ansvar for vedlikehold. Eierseksjonen er en del av et sameie på 7 eierseksjoner og vedlikeholdskostnadene for å ivareta bygningen, vil kunne bli høye ved større vedlikehold og rehabilitering av bygningen. Fordeling av ansvar for vedlikehold, er ikke en del av en tilstandsrapport, men ytterligere informasjon finnes i vedtektene til sameiet/borettslaget/boligselskapet.

Bygninger som har blitt ført opp ut fra tidligere bestemmelser enn byggteknisk forskrift (TEK 17) ved søknadstidspunktet for bygningen Blant annet har krav til lyd, ventilasjon, fuktsikring, sikring mot insekter/skadedyr, energi (tetthet og isolering), materialvalg og tekniske løsninger, blitt endret.

Tilstandsgrad/TG blir generelt sett vurdert etter krav som var gjeldene ved søknadstidspunktet for oppføring av byggverket, men noen bygningsdeler kan også ha blitt vurdert etter utførelsens byggeår/alder. Det samme gjelder for vurdering av bygningsdeler som i dag har endret krav til helse, miljø og sikkerhet, men der utførelsen var vanlig på søknadstidspunktet.

Bygningsdeler som har passert halvgått forventet levetid/høy alder, kan ha flere avvik enn det som er beskrevet under avvik/tiltak i tilstandsrapporten. Det kan også være at det finnes større/alvorlig skjulte skader bak eller i tilknytning til slike bygningsdeler, og dette er noe kjøper må ta høyde for, når bygningsdelen er registrert med et vesentlig avvik på grunn av redusert vedlikehold og alder.
Kjøper må lese hele rapporten, da bygningsdeler kan inneholde viktige opplysninger, selv om det ikke har blitt registrert ett avvik og redusert tilstandsgrad.

Selv om tilstandsrapporten kan brukes inntil ett år etter rapportdatoen (ferdigstilt/ferdigstilt med mindre endringer), vil befaringsdatoen være gjeldene for boligens tilstandsvurdering, da det kan oppstå endringer/avvik som ikke var mulig å avdekke. Dette må kjøper ta spesielt høyde for om det er flere dager mellom befaringsdatoen og rapportdatoen og kjøper anbefales å gjøre grundige undersøkelser.

Oppsummering av avvik

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

St. Halvards gate 75, 0657 OSLO
Gnr 232 - Bnr 485
0301 OSLO

Certus Takst AS
Postboks 55
1371 ASKER

Sammendrag av boligens tilstand

Leilighet

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannrør	Gå til side

St. Halvards gate 75, 0657 OSLO
Gnr 232 - Bnr 485
0301 OSLO

Certus Takst AS
Postboks 55
1371 ASKER

Tilstandsrapport

LEILIGHET



Kommentar
Byggeår er hentet fra digital informasjon (Ambita/Eiendomsverdi).

Vedlikehold
Ikke opplyst om vedlikehold.
-

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer har 2-lags glass, karm og ramme av treverk, fra byggeår.
Vinduene ble visuelt undersøkt ved bruk av stikkprøver, der det ble registrert noe bruksslitasje/fuktmerker på overflaten på foringer (spon) ved kjøkkenvindu og i stue. Vinduer er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid, der eldre vinduer slipper ut mer varme, enn de som er nyere. Å avdekke eventuelle punkterte vinduer kan være vanskelig, da dette vil kreve spesielle lysforhold. Jevnlig justering av deler og vedlikehold av overflater må alltid regnes med for vinduer.

Sameiet/Borettslaget/Boligselskapet har som regel vedlikeholdsansvar for utskifting, men den aktuelle fordeling av vedlikeholdsansvaret finnes i vedtektene.

TG 1 Dører

Inngangsdør til boenhet har brannklasse EI/B 60 og lydklasse Rw/dB 35.
Balkongdør har 2-lags glass, karm og ramme av treverk, fra byggeår.
Det ble verken gitt opplysninger fra kunde/selger, eller avdekket vesentlig slitasje eller skader på bygningsdelen befaringsdagen. Dører med glassfelt er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid, der eldre dører slipper ut mer varme, enn de som er nyere. Å avdekke eventuelle punkterte glassfelt kan være vanskelig, da dette vil kreve spesielle lysforhold. Jevnlig justering av deler og vedlikehold av overflater må alltid regnes med for dører.

Sameiet/Borettslaget/Boligselskapet har som regel vedlikeholdsansvar for utskifting, men den aktuelle fordeling av vedlikeholdsansvaret finnes i vedtektene.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Takterrasse på ca. 27 m², med utgang fra stue.
Terrassebord av treverk. Det vanntette sjiktet/membran under takterrassen er ikke tilgjengelig for inspeksjon og kan ikke kontrolleres, men bør undersøkes samtidig som treverket under terrassebordene. Jevnlig vedlikehold av overflater må alltid regnes med.

Rekkverk av glass og metall måler ca. 1,10 m.
Det opplyses om at krav til utforming av rekkverk har blitt endret siden byggeår på grunn av HMS. Dagens krav til rekkverk er blant annet:
- 1,20 m der nivåforskjellen er over 10 m.
- Åpninger skal maksimalt være 0,10 m opp til 0,75 m høyde.
- Horisontale åpninger skal maksimalt være 0,05 m. Åpning større enn 5 cm, men takrenne er plassert under terrassen.

Det vil ikke være et krav om at en bygningsdel som tidligere har vært godkjent, skal oppgraderes opp til dagens krav, selv om balkonger skal kontrollers mot dagens krav. Tilstandsgraden vurderes da rekkverket har utforming som var vanlig for byggeår, og fastsetting av tilstandsgrad samsvarer med veiledning til tryggere bolighandel av DiBK (Direktoratet for byggkvalitet).

Tilstandsrapport

Sameiet/Borettslaget/Boligselskapet har som regel vedlikeholdsansvar for utskifting, men den aktuelle fordeling av vedlikeholdsansvaret finnes i vedtektene.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Slitasje på terrassebord og innfesting til underliggende lekter.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

På grunn av bevegelse ved gange på takterrassen, bør treverket under terrassebordene kontrolleres/skiftes og enkelte terrassebord skiftes/festes på nytt.

INNVENDIG

Overflater

Gulv: Fliser på bad. Parkett ellers.
Vegger: Fliser på bad. Malte overflater ellers.
Tak/Himling: Malte overflater i alle rom.

Overflatene har generelt normal bruksslitasje, i forhold til alder. Merker etter bevegelse på vegger er normalt for boliger.
Gulvet har noen bord som har sprekt. Ved oppvaskkum ble det utført fuktsøk med fuktindikator, uten at det registrert unormale fuktverdier.
I en fraflyttet bolig er det normalt at slitasje, riper, mindre hull og misfarging på overflater kommer frem, hvor det har vært møblement, bilder og hyller.
Det må også påregnes at overflater ikke er bak eller under de synlige overflater mot innredning og lignende.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille/gulvoverflate ble målt med stikkprøver på tilgjengelige flater med Leica L6G laservater, som har målenøyaktighet +/- 0,2 mm/m inntil 70 meter. Det ble ikke avdekket skjevheter som tyder på setninger eller øvrige problemer med bygningen, men lokale ujevnheter kan forekomme.
Høydeforskjell ble målt til ca. 14 mm.

Radon

Hos Norges geologiske undersøkelse/ngu.no finnes den antatte radonforekomsten på tomten. Kartet er delt inn i områder og det kan være høyere og lavere radonforekomst, enn det som blir opplyst om på kartet. En bolig som er 3 etasjer over bakkeplan trenger vanligvis ikke å bli målt for radon, i henhold til DSA. Dette er på grunn av at radonforekomst synker for hver etasje over bakkeplan.

Årsmiddelverdien av radon i rom for varig opphold (stue, lignende rom, kjøkken og soverom) bør være så lavt som mulig og må være mindre enn 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter). Igangsetting av tiltak må utføres dersom radonkonsentrasjonen i inneluften overstiger 100 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter).

VÅTROM

7. ETASJE > BAD

Generell

Bad fra byggeåret 2011.
I tilfeller der det ikke er lagt frem dokumentasjon på skjult utførelse (beskrivelse, godkjenninger og bilder), vurderes utførelsen for fall til sluk (oppkant ved dørterskel) og innebygget sisterne, etter forhåndsdokumenterte løsninger (preaksepterte ytelser). Utførelsen kan være riktig utført, men løsningene må dokumenteres, for å kunne bekrefte riktig utførelse.

7. ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Flislagte vegger. Det er utført en enkel test av tilgjengelige flater og det ble ikke avdekket bom under fliser.

St. Halvards gate 75, 0657 OSLO
Gnr 232 - Bnr 485
0301 OSLO

Certus Takst AS
Postboks 55
1371 ASKER

Tilstandsrapport

7. ETASJE > BAD

Overflater gulv

Fliser på gulv ble undersøkt på tilgjengelige flater med stikkprøver. Det ble ikke avdekket bom under fliser.

Fall til sluk er kontrollert med laservater på tilgjengelige flater befaringsdagen. Lokale ujevnheter kan forekomme.
Fall på gulv i og utenfor dusjsone har ca. 1:100 fall til sluk. Eventuelt lekkasjevann fra toalett og fordelerskap, blir ledet til sluk under skyvbar dusjdør og flis.
Høydeforskjell fra sluk til flisoverflate på gulv ved dørterskel/underkant av dørterskel, ble målt til 25 mm.

7. ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Sluk av plast, plassert i dusjhjørne/dusjnisje.
Membranen antas å ligge skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser.
Bygningsdelen er for det meste skjult og vurderes ut fra alder.

7. ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Innredning har servantskap og heldekkende servant med 1-greps blandebatteri.
Dusjhjørne/dusjnisje har skyvbar glassdør, vegghengt toalett, opplegg til vaskemaskin og håndklevarmer.

7. ETASJE > BAD

Ventilasjon

Mekanisk avtrekksvifte og spalte for luftgjennomstrømning fra andre rom under dørblad.
Tilstrekkelig avtrekk ble registrert ved bruk av papir mot avtrekkspunkt befaringsdagen.

7. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ble utført uten å påvise unormale forhold.
Måling ble registrert til å være innenfor normalområdet, ved bruk av fuktmålerinstrumentet Protimeter MMS3.

Det gjøres oppmerksom på at en fuktmåling ett sted, ikke nødvendigvis har sammenfallende resultater ved fuktmåling et annet sted.

KJØKKEN

7. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med slette fronter og benkeplate av laminat. Overlimt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri.
Integrerte hvitevarer med platetopp, oppvaskmaskin, stekeovn og kombinert kjøle- og fryseskap.

7. ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Kjøkkenhette/ventilator med mekanisk avtrekk til kanal.

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannrør

Vannrør av plast/rør i rør system. Kurser er merket i fordelerskap.
Fordelerskap har overløp som synliggjør eventuelt lekkasjevann via spalte i vegg/Siklemikk. Overløpet ble fylt med vann under befaringen og virket overløpet som tiltenkt.
Hovedstoppekran ble funksjonstestet, og virket som tiltenkt under befaring.

Trykk og avrenning ble undersøkt ved å åpne kraner på kjøkkenet og badet, virket som tiltenkt under befaring. Eier har heller ikke opplyst om at vanntrykket, kan bli redusert ved at det brukes flere vanninstallasjoner samtidig i boligen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Automatisk lekkasjestopper ved oppvaskmaskinen på kjøkkenet, var ikke synlig befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Automatisk lekkasjestopper ved vanninstallasjoner var ikke et krav i TEK97 (2007), men bør allikevel monteres, slik at vanntilførselen automatisk stanses ved en eventuell lekkasje.

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør ble kontrollert med avrenningstest, der vann fra forskjellige sanitærinstallasjoner ble testet samtidig. Det ble ikke registrert vesentlig avvik, og kunde har heller ikke opplyst om at det er eller har vært utfordringer med avrenning.

Bygningsdelen er skjult og tilstandsgrad/TG vurderes ut fra opplyst alder.

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon med aggregat i bod.
Ventiler for tilluft i rom for varig opphold og luftgjennomstrømning via spalte under dørblad.
Avtrekk over kokesone, og på bad. Det registreres tilstrekkelig avtrekk ved bruk av papirark mot avtrekksventiler og ventilator.

Ventilasjonssystemer er i stadig endring og kravene til utforming og ytelse har blitt endret siden byggeår.

Varmtvannstank

Det er ikke varmtvannsbereder innvendig i boenheten, da det er felles varmtvann.

TG 1 Vannbåren varme

Varmesentral er plassert i fellesareal og ble ikke undersøkt befaringsdagen, da varmesentral er et teknisk rom som boligeiere ikke skal ha tilgang til.
Det er ikke opplyst om når det sist var vedlikehold på anlegget, men det antas at sameie/borettslaget/boligselskapet har opprettet serviceavtale for vedlikehold av varmesentralen. Informasjon om når det sist var vedlikehold, kan innhentes hos styret.

Vannbåren varme via gulvvarme i stue, kjøkken, gang, bod og soverom. Termostater i stue, kjøkken, soverom og bod. Det har ikke blitt gitt opplysninger om at gulvvarmen ikke virker eller at det er har blitt opplevd kalde felt på deler av gulvet. Fordelerskap for varme er plassert i gang.

Sameiet/Borettslaget/Boligselskapet har som regel vedlikeholdsansvar for utskifting av bygningsdelen, men hvordan fordeling av vedlikeholdsansvar er fordelt, finnes i vedtektene.

Tilstandsgraden vurderes etter alder, da bygningsdelen er skjult.

Elektrisk anlegg

St. Halvards gate 75, 0657 OSLO
Gnr 232 - Bnr 485
0301 OSLO

Certus Takst AS
Postboks 55
1371 ASKER

Tilstandsrapport

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

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

Sikringsskap har totalt 10 kurser med 8 fordelingskurser, overbelastningsvern på 63 ampere i henhold til kursliste, samt automatisk strømmåler (AMS).

Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Selger har kun har kjennskap til hva som har blitt utført på det elektriske anlegget under eget eie, og opplyser om at det har ikke gjennomført endringer under denne perioden.
2. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
3. Har det vært brann, brannttilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generell kommentar

Kontroll av det elektriske anlegget og funksjon for blant annet brytere, dimmere, termostater, gulvvarme og komfyrvakt undersøkes ikke og er heller ikke innenfor undersøkelsesnivået for en tilstandsrapport, og må gjennomføres av godkjent elektrovirksomhet.
På generelt grunnlag anbefales det å gjennomføre en utvidet el-kontroll av det elektriske anlegget, når det ikke har vært gjennomført et uanmeldt el-tilsyn, innenfor de siste 5 årene. Anbefaler at det monteres komfyrvakt ved platetopp.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Boenheten har brannslukkingsutstyr (brannslange) og røykvarsler tilkoblet batteri.
Utstyr og varsling har ikke blitt funksjonstestet.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Norges geologiske undersøkelse/ngu.no har informasjon om opprinnelige masser på tomten.
For å stadfeste byggegrunn må det gjøres geologiske undersøkelser. Geologiske undersøkelser er ikke gjennomført befaringsdagen, da dette ikke er innenfor undersøkelsesnivået i en tilstandsrapport.

St. Halvards gate 75, 0657 OSLO
Gnr 232 - Bnr 485
0301 OSLO

Certus Takst AS
Postboks 55
1371 ASKER

Tilstandsrapport

St. Halvards gate 75, 0657 OSLO
Gnr 232 - Bnr 485
0301 OSLO

Certus Takst AS
Postboks 55
1371 ASKER

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 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

Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
7. Etasje	70			70	27		70
7. etasje - hems	10			10		6	16
Kjeller		3		3			3
SUM	**80**	**3**			**27**	**6**	**89**
SUM BRA	**83**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
7. Etasje	Entré, Gang, Bod, Bad, Kjøkken, Stue, Soverom		
7. etasje - hems			
Kjeller		Bod i fellesareal (ca. 3,4 m²)	

Kommentar

AREALMÅLING
Arealmålingen er utført med avstandslaser/Leica Disto S910, som har målenøyaktighet +/- 1 mm over 300 meter.
Det er bruken av rom som er utgangspunkt for romnavnene i tilstandsrapporten, selv om de er ikke er utført etter gjeldende krav og/eller mangle godkjenning av kommunen.
For at BRA-i eller BRA-e skal kunne regnes som måleverdig areal, må det være en romhøyde på minimum 1,90 m og 60 cm bredde. For rom som har høyde under 1,90 m, legges det til 60 cm inn mot yttervegg, Arealet ellers kalles for ALH (Areal med lav himlingshøyde). Ved å summere måleverdig areal med ALH, blir til sammen GUA (gulvareal).
BRA-e kan også være i bygninger eller deler av en bygning, som brukes av to eller flere boenheter og er en del av et fellesareal.
På grunn av møbler/innredning kan oppmåling avvike noe, da vegger kan være skjeve og gi andre mål enn ved måling langs gulvet. I BRA (bruksareal) skal montasjekanaler, piper og lignende, regnes med.

