

GAMLEBYEN

St. Halvards gate 25C

Velkommen til
din nye bolig







Nøkkelinformasjon

PRISANTYDNING

Kr 5 500 000,-

BRA-I/BRA TOTAL

62/66 kvm

ENERGIKLASSE

C

OMKOSTNING KJØPER

28 150,-

BOLIGTYPE

Aksjeleilighet

TOMTEAREAL

1560 m² (eiet)

TOTALPRIS

5 811 937,-

EIEFORM

Aksje

FELLESKOSTNADER

6 798,- pr. mnd

ANTALL SOVEROM

2

FELLESGJELD

Kr 283 787,-

ETASJE

3

FELLESFORMUE

4 503,-

BYGGEÅR

1951

Din megler



Emir Resulbegovic

Eiendomsmegler | Salgssjef | Partner

emir.resulbegovic@emera.no

+47 473 97 811

Jeg har vært aktiv som eiendomsmegler siden sommeren 2016 og har i denne perioden formidlet godt over 1000 hjem i og rundt Oslo. For meg handler eiendomsmegling om langt mer enn selve transaksjonen; det er drømmer som skal realiseres for både selger og kjøper. Det å bidra til at mennesker tar trygge og veloverveide valg i en av livets viktigste prosesser, er noe jeg er genuint opptatt av.

Mine holdninger til jobben og livet er synkrone. Jeg lever og ånder for eiendomsmegling og tar med meg verdifull erfaring fra en tidligere karriere i toppidretten. For meg er det ikke rom for andre prioriteringer enn familien og jobben. Det er dette fokuset som har gjort at jeg har klatret til toppen og i dag regnes som en av landets beste eiendomsめglere. Når du velger meg, velger du fullt fokus hele veien.

Jeg jobber etter en enkel leveregel: Lykkes du, lykkes jeg.

Er du nysgjerrig på hvordan jeg tilfører verdi til ditt boligsalg? Klikk på kontaktknappen. Det kommer du ikke til å angre på.



Deres nye hjem?

Velkommen til St. Halvards gate 25C!

Dette er en gjennomgående og delikat 3-roms aksjeleilighet med meget sentral beliggenhet. Leiligheten fremstår moderne med nyoppussede overflater, nytt gulv, oppgradert bad og kjøkken, samt gjennomgående god standard. Her får dere en innbydende stue, flott separat kjøkken, to gode soverom og et flislagt baderom.

Varme sommerdager kan nytes på den sydvendte balkongen på 7 m². Herfra er det vidstrakt utsikt mot Ekebergåsen.

Sentralt og behagelig beliggende, med nærhet til flotte park- og grøntområder, pulserende byliv, et godt utvalg av butikker og et rikt kollektivtilbud.

- Attraktiv 3-roms med separat kjøkken
- Pusset opp i 2026 med fin finish
- Oppvarming med fjernvarme
- To kjellerboder
- Mulighet for p-leie i aksjelaget
- To sykkelboder
- Heis

































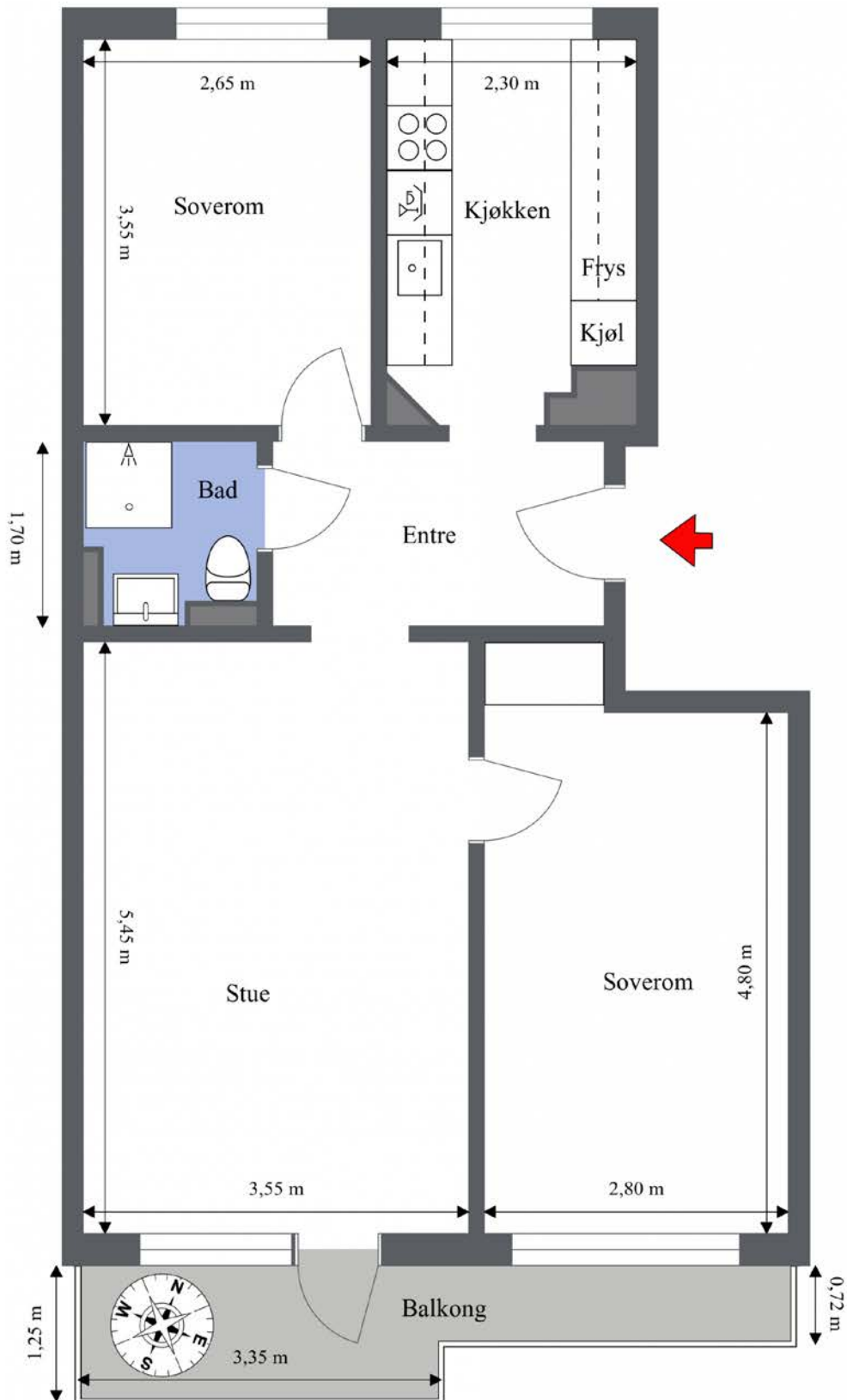




Plantegning



St. Halvards gate 25 C, Inr 302



Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål. Faktiske målinger på stedet kan avvike noe og målene er ikke juridisk bindende. Arealer er oppmålt på stedet.