ROMHØYDER
Romhøyder av utvalgte rom ble målt til ca. 4,93 m i stue.
Målingene ble gjennomført som stikkprøver, er tilfeldig valgt, vil kunne variere i rom som følge av skjevheter i tak/himling og gulv, samt at det kan også være nedsenk eller kanaler som gjør at tak-/himlingshøyden vil variere og høydetallet må sees på som et omtrentlig tall.

BOD I FELLESAREAL
Bod i fellesareal er et tilleggsareal som boenheten disponerer, utover BRA-i (internt bruksareal). Bodarealet ble fremvist av eier/kunde. Det opplyses om at hvis det er fremvist bodareal som har blitt tatt i bruk, men en annen boenhet har bruksrett til eller at arealet blir omdisponert senere, vil bodarealet kunne endres.
Bodarealet er et oppbevaringsareal og inneholder som oftest en del inventar, og alle arealmålinger må derfor sees på som omtrentlig.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Planløsningen under befaringen, er lik som planløsningen på fremlagt tegning.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Bygninger som er oppført etter tidligere byggtekniske forskrifter, kan ha en annen standard for branntekniske forhold,

enn det som er vanlig i dag. Dette gjelder blant annet for utgang fra branncelle, rømningsvei og materialers egenskaper for tetthet innenfor en branncelle/boenhet. Bygninger oppført etter 1985, oppfyller i utgangspunktet dagens sikkerhetsnivå for brann. Dette sikkerhetsnivået beskriver at det skal være varsle- og slokkeutstyr i alle boliger og at eier av byggverket skal sørge for å oppgradere bygningen, slik at den tilfredsstiller krav av 1985. Bygningen har kun ett trapperom, men har høyere brannmotstand på inngangsdør B-60, enn det som er vanlig (B-30/EI-30) Branntekniske spørsmål vedrørende boligen, kan undersøkes hos det lokale brannvesenet.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet	74	9

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.8.2025	Per Ole Bjørnstad	Takstingeniør
	Representant for selger	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	232	485	0	7		IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse
St. Halvards gate 75

Hjemmelshaver
Naluwooza Catherine Thereza, Nakasi Prosscovia

Kommentar
Matrikkeldata og seksjonsdata fra digital informasjon (Ambita/Eiendomsverdi).

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Sameiet St Halvardsgate 75	80 / 563	OBOS Eiendomsforvaltning AS	996215334

Felles formue
Kr. 22 499 31.12.2024

Eiendomsopplysninger

Om tomten

AREAL
Det er ikke fremlagt opplysninger som forteller noe om at tomten er festet.

VEI, VANN OG AVLØP
Adkomst via offentlig vei.
Vann- og avløp er tilkoblet med private stikkledninger innenfor eiendommen til offentlig nett.
-

Tinglyste/andre forhold

BRUKSRETTER OG HEFTELSER
Om det foreligger bruksretter og/eller heftelser i forbindelse med boenheten eller eiendommer er ikke undersøkt, da dette ikke er innenfor undersøkelsesnivået til en tilstandsrapport. Se Grunnboksutskrift for ytterligere informasjon.

BYGNINGSSTATUS OG BYGGESAK
Byggesøknad godkjent: 2007. Igangsettingstillatelse/IG: 2010. Bygningsstatus: Ferdigattest (Opplysninger i henhold til digital eiendomsinformasjon / Eiendomsverdi).
Gjeldende reguleringer for eiendommen kan finnes hos kommunen.

FELLESKOSTNADER
Totale felleskostnader pr. månedlig intervall: 5836 kr.
Parkering: 537 kr.
Bod: 35 kr.
Felleskostnader: 5264 kr.

VEDLIKEHOLD
Fremlagt rapport fra årsmøte/generalforsamling for sameiet/borettslaget, inneholder ingen liste over vedlikeholdet som har blitt gjennomført de senere årene. Eventuelle spørsmål om vedlikehold, må fremmes til styret.
-

Opplysninger i tillstandsrapporten

OPPLYSNINGER GITT AV KUNDE
Opplysningene i tilstandsrapporten forutsetter at kunden har fremlagt alle tilgjengelige opplysninger, korrekt og at det heller ikke er utelatt informasjon som vil kunne ha betydning for kjøper. Deriblant årstall for vedlikehold/utskiftning av bygningsdeler.
Kunde er informert om å lese takstrapporten nøye for eventuelle feil, mangler eller tilleggsopplysninger, og gi tilbakemelding på disse før rapporten blir tatt i bruk.
Kjøper må alltid sette seg godt inn i gjeldende dokumenter for bygningen og området, samt gjøre grundige undersøkelser.
-

St. Halvards gate 75, 0657 OSLO
Gnr 232 - Bnr 485
0301 OSLO

Certus Takst AS
Postboks 55
1371 ASKER
Norsk takst

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Selgers egenerklæringsskjema.	17.08.2025		Gjennomgått		Nei
Digital eiendomsinformasjon.		Utvalg av informasjon er hentet fra Kartverket/Eiendomsverdi/Ambita.	Gjennomgått		Nei
Plantegning.	27.11.2006	Mottatt av megler.	Gjennomgått		Nei
Ferdigattest.	14.06.2011	Mottatt av megler.	Gjennomgått		Nei
Boligopplysninger fra forretningsfører.		Felleskostnader, andel felles gjeld og felles formue har ikke blitt mottatt, men informasjonen finnes i salgsoppgave og/eller kan innhentes av forretningsfører.	Ikke gjennomgått		Nei
Faktura for håndtverkertjenester.		Dokumentasjon ikke fremlagt / ikke opplyst om.	Ikke gjennomgått		Nei
Elektrisk arbeid, samsvarserklæring.		Dokumentasjon ikke fremlagt / ikke opplyst om.	Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	25.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

St. Halvards gate 75, 0657 OSLO
Gnr 232 - Bnr 485
0301 OSLO

Certus Takst AS
Postboks 55
1371 ASKER

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

St. Halvards gate 75, 0657 OSLO
Gnr 232 - Bnr 485
0301 OSLO

Certus Takst AS
Postboks 55
1371 ASKER

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/UC1975

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

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
17. aug. 2025

Oppdragsnummer
34-0170/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
St. Halvards gate 75, 0657 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bjørvika

Selgere
Catherine Naluwooza, Prosscovia Nakasi

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
10. juli 2025

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Nei

Utført arbeid

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

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?
Nei

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

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.?
Nei

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

Feil og mangler

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

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)
Nei

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

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?
Nei

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?
Nei

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?
Nei

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? Forrige salgsoppgave

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?
Nei

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

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

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

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: 34-0170/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Naluwooza, Catherine T	**2025-08-17**	**Nakasi, Prosscovia**	**2025-08-17**

Identifikasjon

bankID Naluwooza, Catherine T

Identifikasjon

bankID Nakasi, Prosscovia

Signicat

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

Deres ref.: 8701767 Vår ref.: 4553-1-7 Dato: 21.08.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet St Halvardsgate 75
Organisasjonsnr:	996215334
Seksjonseier:	Reizer (Bo), Elisabeth
Medeier:	
Leilighetsnummer:	7
Adresse:	St.Halvardsgate 75, 0192 OSLO
Seksjonsnummer:	
Gnr.	232
Bnr.	485

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

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 80697351.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen registrerte lån på selskapet.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 836,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Parkering	537,00	
Bod	35,00	
Felleskostnader	5 264,00	

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

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	1 051,-
Fradragsberettigede kostnader:	0,-
Annen formue:	22 499,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 0,00,-, pr. dags dato.

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

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

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål bes megler vennligst ta kontakt med selskapets styreleder Ingar Martinsen pr. e-post

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
Melding om ny eier sendes OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no, med kopi til styreleder. Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Styrets kontaktinfo:
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6.570,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 4553
SAMEIET ST HALVARDSGATE 75

Velkommen til årsmøte i SAMEIET ST HALVARDSGATE 75

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

Dato for årsmøtet:
21. mai 2025 kl. 19:00, St. Halvards gate 75, 3. etasje.

Hvem kan stemme på årsmøtet?
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Budsjett for 2025
9. Bytte av heisbuffer

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET ST HALVARDSGATE 75

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styret foreslår styremedlem Kjetil Næss som møteleder.

Forslag til vedtak

[Navn] er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Vedlegg

1. Registreringsblankett.pdf

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

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

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat- kr 39 782,- overføres til egenkapital.

Vedlegg

2. Årsregnskap 4553.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 0,-.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 0,-

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

Valg av 1 nestleder Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

Valg av 1 medlem Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

Sak 8

Budsjett for 2025

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret fremlegger budsjett for 2025

Forslag til vedtak

Budsjettet vedtas uten endringer.

Vedlegg

3. SHGT75 Budsjett 2025.pdf

Sak 9

Bytte av heisbuffer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Sameiet har mottatt tilbud om bytte av heisbuffere. Dette ble utsatt av årsmøtet for to år siden. Leverandør anbefaler bytte ca. hvert 5. år, men typisk levetid kan være lengre. Ved siste heiskontroll ble bufferne sjekket uten feil, men ved siste vedlikeholdsbesøk fra leverandør anmerket montør at forebyggende reparasjon bør utføres. Dette blir en større utgiftspost som kan gå ut over øvrig vedlikeholdsbudsjett.

Styrets innstilling
Styret anbefaler å utføre skiftet.

Forslag til vedtak

Det vedtas å utføre bufferskifte.

Styrets årsrapport

ÅRSRAPPORT FOR 2024

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøtehar sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder:

Ingar Martinsen

St.Halvardsgate 75

Nestleder

Kjetil Holter Næss

St.Halvardsgate 75

Styremedlem

Elisabeth Reizer

St.Halvardsgate 75

Styremedlem

Ricardo Silva

St.Halvardsgate 75

Valgkomiteen

-

Kontaktinformasjon

Styret

Styret har ikke fast kontorsted eller kontortid.

Styret kan kontaktes på telefon til styrets medlemmer, og e-post sameietsthalvard@hotmail.com. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Vibbo

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

Generelle opplysninger om Sameiet St Halvardsgate 75

Sameiet består av 7 seksjoner.

Sameiet St Halvardsgate 75 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjons-nummer 996215334, og ligger i bydel i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

232 485

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

Sameiet St Halvardsgate 75 har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Sameiets revisor er ingen revisor.

Styrets arbeid

Styret utfører sine plikter i henhold til lover og regler, og til det beste for sameiets videre drift. Styret har nødvendig møteaktivitet og organiserer sitt arbeid mellom møtene. For mer informasjon om styrets arbeid i 2024, se styrets årsberetning nedenfor.

I 2024 har styret gjennomført møter ved behov. Det har ikke vært store saker behandlet. Sameiet avtalte i 2023 å avslutte avtalen vi hadde om bredbånd med Telia og inngå avtale med GlobalConnect. I juli 2024 var leveransen fra GlobalConnect klar, og sameiet byttet til fibernett.

Høsten 2024 startet styret også arbeid med å bytte forsikringsleverandør for bygningsmassen, etter at vi mottok et tilbud som var langt gunstigere enn tidligere avtale med Gjensidige. Arbeidet med gjennomgang av tilbudet, og innhenting av konkurrerende tilbud foregikk inn i 2025, da endelig beslutning om bytte til slutt ble foretatt.

Av vedlikehold er dugnad gjennomført. Ingen større vedlikeholdsarbeider er utført i 2024.

I 2024 ble felleskostnadene vedtatt med ca. 9 % fra 1. mai. På grunn av positiv utvikling i sameiets resultat foreslås det ingen økning i 2025, med forbehold om uforutsette kostnader som skulle oppstå.

I 2025 er dugnad også planlagt i løpet av vår/tidlig sommer. Dugnadsliste er publisert i oppgangen og på Vibbo.

3. mars 2025 mistet sameiet et styremedlem og kjær beboer, da Elisabeth Reizer døde etter kort tids sykdom. Elisabeth var aktiv i styre og stell i sameiet, og hennes bidrag til orden og trivsel har vært betydelig. Styret vil savne Elisabeth, og lyser fred over hennes minne.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2024

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsmøtets punkt om budsjett for 2025.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2024 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Det har ikke vært avvik i budsjettet som styret mener er vesentlige.

Resultat

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

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2024.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2024 var kr 161 040,-.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2025

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2025.

Tallene er vist i eget vedlegg til punkt i årsmøtet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 0 til større vedlikehold, og det er ikke planlagt større arbeider. Budsjettet er beregnet å omfatte løpende vedlikehold, evt. feil på heis, låser/porter, hagearbeid osv.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2025 lagt til grunn økninger for renovasjon, vann- og avløp og feiegebyret. Disse er hensyntatt i budsjettet. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning de siste årene, men har stabilisert seg.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2025, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2024. Sameiet har vannbåren fjernvarme, men siden prisene er knyttet til strømpris vil det ovenstående også gjelde fjernvarmekostnader.

Forsikring

Premieendringen er en følge av bytte av leverandør fra Gjensidige til Storebrand via formidler Myre & Partnere AS.

Lån

Sameiet St Halvardsgate 75 har ingen langsiktig gjeld.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2025, uten endring fra fjoråret.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

4553 Sameiet St Halvardsgate 75

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Dersom du benytter deg av denne retten, **må** både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut :

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

....
(Eierens underskrift) **(Dato)**

SAMEIET ST HALVARDSGATE 75
ORG.NR. 996 215 334, KUNDENR. 4553

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	469 804	429 832	0	0
Andre inntekter		0	50 678	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**469 804**	**480 510**	**0**	**0**
DRIFTSKOSTNADER:					
Regnskapsførerhonorar		-29 744	-28 246	0	0
Konsulenthonorar	3	-283	-1 875	0	0
Drift og vedlikehold	4	-59 319	-61 133	0	0
Forsikringer		-57 555	-55 341	0	0
Kommunale avgifter	5	-103 787	-89 918	0	0
Garasjer	6	-31 800	-31 800	0	0
Energi/fyring	7	-99 762	-137 623	0	0
TV-anlegg/bredbånd		-46 876	-49 712	0	0
Andre driftskostnader	8	-8 297	-14 068	0	0
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-437 421**	**-469 716**	**0**	**0**
DRIFTSRESULTAT		**32 383**	**10 794**	**0**	**0**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	9	7 399	6 715	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**7 399**	**6 715**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**39 782**	**17 509**	**0**	**0**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		39 782	17 509		

SAMEIET ST HALVARDSGATE 75
ORG.NR. 996 215 334, KUNDENR. 4553

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		0	6 080
Forskuddsbetalte kostnader		64 389	109 851
Driftskonto OBOS-banken		192 750	119 593
SUM OMLØPSMIDLER		**257 139**	**235 523**
SUM EIENDELER		**257 139**	**235 523**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		161 040	121 258
SUM EGENKAPITAL		**161 040**	**121 258**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		6 364	17 382
Leverandørgjeld		379	1 884
Påløpte kostnader	10	89 357	0
Annen kortsiktig gjeld		0	95 000
SUM KORTSIKTIG GJELD		**96 100**	**114 266**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**257 139**	**235 523**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, __.__.2025
Styret i Sameiet St Halvardsgate 75

Ingar Martinsen Kjetil Holter Næss

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

ANSATTE
Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	434 644
Parkering	32 220
Bod	2 940
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**469 804**

NOTE: 3
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-283
SUM KONSULENTHONORAR	**-283**

NOTE: 4
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-13 843
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-4 813
Drift/vedlikehold heisanlegg	-33 780
Drift/vedlikehold brannsikring	-6 883
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-59 319**

NOTE: 5
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-58 025
Renovasjonsavgift	-45 762
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-103 787**

NOTE: 6
GARASJER

Garasje og bodleie	-31 800
SUM KOSTNADER GARASJER	**-31 800**
SUM GARASJER	**-31 800**

NOTE: 7
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-14 432
Fjernvarme	-85 330
SUM ENERGI / FYRING	**-99 762**

NOTE: 8
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Driftsmateriell	-1 411
Renhold ved firmaer	-4 545
Andre fremmede tjenester	-143
Andre kontorkostnader	-40
Bank- og kortgebyr	-2 158
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-8 297**

NOTE: 9
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 148
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	114
Kundeutbytte fra Gjensidige	6 137
SUM FINANSINNTEKTER	**7 399**