ST. HALVARDS GATE 25C

OM EIENDOMMEN



Økonomi

Prisantydning

Kr 5 500 000

Omkostning kjøper

5 500 000,00 (Prisantydning)

283 786 (Andel av fellesgjeld)

5 783 787 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

13 500 (Boligkjøperforsikring* (valgfritt))

10 500 (Eierskifte-/transportgebyr)

4 150 (Pantenoterings-/urådighetsgebyr)

14 650 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))

28 150 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

5 798 437 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))

5 811 937 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

Estimert totalpris ink. omk

Kr 5 811 937

Felleskostnader

Felleskostnader kr 6 798,- pr. mnd

Felleskostnader inkluderer: fying, varmtvann, internett, kommunale avgifter, forretningsførsel, nedbetaling av fellesgjeld, felles byggforsikring, drift og vedlikehold mm.

Fellesgjeld

Kr 283 787 pr. 28.05.2026

Lånebetingelser fellesgjeld: Bank: OBOS-banken AS

Lånenr.: 98207789798

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 5,95%

Restsaldo: 8 919 616,00

Innfrielsesdato: 30.05.2039

Andel gjeld: 176 812,05

Type Rente: Flytende rente

Terminer i året 12

IN-avtale: Nei

Bank: OBOS-banken AS

Lånenr.: 98207886831

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 5,95%

Restsaldo: 5 396 305,00

Andel gjeld: 106 974,76

Innfrielsesdato: 30.08.2050

Type Rente: Flytende rente

Terminer i året 12

IN-avtale: Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 283 786,81 pr. 28.04.2026.

Sikringsordning

Aksjelaget er ikke tilknyttet sikringsordning.

Andre kostnader:

Andre utgifter: I tillegg til fellekostnader vil det påløpe kostnader til strøm, innboforsikring, diverse abonnementer og lignende.

Formue:

Andel fellesformue: Kr 4 503 pr. 31.12.2025

Formuesverdi

Formuesverdi primær: Kr 1 421 111 (2024)

Formuesverdi sekundær: Kr 5 684 444 (2024)

Info om formuesverdi: Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning som skal benyttes fra og med inntektesåret 2026, og den nye modellen henter informasjon om omsatte boliger fra grunnkretser i stedet for kommuner.

Formuesverdien er en prosentandel av den beregnede boligverdien.

Den nye utregningsmodellen kan medføre en høyere eller lavere markedsverdien enn tidligere. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Beliggenhet

Leiligheten ligger i et sentralt og urbant område i Gamlebyen - et spennende område som har blitt svært populært på rekordtid. Ikke langt fra leiligheten finner man en rekke koselige kaféer, restauranter og flere rekreasjonsområder som Klosterenga park, Botsparken (Grønlandsparken), Middeltalderparken, Svartdalsparken og Ekeberg med alle sine flotte turstier og skulpturpark. Parkenes store og flotte grøntområder egner seg ypperlig for gå- eller løpeturer, tur med hunden, solbading og lek.

Det er kort vei til alt man måtte trenge av dagligvarebutikker, spisesteder og andre servicetilbud. Godt utvalg av lavpris- og daglivarebutikker i området, med Rema 1000 og Extra en kort spasertur unna. En kort spasertur fra leiligheten finner du Fuglen, her kjenner du duften av nykværnet kaffe. ZZ Pizza kan by på kanskje områdets beste pizza. Området er fylt med et spennende mangfold av småbutikker, med et utvalg av varer som skiller seg fra kjedebutikkernes mer standardiserte sortiment. Her har du umiddelbar nærhet til Schweigaards gate, som er en up and coming plass for retro- og vintage butikker, kafeer og barer. Gamle Oslo Delikatesse med sitt rike utvalg av oster, spekemat og brød er verdt et besøk. Det er et stort utvalg av kaféer og restauranter i nærområdet enten du ønsker en rask lunsj, take away eller en større middag. Godt utvalg av lavpris og dagligvarebutikker i området hvor Rema 1000 og Extra er nærmest med bare en kort gange.

Innenfor kort gangavstand har du også Bjørvika og den nye Fjordbyen. Her skjer utviklingen i rivende fart og nye forretninger, serveringssteder og kulturinstitusjoner kommer fortløpende på plass. Her finner du blant annet operaen, hovedbiblioteket og Munchmuseet. Et prisverdig tilskudd er i tillegg den badeparken ytterst på Bjørvika som er en favoritt blant både store og små.

Våren 2023 åpnet Oslo kommune Klosterenga park, som blant annet består av en 450 meter lang kunstbekk. Parken skal bli en opplevelsespark med kunst, vann og grønne områder for store og små. Skulpturparken er skapt av den anerkjente kunstneren Bård Breivik som tidligere er kjent for sine skulpturer og utsmykninger i stein og metall. Det omtales som Oslo kommunes største kunstinvestering siden Vigelandsparken.

Det er meget gode kollektivmuligheter i umiddelbar nærhet med både buss og trikk. Det er også kort vei til Jernbanetorget T-banestasjon med alle T-banens linjer, tog og flytog, samt Bussterminalen.

Gamlebyen en perle av et område. I St. Halvards gate bor du i grønne omgivelser med et unikt utgangspunkt til både byliv, badeliv og natur. Her ligger alt til rette for en behagelig hverdag.

Parkering

Selskapet har 19 parkeringsplasser og 2 MC-plasser. Beboere kan abonnere på parkeringsoblat (mnd leie kr. 445,- /300,- p.t). Kontaktperson er parkeringsansvarlig i styret.