NOTE: 10
PÅLØPTE KOSTNADER

Avsatt fjernvarmeavregning fra Engaland Borettslag 2024	-88 000
Fortum, strøm desember 2024, fakturert i 2025	-1 357
SUM PÅLØPTE KOSTNADER	**-89 357**

Budsjett SHGT75 2025		
	2024	**2025**
	Virkelig	**Budsjett**
DRIFTSINNTEKTER:		
INNKREVDE FELLESKOSTNADER	469804	479808
3600 Innkrevde felleskostnader	469804	479808
Garasjeleie	32220	32220
Ekstra kjellerbod	2940	2940
Felleskostnader	434644	444648
ANDRE INNTEKTER	0	0
399 Andre inntekter	0	0
SUM INNTEKTER	**469804**	**0**
DRIFTSKOSTNADER:		
REGNSKAPSFØRERHONORAR	-29744	-32000
670 Forretningsførerhonorar	29744	0
KONSULENT OG FORVALTN.TJEN	-283	-2000
673 Konsulenthonorar	283	0
DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-59319	-60000
6601 Drift/vedl.hold bygninger	13843	0
6602 Drift/vedl.hold brannsikring	6883	0
6604 Drift/vedl.hold utvendig anl.	4813	0
6606 Drift/vedl.hold heiser	33780	0
FORSIKRINGER	-57555	-30000
7501 Forsikring bygninger	57555	0
KOMMUNALE AVGIFTER	-103787	-148287
7721 Vann- og avløpsavgift	58025	-75160
7724 Renovasjonsavgift	45762	-73128
KOSTNADER GARASJER	-31800	-32000
482 Garasjer	31800	0
ENERGI / FYRING	-99762	-110000
620 Elektrisk energi	-14432	0
628 Fjernvarme	-85330	0
TV-ANLEGG/BREDBÅND	-46876	-36036
6607 TV-anlegg/bredbånd	46876	0
ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-8297	-15000
656 Lyspærer og sikringer	0	0
6741 Driftsmateriell	1411	0
677 Renhold ved firmaer	4545	0
679 Andre driftskostnader	143	0
689 Andre kontorkostnader	40	0
777 Bank og kortgebyr	2158	0
SUM DRIFTSKOSTNADER	**-437421**	**-465323**
DRIFTSRESULTAT FØR IN:	**32383**	**14485**
DRIFTSRESULTAT:	**32383**	**14485**
FINANSINNTEKT/KOSTNAD		
FINANSINNTEKTER	**7399**	**4000**
8026 Bankrenter	1148	0
8039 Andre renteinntekter	6251	0
RES.AV FINANSINNT/KOSTN.	**7399**	**4000**
RESULTAT	**39782**	**18485**

0

Signering av protokoll årsmøte 2025

Dokumentet er signert digitalt av følgende undertegnere:

- Martinsen, Ingar (24.11.1957), signert 30.06.2025 med Signicat Sign BANKID
- Næss, Kjetil Holter (13.07.1988), signert 30.06.2025 med Signicat Sign BANKID



Det signerte dokumentet innholder
• En forside med informasjon om signaturene
• Alle originaldokumenter med signaturer på hver side
• Digitale signaturer



Dokumentet er forseglet av Posten Norge
Signeringen er gjort med digital signering levert av Posten Norge AS. Posten garanterer for autentisiteten og forseglingen av dette dokumentet.



Slik ser du at signaturene er gyldig
Hvis du åpner dette dokumentet i Adobe Reader, skal det stå øverst at dokumentet er sertifisert av Posten Norge AS. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke er endret etter signering.

Protokoll til årsmøte 2025 for SAMEIET ST HALVARDSGATE 75

Organisasjonsnummer: 996215334
Møtet ble avholdt 21. mai kl. 19:00, St. Halvards gate 75, 3. etasje.

Antall stemmeberettigede som deltok: 4
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 2

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling
Styret foreslår styremedlem Kjetil Næss som møteleder.

Forslag til vedtak:
Ingar Martinsen er valgt.
✓ **Vedtatt. Alle fremmøtte stemmer for vedtaket, ved runde rundt bordet.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

Forslag til vedtak:
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
✓ **Vedtatt. Alle fremmøtte stemmer for vedtaket ved runde rundt bordet.**

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

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

Forslag til vedtak:
Som fører av protokollen ble Kjetil Næss foreslått. Som protokollvitne ble Ingar Martinsen foreslått.
✓ **Vedtatt. Alle fremmøtte stemmer for vedtaket ved runde rundt bordet.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes
✓ **Vedtatt. Alle fremmøtte stemmer for vedtaket ved runde rundt bordet.**

Dokumentet er signert digitalt av:

- Martinsen, Ingar (24.11.1957), 30.06.2025
- Næss, Kjetil Holter (13.07.1988), 30.06.2025

Forseglet av
Posten Norge

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

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

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat- kr 39 782,- overføres til egenkapital.

✓ **Vedtatt. Alle fremmøtte stemmer for vedtaket ved runde rundt bordet.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 0,-.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til kr 0,-

✓ **Vedtatt. Alle fremmøtte stemmer for vedtaket ved runde rundt bordet.**

7. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 år)
Følgende ble valgt:
Ingar Martinsen

Alle fremmøtte stemmer for kandidaten ved runde rundt bordet

Følgende stilte til valg:
Ingar Martinsen

Nestleder (1 år)
Følgende ble valgt:
Kjetil Holter Næss

Alle fremmøtte stemmer for kandidaten ved runde rundt bordet

Følgende stilte til valg:
Kjetil Holter Næss

Medlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Eirik Hildal

Alle fremmøtte stemmer for kandidaten ved runde rundt bordet

Følgende stilte til valg:
Eirik Hildal

Varamedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Ricardo Silva

Alle fremmøtte stemmer for kandidaten ved runde rundt bordet

Følgende stilte til valg:
Ricardo Silva

8. Budsjett for 2025

Styret fremlegger budsjett for 2025

Forslag til vedtak:
Budsjettet vedtas uten endringer.

✓ **Vedtatt. Alle fremmøtte stemmer for vedtaket ved runde rundt bordet**

9. Bytte av heisbuffer

Sameiet har mottatt tilbud om bytte av heisbuffere. Dette ble utsatt av årsmøtet for to år siden. Leverandør anbefaler bytte ca. hvert 5. år, men typisk levetid kan være lengre. Ved siste heiskontroll ble bufferne sjekket uten feil, men ved siste vedlikeholdsbesøk fra leverandør anmerket montør at forebyggende reparasjon bør utføres. Dette blir en større utgiftspost som kan gå ut over øvrig vedlikeholdsbudsjett.

Styrets innstilling
Styret anbefaler å utføre skiftet.

Forslag til vedtak:
Det vedtas å utføre bufferskifte.

✓ **Vedtatt. Forslaget vedtas enstemmig ved runde rundt burdet.**

Dokumentet er signert digitalt av:
- Martinsen, Ingar (24.11.1957), 30.06.2025
- Næss, Kjetil Holter (13.07.1988), 30.06.2025

Forseglet av
Posten Norge

Dokumentet er signert digitalt av:
- Martinsen, Ingar (24.11.1957), 30.06.2025
- Næss, Kjetil Holter (13.07.1988), 30.06.2025

Forseglet av
Posten Norge

Vedtekter for
Sameiet St. Halvardsgate 75

Vedtatt i ekstraordinært sameiermøte 01.09.2010
Sist endret i ordinært sameiermøte 10.04.2013

Sameiet St. Halvardsgate 75 er et eierseksjonssameie som eier eiendommen gnr 232/bnr 485 i Oslo kommune

§ 1. Sameiebrøk

Sameiebrøkene er som følger:

Seksjon 1 med brøk 61/563	Seksjon 2 med brøk 88/563
Seksjon 3 med brøk 79/563	Seksjon 4 med brøk 88/563
Seksjon 5 med brøk 79/563	Seksjon 6 med brøk 88/563
Seksjon 7 med brøk 80/563	

§ 2. Fordeling av kostnader i sameiet

Kostnader knyttet til eiendommen fordeles i henhold til sameiebrøken

§ 3. Styre

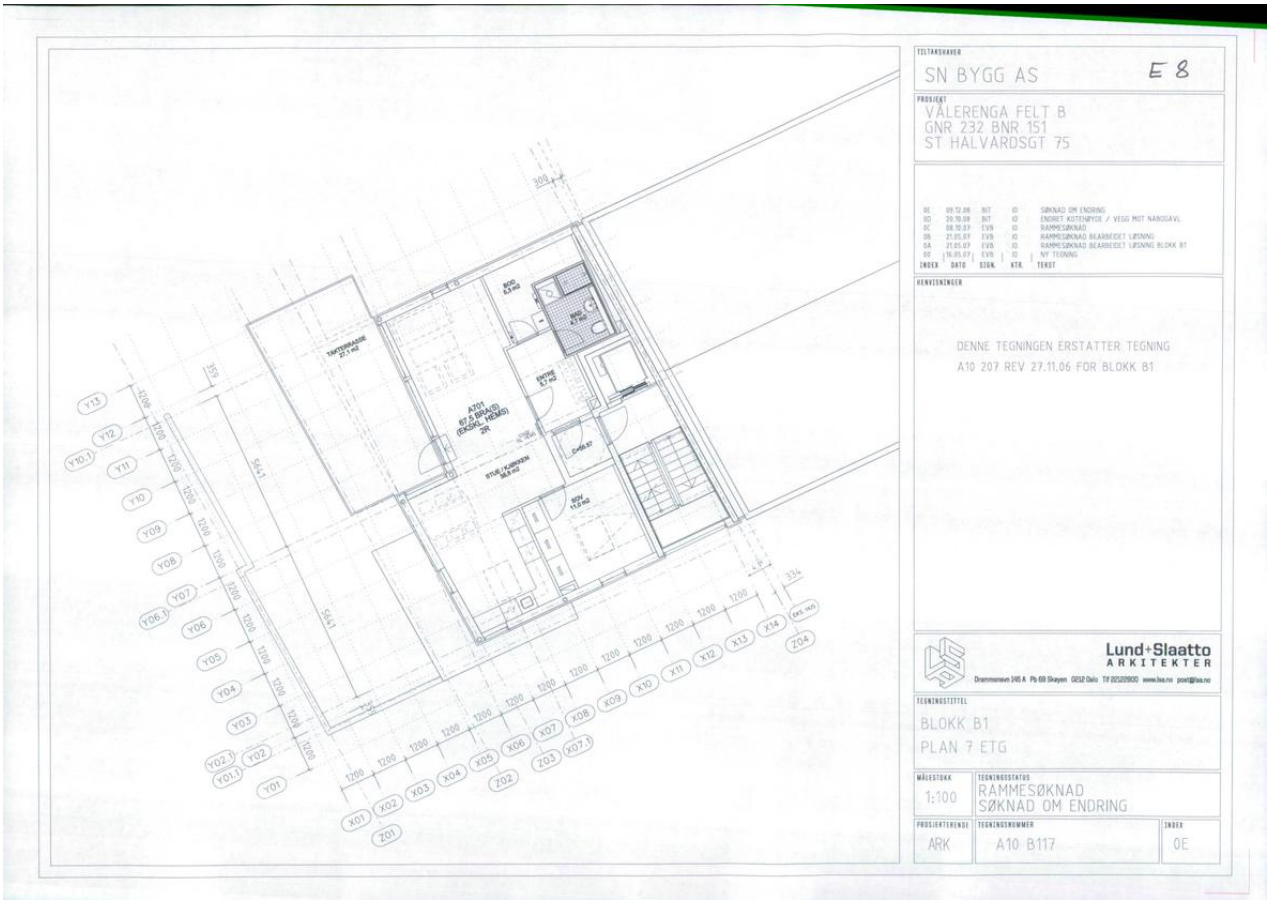
Sameiets styre skal ha 4 medlemmer: Leder, nestleder og 2 ordinære medlemmer. I tillegg skal det velges 1 varamedlem. I pågående sak med Engaland Borettslag vedr. fjernvarmen skal styreleder og minst 2 av de øvrige styremedlemmene delta i alle aktuelle møter med Engaland/Peab, sameiets juridiske rådgiver, og SN Bygg.

§ 4. Disponering av bruksretten til parkeringsplassene som leies hos Engaland Borettslag

Bruksretten til de 5 parkeringsplassene i Engalands underjordiske parkeringsanlegg tilfaller seksjonene som i henhold til kjøpekontrakten har "medfølgende garasjeplass". Dette gjelder seksjonene 3, 4, 5, 6 og 7.

§ 5. Øvrig

For øvrig gjelder bestemmelsene i eierseksjonsloven


TILTAKSHAVER
SN BYGG AS
E 8
PROSJEKT
VÅLERENGA FELT B
GNR 232 BNR 151
ST HÅLVARDSGT 75
0E 09.12.08 BIT IO SØKNAD OM ENDRING
0D 30.10.08 BIT IO ENDRET KJØTTPYPE / VEGG MOT NABOGAVL
0C 08.10.07 EVB IO RAMMESØKNAD
0B 21.05.07 EVB IO RAMMESØKNAD BEARBEIDET LØSNING
0A 21.05.07 EVB IO RAMMESØKNAD BEARBEIDET LØSNING BLOKK B1
00 16.05.07 EVB IO NY TEGNING
INDEX DATO SIGN. KTR. TEKST
HENVISNINGER
DENNE TEGNINGEN ERSTATTER TEGNING
A10 207 REV 27.11.06 FOR BLOKK B1
Lund+Slaatto
ARKITEKTER
Drammensveien 145 A Pb 68 Skøyen 0212 Oslo Tlf 22122900 www.lsa.no post@lsa.no
TEGNINGSTITTEL
BLOKK B1
PLAN 7 ETG
MÅLESTOKK
1:100
TEGNINGSSTATUS
RAMMESØKNAD
SØKNAD OM ENDRING
PROSJEKTERENDE
ARK
TEGNINGSNUMMER
A10 B117
INDEX
0E

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Lund & Slaatto Arkitekter AS
Drammensveien 145 A
0212 OSLO

Dato: 14.06.2011

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200609185-58 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Ane Poulsson | Arkivkode: 531

Byggeplass:	ST.HALVARDS GATE 75	Eiendom:	232/485/0/0
Tiltakshaver:	SN BYGG AS	Adresse:	Brynsveien 5, 0667 OSLO
Søker:	Lund & Slaatto Arkitekter AS	Adresse:	Drammensveien 145 A, 0212 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

FERDIGATTEST - ST. HALVARDS GATE 75

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Ved nybygg med egen adresse må sort/hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt monteres på godt synlig sted.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 3 Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 14.06.2011 av:

Ane Poulsson - Saksbehandler
Emil Ager-Wick - for enhetsleder Anne-Lise Bye

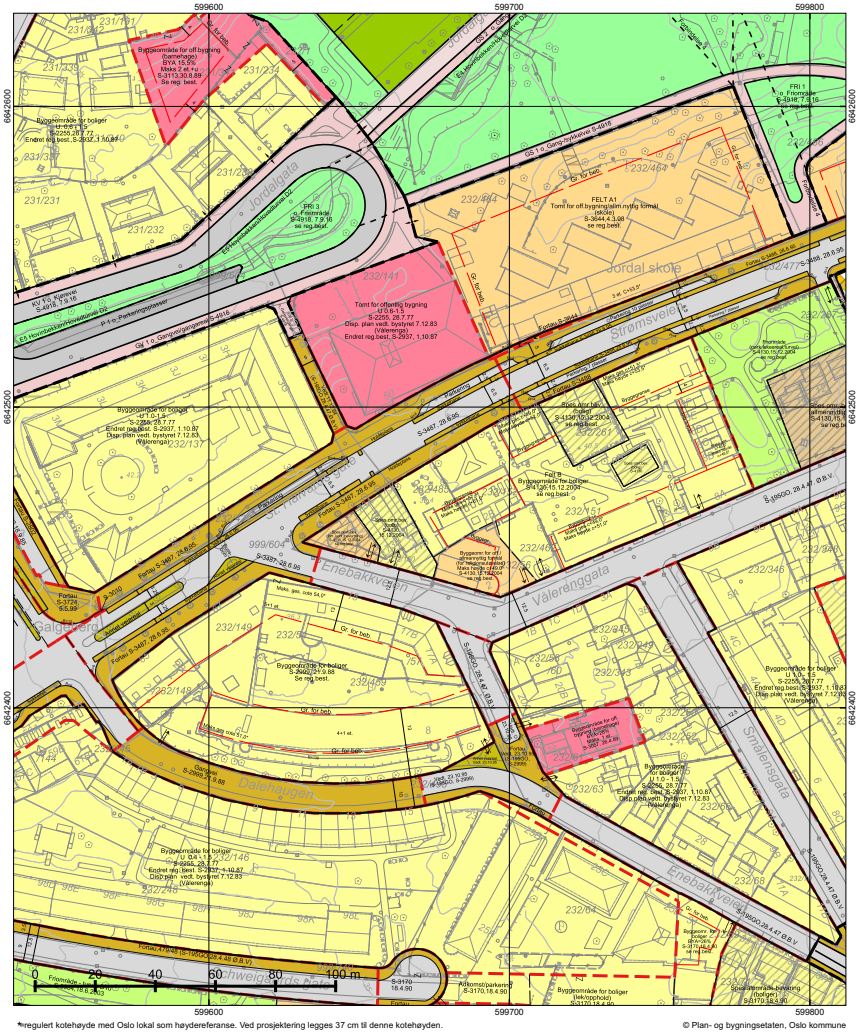
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