Adkomst

På høyre side i annonsen finner du et kartutsnitt. Ved å klikke på kartet kan du enkelt planlegge din rute fra valgt startpunkt og helt frem til boligen. Det vil være skiltet ved fellesvisninger for enkel orientering.

Tomt

Tomtetype: Eiet

Tomtestørrelse: 1560 m²

Tomten er fellestomt.

Beskrivelse av eiendommen

Type eiendom

Eieform: Aksje

Objektstype: Aksjeleilighet

Ferdigattest/brukstillatelse:

Det foreligger ikke ferdigattest, men et ekspedisjonsdokument datert 1947.

Ekspedisjonsdokumentet er forgjengeren til ferdigattest. Dokumentet er attestert og bekrefter at bygget er registrert som lovlig oppført. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir derimot ingen garanti for at bygget er oppført i samsvar med tillatelsen og gjeldende regelverk, eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Byggetegninger:

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

Innhold

Areal

BRA - i: 62 m²

BRA - e: 4 m²

BRA - b: 0 m²

BRA totalt: 66 m²

TBA: 7 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 4 m² to kjellerboder.

3. etasje

BRA-i: 62 m² entré, stue, kjøkken, to soverom og bad.

TBA fordelt på etasje

3. etasje

7 m² sydvendt balkong.

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger.

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.

GUA – summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Det gjøres særskilt oppmerksom på at boden som er medtatt i BRA-e og totalt BRA, ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere bruken av dette arealet.

Bygningssakkyndigs

kommentar til arealoppmåling

Arealer målt innvendig på stedet. Innvendige vegger, kanaler og sjakter er medtatt BRA-i.

Takhøyde 2.60m. I tillegg disponerer leiligheten to kjellerboder på 2,1 og 2,3m²

Standard

Entré - velkommen hjem!

Entréen fremstår ryddig og funksjonell med beige vegger, hvite detaljer og lyst tregulv. God plass til oppbevaring og enkel møblering.

Innbydende stue

Lys stue med store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys og skaper en luftig romfølelse. Stuen har god plass til både sofagruppe og spisebord, og fremstår som en sosial og funksjonell oppholdsone. Fra stuen er det utgang til balkong med vidstrakt utsyn mot grønne Ekebergåsen. Lyse overflater og nytt gulv bidrar til et moderne og harmonisk uttrykk.

Separat kjøkken

Stilrent og funksjonelt kjøkken med IKEA-innredning, glatte fronter og flotte benkeplater i eik. Kjøkkenet er utstyrt med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål og moderne armatur. Integrerte hvitevarer inkluderer oppvaskmaskin, stekeovn, induksjonstopp samt kjøleskap og frysenskap. Kjøkkenet er oppgradert i 2026 med ny benkeplate, oppvaskkum, armatur, lekkasjesikring (Waterguard) og fliser over benk, noe som gir et moderne og innbydende uttrykk.

Baderom

Delikat baderom modernisert i 2016 av tidligere eier, med flislagte overflater og behagelige varmekabler i gulv. Rommet har flislagte vegger, malte takflater samt downlights som gir god belysning. Badet er innredet med dusjnische med dusjdører i herdet glass, vegghengt toalett med innebygget sisterner og servant med skuffeinnebygget sisterner. Servant, servantskap, veggskap og speilskap på badet er nytt fra 2026.

Hovedsoverom

Lekker hovedsoverom med god plass til dobbeltseng og øvrig møblement. Store vindusflater sørger for rikelig med naturlig lys og utsyn mot nærområdet. Rommet har en rolig og behagelig atmosfære, samt praktisk

garderobeløsning som gir gode oppbevaringsmuligheter. Et harmonisk rom med gode kvaliteter for hvile og komfort.

Soverom nr. 2

Lyst og trivelig soverom med god størrelse og fleksible bruksmuligheter. Rommet egner seg utmerket som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor etter behov. Vindusflater gir fint naturlig lysinnslipp.

Hvitevarer: Integrerte hvitevarer medfølger.

Innbo og løsøre: Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:

- Lampene i stue og gang

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

Gjenstander som er nevnt i standardlisten, men som ikke finnes på eiendommen, vil heller ikke følge med i salget. Alt utstyr og installasjoner som medfølger overtas slik de er, uten garanti, med mindre det foreligger en gjeldende garanti fra produsent eller leverandør.

Kjøper aksepterer at det kan forekomme hull og merker etter montering av inventar og utstyr som ikke er en del av overdragelsen.

Eiendommens tilstand

Takstmann: Jan Berby

Type takst avholdt av takstmann: Tilstandsrapport

Sammendrag selgers egenerklæring: Selgers egenerklærings skjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg: Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Ja, kun av faglært. Totalrehabilitering av badrom skjedde i regi av en tidligere eier, i juli-august 2016. Gulv og vegger ble flislagt, det ble etablert dusjnisje med ny sluk. Det ble lagt påføringsmembran over påstøp. Himling ble malt med våtromsmaling. Downlights i himlingen. Badrommet fikk innbygd toalett og servant med servantbatteri. Det ble installert varmekabler i gulvet. Nytt servantskap og servantbatteri ble montert og tilkoblet til vann og avløp i mars 2026. Himlingen ble malt igjen, med våtromsmaling. Det ble montert nytt ventilasjonsrør fra lufteventil (også ny) og inn i eksisterende ventilasjonssystem. Arbeid utført av Badersomsentreprenøren AS (2016), Multi Vvs & Varmepumper AS (2026).

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt? 2016: Påføringsmembran med slukmansjett og skjøtremser i hjørner og overganger på gulv. Wedi plater ble montert på samtlige der det er flislagt vegger ca 250 cm høyt og behandlet iht. produsentens anvisninger. Rørgjennomføringer ble klemt med mansjetter.

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

Ja, kun av faglært. Nytt servantskap og servantbatteri ble montert og tilkoblet til vann og avløp i mars 2026. Arbeid utført av Multi Vvs & Varmepumper AS (2026).

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

Ingen sprekker i mur. Det er minimale skjevheter i gulvet noen få steder; faglært gulvmontør som monterte parkettgulvet i februar 2026 beskriver dette som vanlig i eldre bygårder.