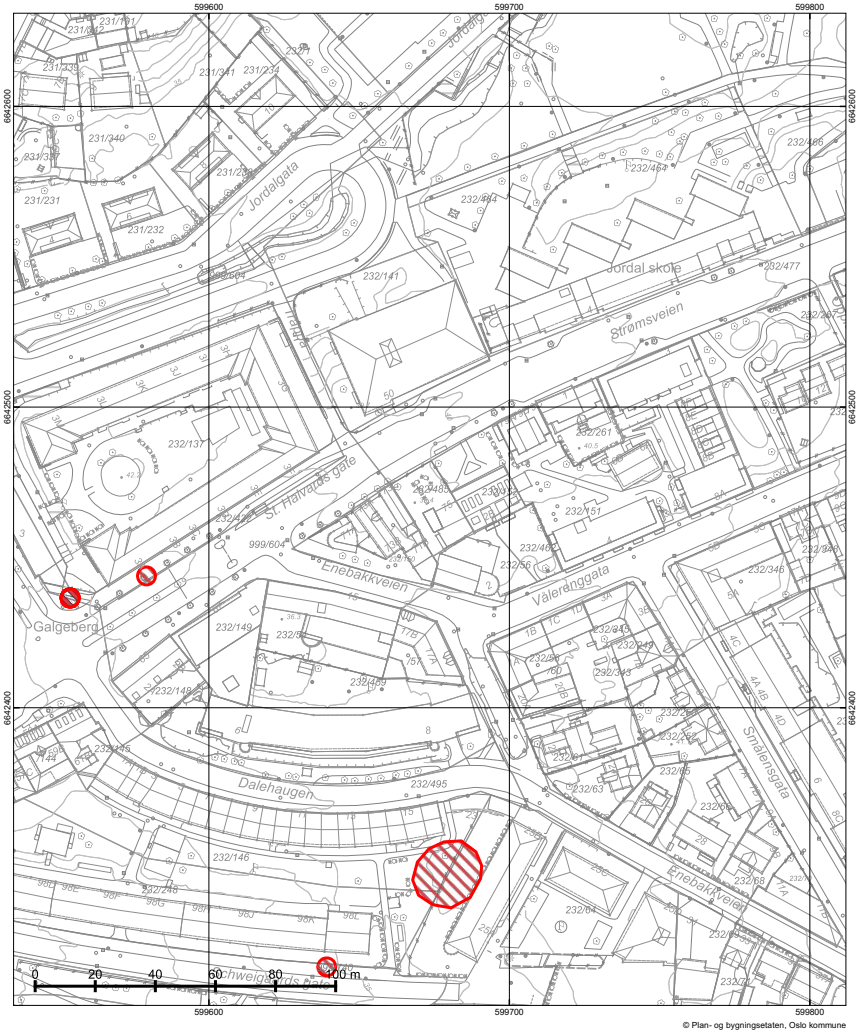
Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA

Kopi: SN BYGG AS. Brynsveien 5, 0667 OSLO


599600
599700
599800
6642800
6642500
6642400
Jordalsveien
Strømsveien
Enebakkveien
Valerenggata
Smalensgata
Jordal skole
Gr. for bebyggelse
Gr. for bebygg.
Gr. for bebygg.
Gr. for bebygg.



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

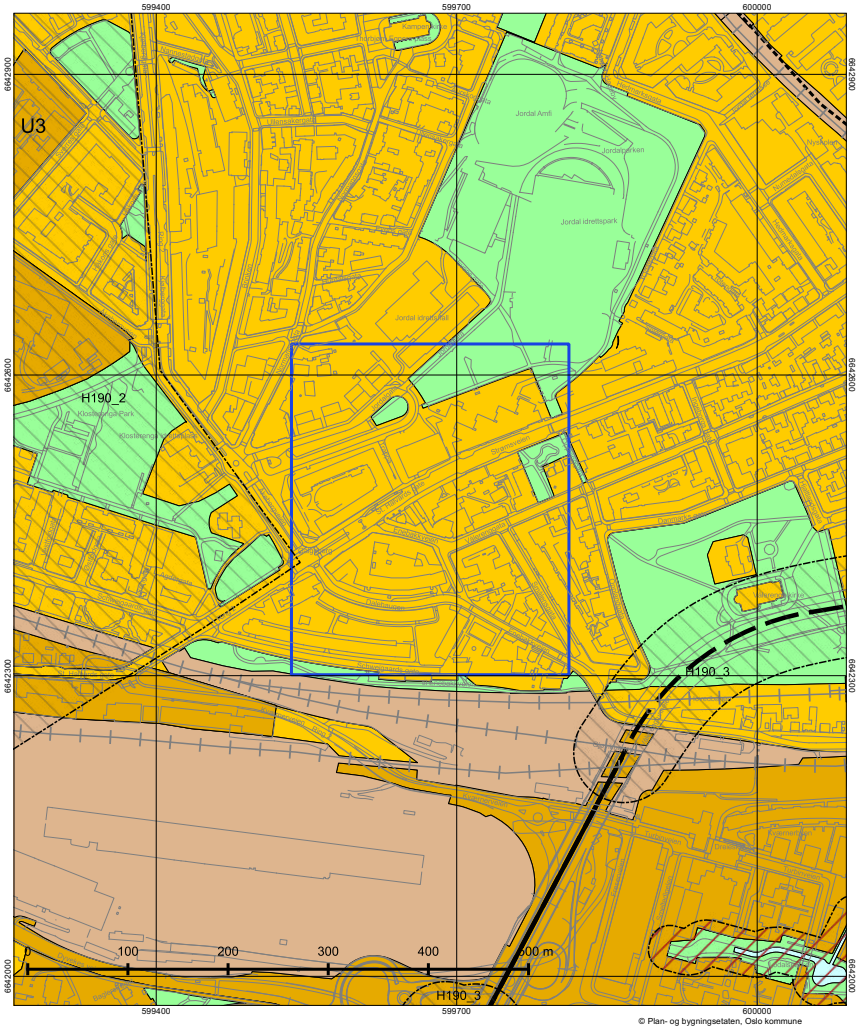
Dato: 15.08.2025
Bruker: noas
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

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

PlottID/Best.nr: 330085/ 86517112
Deres ref.: 55528/ MSNOP3448167FAKTURA
Adresse: ST. HALVARDS GATE 75
Kommentar:
Gnr/Bnr: 232/485

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.



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 15.08.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 330085/86517112
Deres ref.: 55528/

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



Oslo

S-4130

Endret reguleringsplan fot Strømsveien 1 m.fl.,Vålerenga felt B og C.

Vedtaksdato: 15.12.2004

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 199806178

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: 199806178

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.

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 FOR STRØMSVEIEN 1 M. FL. - VÅLERENGA FELT B OG C GNR. 232 BNR. 151 M. FL.

§ 1. Avgrensning
Det regulerte området er vist på plankart merket IIP 00204 datert 11.12.2002, revidert 17.06.2004 og 12.01.2005.

§ 2. Formål
Området reguleres til:
- byggeområde: bolig, offentlig/allmennyttig formål (bygning for religionsutøvelse)
- friområde: park, lekeareal, turvei
- spesialområde bevaring: bolig, forretning, kontor, bevertning, allmennyttig formål

§ 3. Byggeområder
3.1 Felles for byggeområdene
Bebyggelse mot gate skal etableres i reguleringsgrense og ellers innenfor de på planen viste byggegrenser og maksimale høyder. Leilighetsfordelingen skal være: Maksimum 30 % 2-roms leiligheter og minimum 70 % 3-roms leiligheter eller større, hvorav 30 % 4-roms eller større. Det tillates ikke bygging av 1-romsleiligheter.