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

Ja, kun av faglært. Mars 2026: Utskiftning av 12 stikkontakter, 4 brytere og 1 dimmer. Bytte av en

strømledning fra fordelingsskapet til gangen.
Arbeid utført av Elektriker Gruppen AS (2026).

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

Ja, kun av faglært. Det ble gjort utvendig vedlikehold av
dører og vinduer i regi av aksjeselskapet sommeren
2025.

Tilleggs kommentar:

Det ble i mars foretatt en utskiftning av soilrør på
kjøkkenet etter at det ble påvist rustskader på det gamle
røret. Aksjeselskapets styre ble varslet og det ble
besluttet å engasjere selskapets faste rørleggerfirma
Ringen Rørservice AS til å foreta utskiftningen.
Dokumentasjonen på arbeidet kan fås ved å kontakte
styret i St Halvardsgate 25abc v/ styreleder Sarah
Mathisen Przedpelska, sarah.mprz@gmail.com.

Moderniseringer og påkostninger: Spesifisering av
oppgraderinger i 2026:

Hele leiligheten - nytt i 2026:

- overflater: vegger og tak helsparklet og malt (Jotun Lady); nymalt treverk
- énstavsparkett i eik (miljømerket: Blauer Engel, Real Wood, bærekraft-sertifisert) montert i alle rom utenom badet
- nye gulvlister og overgangslister i alle rom
- nye stikkontakter og lysbrytere -alt utenom lys- og gulvvarmebryter til badet

Kjøkken - nytt i 2026:

- ny benkeplate i heltre eik fra Fritzøe (Thaugland)
- ny flisvegg over kjøkkenbenk med porselensfliser fra Pavigrés (FagFlis)
- ny kjøkkenvask i rustfritt stål (Franke)
- nytt kjøkkenbatteri (Grohe)
- nytt soilrør
- ny dobbel lekkasjesikring
- nytt ventilasjonsrør
- ny utforing til dør og vindu

- nye sokkellister
- ny, lukket oppbevaringsplass med dekkside og lukkbar dør i en ende av underskapet
- ny fjernkontroll til overskapsbelysning

Entré - nytt i 2026:

- ny utforing til dør
- internettkabel lagt i kanal

Bad - nytt i 2026:

- ny baderomsinnredning: veggskap og servantskap (Lind), servant i porselen (Roca), servantbatteri (Grohe), speilskap (Voss) med lys
- nytt ventilasjonsrør
- nymalt takplate

Bebyggelsen

Gamlebyen består av blokk- og eldre
bygårdsbebyggelse.

Byggemåte

Frittliggende boligblokk med 7 etasjer og kjeller. Adkomst til felles trapperom fra asfalterte gangveier. Grunnmur i støpt betong og støpt kjellergulv. Støpte etasjeskillere. Murverk i bærende konstruksjoner og fasader, yttervegger utvendig pusset og malt. Saltak i trekonstruksjon med rupanel som undertak og tekket med takstein. Støpte trapper belagt med terrazzo og malte murvegger mellom etasjer. Eiendommen har personheis.

Vinduer

Vinduer med trerammer og 3-lags isolerglass trolig fra 1980 tallet.

Dører

Entredør i B30 og dB35 kvalitet. Balkongdør med treramme og 3-lags isolerglass.

Balkong

Adkomst til sydvendt balkong på 6,5m² fra stue.

I forbindelse med salget er det blitt utført en tilstandsrapport av en kvalifisert bygnings sakkyndig. Rapporten gir en grundig vurdering av boligens tilstand og påpeker eventuelle avvik som ble oppdaget under befaringen. Tilstandsrapporten og selgers egenerklæring er vedlagt salgsoppgaven, og det er viktig at interessenter setter seg grundig inn i disse dokumentene før bud legges inn.

Kjøper anses kjent med opplysninger som kommer tydelig frem i tilstandsrapporten, og det vil ikke være mulig å gjøre slike forhold gjeldende som en mangel. Spesielt forhold som er vurdert med TG2 og TG3 bør vurderes nøye, da de indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, noe som kan innebære behov for utbedringer. Bygningsdeler som er merket med TGIU er ikke blitt vurdert av takstmannen.

Beskrivelsen av boligen nedenfor er hentet direkte fra tilstandsrapporten:

Bygningsdeler vurdert med TG2:

- Utvendig > Vinduer

Bygningsdelen er nå ca. 40 år gamle og mer enn halvparten av anbefalt brukstid er overskredet.

- Utvendig > Dører

Dørene er nå ca. 40 år gamle, og anbefalt brukstid er overskredet. Det bør vurderes utskifting for å unngå økt risiko for varmetap, trekk og redusert sikkerhet. Eldre dører kan også medføre høyere energiforbruk og dårligere lydisolasjon.

- Tekniske installasjoner > Ventilasjon

Kun naturlig ventilasjon av bad og kjøkken.

- Våtrom > 3. etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Bygningsdeler vurdert med TG3:

- Ingen

Bygningsdeler som ikke har blitt undersøkt (TGIU):

- Våtrom > 3. etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner er av mur. Takstmannen har derfor kontrollert med fuktindikator i våtsoner uten at det er registrert fukt i området.

HMS (forhold av betydning for Helse, miljø og sikkerhet):

- Ingen

Øvrig informasjon

Adresse

St. Halvards gate 25C, 0192 OSLO

Gnr. 233, bnr. 184, ideell andel 1/1
i Oslo kommune.

Selger

Namik Mackic

Aksjeselskap

St. Halvards Gate 25 A-C AS

Organisasjonsnummer: 930480428

AS St. Halvardsgate 25 A-C er et boligaksjeselskap som ligger i Gamlebyen i Oslo. Selskapet består av til sammen 48 leiligheter. Det befinner seg i en blokk som selskapet eier sammen med Sameiet St. Halvards gate 25 d-f. Tilsammen huser blokken 120 leiligheter.

Bygget ble tegnet av arkitekt Gunnar Bjerke i 1937 og påbegynt samme år. Byggeprosessen ble avbrutt av krigen, og bygget ble først ferdigstilt i 1951. Bygget har i løpet av de siste årene gjennomgått omfattende

rehabilitering med blant etterisolering av fasade, etablering av nytt varmeanlegg med bergvarme og installasjon av nye heiser.

Bygget er utstyrt med heis, sentralvarme, fellesvaskeri, kjellerboder, innvendig og utvendig sykkelbod, samt barnevognboder i hver oppgang. Det er en parkeringsplass tilknyttet eiendommen. Selskapet eier også et større lokale som leies ut som lager og verksted.

Selskapet drives av et styre på fem medlemmer, valgt blant selskapets aksjonærer. OBOS Eiendomsforvaltning fungerer som selskapets foreningsfører. Daglig drift av eiendommen, inkludert renhold, besørgeres av Alt i vaktmestertjenester.

Planer i aksjelaget

I 2026 planlegger styret låneopptak på ca. 1 500 000 til rehabilitering av balkonger. Økningen av felleskostnader fra 01.01.2026 er ment å dekke terminbeløp på nytt låneopptak. Låneopptaket vil også medføre økt andel fellesgjeld.

Styret er i prosess med å utarbeide plan for vedlikehold de neste årene, hvor ett av tiltakene kan bli renovering av bad. Ett slikt prosjekt vil generere økt andel fellesgjeld og felleskostnader. Ifølge styret er dette noe som kan bli aktuelt i år 2029.

Styret planlegger å legge frem tilbud om rør-rehabilitering for en ekstraordinær generalforsamling. Styret er foreløpig i en kartleggingsprosess. Prosjektet vil i så tilfelle medføre låneopptak og økte felleskostnader.

Forretningsfører: Obos Eiendomsforvaltning AS

Aksjeselskapets forsikringselskap: Gjensidige Forsikring Asa

Polisenummer fellesforsikring: 80786820

Husdyr: Husdyrhold er kun tillatt i leiligheten etter

boligselskapets skriftlige samtykke. Styret kan inndra samtykket til dyrehold, hvis det viser seg at dyret er til sjenanse for andre beboere eller bomiljøet for øvrig. Ved dyrehold plikter beboer å vise hensyn til øvrige beboere med tanke på allergiplager og støy. Det er ikke tillatt å ta med husdyr i kjeller eller vaskeriet. Det er ikke tillatt å luften husdyr i bakgård. Eier av husdyr plikter å plukke opp avføring etter husdyr på gårdsplass. Det er ikke tillatt å la husdyr late avføring i blomsterbed eller annen beplantning tilknyttet eiendommen.

Forkjøpsrett: Det praktiseres ikke forkjøpsrett.

Styregodkjennelse: Kjøper må godkjennes av aksjelagets styre. Styret kan kun nekte godkjenning dersom det foreligger saklig grunnlag, jf. borettslagsloven § 4-4.

Regnskap/budsjett/kostnadsøkninger: Aksjeselskapet hadde samlede inntekter på 4,6 millioner kroner i 2025, hovedsakelig fra innkrevde felleskostnader, parkering og utleieinntekter. De totale driftskostnadene utgjorde 3,5 millioner kroner, hvor de største postene var drift og vedlikehold, energi/fyring, kommunale avgifter og forsikringer. Etter finansposter endte årsresultatet med et overskudd på 198 859 kroner, som foreslås overført til egenkapitalen.

Vedtekter/husordensregler

Både husordensregler og vedtekter ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Energiklasse

C

Info energiklasse

Alle eiendommer som selges eller leies ut, skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig

for at opplysningene er korrekte. Selger har fylt ut fullstendig energiattest, som er lagt ved salgsoppgaven. Megler påtar seg ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Leiligheten er oppvarmet med radiatorer via sentral fjernvarme, samt varmekabler på bad.

Dagens eier betaler i gjennomsnitt kr 320 for nettleie og strømforbruk per måned.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til industri med tilhørende anlegg iht. S-444. For mer informasjon om reguleringsforhold, kontakt megler eller søk på saksnummer, adresse eller gårds- og bruksnummer på Plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Pågående saker i nærområdet:

Egedes gate 3 - utvidelse av skolegård, Gamlebyen skole Oslobygg KF foreslår å omregulere planområdet fra skole, offentlig kjørebane, fortau og parkering til blant annet undervisning og vei, og boliger som i dag er regulert til skole til kombinert formål bolig/undervisning. Hensikten med planforslaget er å legge til rette for at deler av Egedes gate kan opparbeides som uteoppholdsareal for Gamlebyen skole, og å sikre vern av eksisterende bebyggelse og kulturverdier innenfor planområdet. Utearealene øker fra 8,5 m² til 9,4 m² per elev, og får økt kvalitet. Skolehagen på ca. 380 m² kommer i tillegg til dette arealet.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpssystem. Stikkledningene fra eiendommen og ut til det kommunale nettet er private, og vedlikeholdsansvaret for disse påhviler sameiet. Adkomst til eiendommen skjer via offentlig vei.

Utleie

Adgang til utleie: Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i boligaksjeselskap. Med styrets godkjenning og under visse vilkår kan boligen leies ut i inntil 3 år, jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Aksjeeier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten styregodkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Korttidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn per år uten samtykke fra styret.

Fra husordensregler:

Bruksoverlating av hele leiligheten utover 30 døgn pr. år er ikke tillatt uten skriftlig tillatelse fra styret. Det grunnleggende prinsippet i aksjeboligselskap er at eieren skal bruke boligen selv. Man har likevel rett til bruksoverlating inntil 30 døgn i året uten skriftlig tillatelse fra styret. Styrets tillatelse for bruksoverlating reguleres i Lov om borettslag samt boligselskapets vedtekter. Man står fritt til å overlate bruken av deler av leiligheten, så fremt eier selv bor i leiligheten.

For at styret skal kunne kontrollere at bruksoverlating ikke overstiger 30 døgn i året uten etter tillatelse, og av hensyn til brannsikkerhet og husbråk, må eier gi beskjed til styret om hvem bruken av leiligheten overlates til og for hvor mange døgn bruksoverlatingen gjelder.

Radonmåling

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

Diverse

Aksjeboligmodellen innebærer at aksjeselskapet eier eiendommen, mens aksjeeierne eier aksjer i aksjeselskapet, som gir aksjeeier leierett til en bestemt bolig. Aksjeeierne har ikke personlig ansvar for selskapets fellesgjeld, men boligselskapets løpende utgifter må dekkes av aksjeeierne. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre

aksjeeieres mislighold, eller dersom boligaksjeselskapet sitter på fraflyttede og/eller usolgte aksjer, må dekkes av de øvrige aksjeeierne.