I 1. etasje eller underetasje langs Strømsveien og Vålerenggata kan det innpasses strøkstjenende virksomheter. Enhetene skal ikke overstige T-BRA = 750 m². Underetasjer som benyttes til strøkstjenende virksomhet skal gis et fasadeuttrykk mot gaten som gjenspeiler bruken. Eventuelt lokale for barneaktiviteter skal innpasses i bebyggelsen mot friområdet, og skal ha direkte gangatkomst fra friområdet.

Balkonger og karnapper tillates fra 2.etasje og opp, og kan utkrages maksimum 1,2 meter mot gate og 1,6 meter mot gårdsrom ut over byggegrense over 1.etasjeplan. Maksimum dybde på privat uteplass/ terrasse på bakkeplan skal være 3 meter. Verdifull vegetasjon skal bevares i størst mulig grad.

3.2 Byggeområde for bolig, felt B
Tillatt bruksareal skal ikke overstige T-BRA = 7 800 m², eksklusiv underjordisk parkering og bebyggelse som er regulert til bevaring. Bebyggelsen mot parken skal ha minst én åpen gjennomgang i minst én etasjehøyde med minimum 4 meter bredde.
Bebyggelsen langs Vålerenggata skal ha en åpning i fasadelivet på minimum 10 meter i hele byggets høyde inn mot eksisterende trehus som er regulert til bevaring i Vålerenggata 6 (gnr.232/bnr.347). Passasjen skal sikre atkomst til huset og skal plasseres slik at trehuset på best mulig måte kommer til syne i gateløpet. Ny bebyggelse i St. Halvards gate 75 (gnr.232/bnr.151) skal utformes med fasade som henvender seg mot sydvest.

3.3 Byggeområde for bolig, felt C
Tillatt bruksareal skal ikke overstige T-BRA = 7 700 m², eksklusiv underjordisk parkering og bebyggelse regulert til bevaring. Bebyggelse skal utformes slik at fasadene henvender seg mot Strømsveien og Vålerenggata. Gjennom bruk av bygningselementer skal gatefasadene bindes sammen slik at de framstår som helhetlige vegger i bymessige gateløp. Øverste etasje i de bygningslamellene som er orientert i retning nord - sør skal være tilbaketrukket.

§ 4. Friområde
Eksisterende vegetasjon skal bevares. Det er tillatt å etablere ballplass innenfor området.
Opplandsgata skal opparbeides som turvei. Turveien skal gi gangforbindelse mellom Strømsveien og Vålerenggata, og skal samtidig gi atkomst til Opplandsgata 2 (gnr.232 bnr.229) fra Strømsveien (jamfør § 7). Før opparbeidelse skal det utarbeides en plan for disponering av friområdet. Planen skal godkjennes av Friluftsetaten.

§ 5. Spesialområde bevaring
5.1 Fellesbestemmelser
Bygningene tillates ombygget og/eller modernisert bare under forutsetning av at gatefasaden beholdes uendret eller tilbakeføres til et tidligere eller opprinnelig utseende. Forandringer i takflaten i forbindelse med innredning av loft tillates ikke på gatesiden. Alle forandringer på baksiden skal underordne seg husets karakter eller utformes til oppsluttende karakter. Uthus, side- og bakbygninger tillates ombygget eller erstattet med ny bebyggelse dersom dette ikke berører antikvariske og miljømessige hensyn. Ved utvendig

vedlikehold skal gatefasaden med fasademateriale, vindusutforming, bygningsmessige detaljer og takflater med tekking beholdes uendret eller føres tilbake til et mer opprinnelig utseende. Verdifull vegetasjon skal vises på utomhusplanen og bevares.
Alle søknads- eller meldepliktige tiltak skal forelegges Byantikvaren for uttalelse.
Ved eventuell brann eller totalskade på bevaringsverdig bebyggelse skal omfanget av en gjenoppbygging vurderes på nytt gjennom ny regulering.

5.2 Spesialområde bevaring: bolig
I Strømsveien 1, Vålerenggata 24 og Ingeborgs gate 5 kan det innpasses strøkstjenende virksomhet i 1.etasje.

5.3 Spesialområde bevaring: allmennyttig formål
Forhagene i Vålerenggata 10, 12 og 14 skal opparbeides slik at den opprinnelige eiendomsstrukturen fremgår og integreres i parken. Det tillates ikke oppført gjerder eller andre stengsler mot parken.

§ 6. Utforming
Nybygg og fasadeendringer skal tilpasses det eksisterende, bevaringsverdige bygningsmiljøet på Vålerenga. Med tilpasning forstås vektlegging av grunnleggende arkitektoniske grep som volumoppbygninger, proporsjoner, skala, detaljeringsgrad og forholdet mellom horisontale og vertikale elementer, og ikke arkitektoniske uttrykk eller byggestil.

§ 7. Avkjørsler og atkomst
Eiendommene skal ha avkjørsel som vist med piler på plankartet. Varelevering til virksomheter langs Strømsveien skal i størst mulig grad løses på egen eiendom og uten konflikt med gatebruken og kollektivtrafikken i Strømsveien. Opplandsgata 2 (gnr.232 bnr.229) skal ha atkomst fra Strømsveien via friområdet (jamfør § 4). St. Halvards gate 77 (Gnr.232/bnr.152 og 461) skal ha atkomst fra Vålerenggata via gnr.232/bnr.462.

§ 8. Parkering
Parkering skal skje i underjordiske parkeringsanlegg. Parkeringsdekningen skal anordnes etter den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm for Oslo. Parkering til St. Halvards gate 75 (gnr.232/bnr.151) skal ligge innenfor parkeringsanlegg for den øvrige bebyggelsen på felt B.

§ 9. Utomhusplan
Sammen med søknad om tiltak for byggeområdene i felt B og C skal det foreligge detaljert plan for den ubebygde del av planområdet. Utomhusplanen skal innsendes ved søknad om rammetillatelse og være godkjent før det gis igangsettingstillatelse. Arealet skal være opparbeidet før ferdigattest utstedes. Planen skal redegjøre for eksisterende og fremtidig terreng og høydeforhold, beplantning, behandling av dekke over evt. underjordisk parkeringsanlegg, gangarealer, ramper og trapper, felles oppholdsarealer, forstøtningsmurer og gjerder, sykkelparkering, eventuelt komposterings- og avfallsanlegg, materialbruk, belysning og utendørs møblering.

§ 10. Tomtedelingsplan
Før det kan gis igangsettingstillatelse for byggetiltak innenfor byggeområdene skal det være gjennomført sammenføyning og eventuell ny deling av eiendommer i henhold til godkjent tomtedelingsplan for henholdsvis felt B og C, jamfør Plan- og bygningsloven § 28-1 nr.3. Ved utforming av tomtedelingsplanen skal det påses at gjensidige rettigheter mellom foreslåtte eiendommer vedrørende atkomst, parkering og tilgang til utearealer sikres.

§ 11. Støy og forurensning
Krav om skjerming mot veitrafikkstøy skal tilfredsstilles i henhold til de laveste verdier i Miljødepartementets skriv T–8/79 eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer som erstatter någjeldende skriv. Luftforholdene skal tilfredsstilles i henhold til SFT-rapport 92:16 eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer som erstatter någjeldende rapport. Inneklima skal tilfredsstilles i henhold til Folkehelsas rapport ”Anbefalte faglige normer for inneklima” (1998) eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer som erstatter någjeldende rapport.

§ 12. Tidsrekkefølge
Ved brann eller annen totalskade av bebyggelsen i Vålerenggata 10, 12 eller 14 (gnr.232/bnr.351, 353, 354) skal disse inngå som del av friområdet med tilhørende bestemmelser i § 4.

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Bjørvika

Dronning Eufemias gate 14, 0191 OSLO

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.

nordvikbolig.no/kontorer/bjorvika

22 04 90 00

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du 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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

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: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

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: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet: **11 800,-**

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 med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese 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 overforbudgivere 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.

Oppdragsnummer: 34-0170/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: St. Halvards gate 75 0657 OSLO

Betegnelse: Gnr 232, bnr 485, snr 7 (ideell andel 1/1) 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: _____

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: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

nordvikbolig.no