Aksjeboligselskapet har legalpanterett i aksjen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra selskapet, på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp. Legalpanteretten følger av borettslagsloven § 5-20, da denne gjelder tilsvarende for boligaksjeselskaper, jf. borettslagsloven § 1-4.

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Kontraksgrunnlag

Overtakelse

Tidspunkt for overtakelse avtales mellom kjøper og selger.

Forsikring

Boligselgerforsikring: Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad kr. 20 000 000,-. Egenerklærings skjema er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå denne før bud inngis.

Boligkjøperforsikring: Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det

oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>

Lovanvendelse

Regelverk og generelle opplysninger

Boligen selges med det inventar og utstyr som i henhold til gjeldende lover, forskrifter eller offentlige pålegg skal følge med eiendommen, jf. avhendingsloven § 3-4.

Fastmonterte eller spesialtilpassede installasjoner og innredning som anses som varig tilknyttet boligen, følger normalt med i handelen, med mindre det foreligger en særskilt avtale mellom partene om noe annet, jf. avhendingsloven § 3-5.

En standard tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) følger salgsoppgaven, og gjelder som utgangspunkt for hva som inkluderes i salget – med mindre avvik er tydelig avtalt mellom kjøper og selger.

Om informasjonsgrunnlaget

Opplysninger om boligens størrelse og utforming, både innvendig og utvendig, bygger på informasjon hentet fra vedlagte tilstands- og boligsalgsrapport. Innholdet i salgsoppgaven er basert på selgers informasjon, fagkyndig vurdering, samt opplysninger fra offentlige registre som kommunen og Kartverket. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses for å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, slike forhold kan ikke senere gjøres gjeldende som en mangel ved boligen. Dette gjelder uavhengig av om dokumentene er lest.

Det kan være forskjell mellom boligens faktiske bruk av rom og det som er godkjent av myndighetene. Alle interessenter anbefales derfor å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagperson, før bud gis.

Dersom kjøper velger å kjøpe uten å ha sett eiendommen, kan det ikke etter overtakelse reklameres på forhold som burde ha vært oppdaget ved en ordinær gjennomgang.

Dersom det oppstår behov for ytterligere avklaringer, oppfordres interessenter til å kontakte eiendomsmegler eller egne rådgivere før de gir bud.

Slitasje og bruk

Det må også forventes at eiendommer som har vært i bruk, vil kunne ha tegn til slitasje og eventuelle skader. Slik normal bruksslitasje og behov for vedlikehold må kjøper påregne, og dette vil normalt ikke gi grunnlag for reklamasjon eller prisavslag.

Avtalerettslig

Partenes rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, og all tilgjengelig dokumentasjon som forelå for kjøper før handelen ble inngått. I tillegg gjelder avhendingsloven. Det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke, og dette er nærmere forklart nedenfor.

Budgivning og selgers vurdering

På grunn av ulike ansvarsforhold kan selger velge å prioritere bud fra ikke-forbrukere, selv om budet er lavere enn et forbrukerbud. Når kjøper ikke er forbruker, kan selgers ansvar begrenses ettersom boligen selges «som den er», noe som kan være av verdi for selger. Det understrekes at selger står fritt til å velge hvilket bud som aksepteres, og er ikke forpliktet til å velge det høyeste.

Alle budgivere må ved inngivelse av bud opplyse om de opptre som forbruker eller som næringsdrivende/person som handler hovedsakelig som ledd i næringsvirksomhet. Det vil opplyses hvis konkurrerende bud kommer fra en ikke-forbruker.

Forbrukerkjøp – definisjon og vilkår:

Et forbrukerkjøp foreligger når en fysisk person kjøper eiendom uten at formålet hovedsakelig er knyttet til

næringsvirksomhet.

En eiendom anses å ha en mangel dersom den ikke oppfyller kravene som følger av avtalen, eller ved brudd på bestemmelser i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Det samme gjelder hvis eiendommen ikke samsvarer med det som med rimelighet kunne forventes ut fra blant annet alder, type og synlig tilstand – eller hvis det er tilbakeholdt, eller gitt feilaktige opplysninger, og dette har påvirket avtalen.

Dersom det er avvik mellom oppgitt og faktisk innvendig areal på minst 2 % og samtidig minst 1 kvadratmeter, kan dette utløse rett til kompensasjon etter § 3-3 i avhendingsloven.

Ved beregning av krav om prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke kostnader med inntil kr 10 000 (som en egenandel).

Ikke-forbruker – definisjon og vilkår:

Dersom kjøper er en juridisk enhet, eller en fysisk person som handler i næringsssammenheng, regnes kjøpet ikke som et forbrukerkjøp.

Ved slike kjøp selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er begrenset til det som følger direkte av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-9. I disse tilfellene fravikes § 3-3 andre ledd, og eventuelle arealavvik vurderes etter § 3-8.

Kjøperens plikt til å foreta grundige undersøkelser gjelder også fullt ut for kjøpere som ikke omfattes av forbrukerdefinisjonen.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID.

Eiendomsmegler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema, og budskjema finnes også i salgssoppgaven.

Alle bud skal inngi skriftlig til eiendomsmegler. Kravet til skriftlighet gjelder også ved forhøyelse av bud, motbud og selgers aksept eller avslag. Før et bud kan formidles til selger må megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver bruker e-signatur som f.eks. bankID. Etter det første budet er inngitt, kan budgiver inngi bud pr e-post eller pr SMS til megler.

Hvis budgiver skal by på eiendommen i henhold til en kjøpsfullmakt må megler kontaktes og fullmakten oversendes før budgivning.

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.

Bud som har forbehold om konfidensialitet ("hemmelige bud") vil ikke bli formidlet til selger. Alle interessenter oppfordres til å inngi bud via eiendomsmegler.

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 til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en akseptfrist som er lang nok til at budet og eventuelle forbehold kan videreformidles til alle involverte parter slik 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 budet.

Eiendomsmegler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt, og

vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren.

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 gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand.

Hvis budgiver ønsker å være anonym, kan bud fremmes via en fullmektig.

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

Betalingsbetingelser

Hele oppgjøret må betales samlet fra en norsk bankkonto. Overføringer fra utlandet aksepteres kun unntaksvis, og kun dersom dette er forhåndsavtalt med megler i forbindelse med aksept av budet.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking, og er blant annet forpliktet til å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at avtalen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, er dette et mislighold fra kjøpers side. Et vesentlig mislighold kan gi selger rett til å heve avtalen og til å gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Dersom selger 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 Emera eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Se www.emera.no for vår personvernerklæring.

Meglers vederlag

Provisjon ved salg til prisantydning: kr 57 837,87

Grunnpakke bolig info* kr 11 700,00

Markedspakke inkl. Emera digital kr 24 850,00

Oppgjørshonorar inkl. factoring kr 9 900,00

Tilretteleggingshonorar kr 10 000,00

Eierskiftegebyr kr 6 570,00

Utlegg:

Selger dekker utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Disse er estimert til ca. kr 23 470,00, og omfatter vanligvis innhenting av informasjon fra kommunen, eventuell forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Total kostnad ved salg til prisantydning: kr 137 757,87

Dette inkluderer både vederlag og stipulerte utlegg.

Ved avbrutt oppdrag:

Dersom oppdraget sies opp eller utløper uten at salget gjennomføres, har megler krav på rimelig vederlag for medgått tid og for utført arbeid. Dette omfatter blant annet vederlag knyttet til tilrettelegging, markedsføring og eventuelle avholdte visninger, samt påløpte utlegg.

Timepris ved slik beregning er kr 3500.

Oppdragsansvarlig

Emir Resulbegovic

Eiendomsmegler | Salgssjef | Partner

emir.resulbegovic@emera.no

Tlf: 473 97 811

Marthe Holt Jensen

Eiendomsmegler

marthe.holt.jensen@emera.no

Tlf: 906 33 227

Ansvarlig megler

Emir Resulbegovic

Eiendomsmegler | Salgssjef | Partner

emir.resulbegovic@emera.no

Tlf: 473 97 811

Meglerforetaket

Emera No2 AS

Organisasjonsnummer 934963407

Henrik Ibsens gate 40-42, 0255 OSLO

Tlf: 229 52 222

Salgsoppgavedato

01.05.2026

Samarbeidspartnere og

tilknyttede foretak

Emera Norge AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Emera har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartene er:

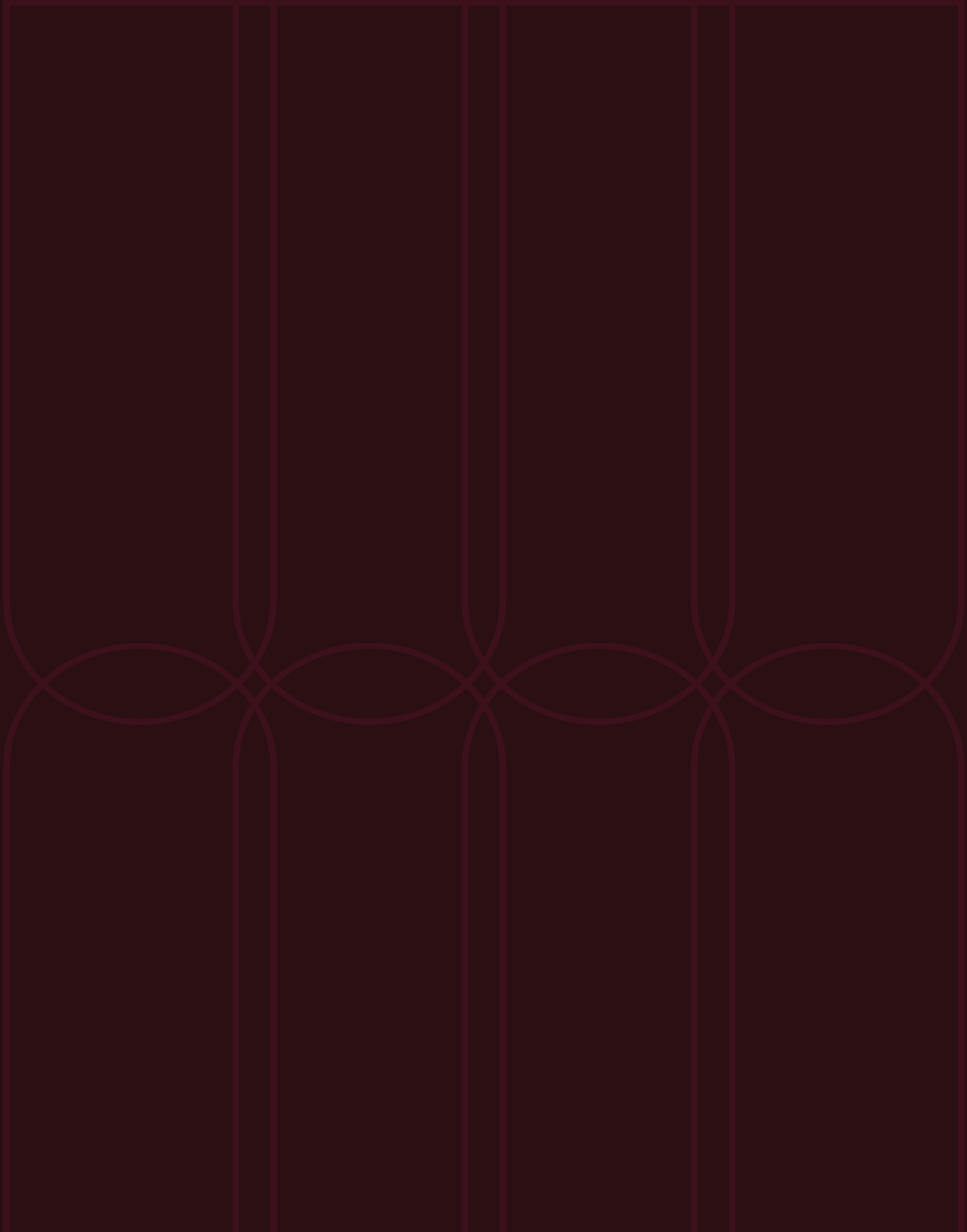
Søderberg & Partners AS - formidler av boligselger- og boligkjøperforsikring

Overo AS - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

ST. HALVARDS GATE 25C

VEDLEGG



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EMERA Oslo Øst	
Oppdragsnr.	
02250207	
Selger 1 navn	
Namik Mackic	
Gateadresse	
St. Halvards gate 25C	
Poststed	Postnr
OSLO	0192
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2021
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	4
Antall måneder	11
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Forskerforbundets Forsikringskontor
Polise/avtalenr.	FF1001

Document reference: 02250207

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: NM

1

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Totalrehabilitering av badrom skjedde i regi av en tidligere eier, i juli-august 2016. Gulv og vegger ble flislagt, det ble etablert dusjnise med ny sluk. Det ble lagt påføringsmembran over påstøp. Himling ble malt med våtromsmaling. Downlights i himlingen. Badrommet fikk innbygd toalett og servant med servantbatteri. Det ble installert varmekabler i gulvet. Nytt servantskap og servantbatteri ble montert og tilkoblet til vann og avløp i mars 2026. Himlingen ble malt igjen, med våtromsmaling. Det ble montert nytt ventilasjonsrør fra lufteventil (også ny) og inn i eksisterende ventilasjonssystem.

Arbeid utført av

Badersomsentreprenøren AS (2016), Multi Vvs & Varmepumper AS (2026)

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

Nei Ja

Beskrivelse

2016: Påføringsmembran med slukmansjett og skjøtremser i hjørner og overganger på gulv. Wedi plater ble montert på samtlige der det er flislagt vegger ca 250 cm høyt og behandlet iht. produsentens anvisninger. Rørgjennomføringer ble klemt med mansjetter.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Nytt servantskap og servantbatteri ble montert og tilkoblet til vann og avløp i mars 2026.

Arbeid utført av

Multi Vvs & Varmepumper AS (2026)

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

Ingen sprekker i mur. Det er minimale skjevheter i gulvet noen få steder; faglært gulvmonter som monterte parkettgulvet i februar 2026 beskriver dette som vanlig i eldre bygårder.

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

mars 2026: Utskiftning av 12 stikkontakter, 4 brytere og 1 dimmer. Bytte av en strømledning fra fordelingskapet til gangen.

Arbeid utført av

Elektriker Gruppen AS (2026)

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Initialer selger: NM

2

Document reference: 02250207

- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
 Nei Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
 Svar

Ja, kun av faglært

 Beskrivelse

Det ble gjort utvendig vedlikehold av dører og vinduer i regi av aksjeselskapet sommeren 2025.
--

 Arbeid utført av

[[firma ble hyret av aksjeselskapet, jeg har dessverre ikke denne informasjonen, men kan fremskaffe den om ønskelig]
--
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
 Nei Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
 Nei Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
 Nei Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
 Nei Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
 Nei Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
 Nei Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
 Nei Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
 Nei Ja

Tilleggskommentar

Det ble i mars foretatt en utskiftning av soilrør på kjøkkenet etter at det ble påvist rustskader på det gamle røret. Aksjeselskapets styre ble varslet og det ble besluttet å engasjere selskapets faste rørleggerfirma Ringen Rørservice AS til å foreta utskiftningen. Dokumentasjonen på arbeidet kan fås ved å kontakte styret i St Halvardsgate 25abc v/ styreleder Sarah Mathisen Przedpelska, sarah.mprz@gmail.com

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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


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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Namik Mackic	f88553120901a95430f996 7d9f2451fbcf2f73be	20.04.2026 20:01:22 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 02250207

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


Tilstandsrapport

 Aksjeleilighet i boligbygg med flere boenheter

 St. Halvards gate 25 C, 0192 OSLO

 OSLO kommune

 gnr. 233, bnr. 184

 Aksjenummer 14

Sum areal alle bygg: BRA: 66 m² BRA-i: 62 m²



Befaringsdato: 23.04.2026

Rapportdato: 30.04.2026

Oppdragsnr.: 15467-3009

Eiendomsverdi ref nr: LV6369

Autorisert foretak: Takstmann Jan Berby MNTF

Sertifisert Takstingeniør: Jan Berby



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 bygningsakkyndige 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. Bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndiges 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 bygningsakkyndige 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.

TAKSTPARTNER TÅSEN

Takstpartner Tåsen er et kontorfellesskap for takstmenn med kontor på Tåsen i Oslo. Fra 1.1.2020 er vi 4 selvstendige takstmenn tilknyttet dette kontoret. I tillegg har Takstpartner andre kontorer rundt om i Oslo og Akershus. Sammenslutningen har som hovedformål å skape et tynge fagmiljø og dermed øke kompetansen blant takstmenn tilsluttet Takstpartner.

Takstmann Jan Berby er opprinnelig utdannet tømrer/tømrermester, har jobbet som takstmann siden 1998 og har utført i overkant av 10 000 verdi- og tilstandsrapporter. I tillegg utføres ferdigbefaringer og overtakelser av ny bolig prosjekter. Har sertifikater innenfor Bolig Tilstand, Bolig Verdi og TEGoVA Residential Valuer (TRV)

Rapportansvarlig

Jan Berby

Uavhengig Takstingeniør

jan@takstpartner.no

924 69 095



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 fuktøk.

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 bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket 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
- løvsøre 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 eksemplarframstilling 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.

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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



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.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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.



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.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Normalt godt drevet og vedlikeholdt aksjeselskap med bygningsmasse oppført på 1950 tallet med datidens materialvalg, byggemåter og forskrifter. Vedlikeholdet på bygningene er rimelig bra, bygningenes alder tatt i betraktning. Borettslaget har gjennomført flere oppgraderinger. For opplysninger om utførte og planlagte vedlikeholdsarbeider henvises til styrets årsberetning. Eldre eiendommer har likevel normalt større vedlikeholdsbehov og behov for utskiftninger/fornyelser pga større risiko for fuktskader, soppangrep, setninger osv. enn nyere eiendommer. Overflater og våtrom er vurdert mot hva som må forventes av standard som følge av bygningens alder.

Leiligheten er gjennomgående med balkong og ligger i 3. etasje. Badet ble modernisert i 2016 og kjøkkeninnredning er fra 2010. Vegger ble helparklet og malt og parkettgulv ble lagt i 2026. Leiligheten framstår i dag som pent oppusset og vedlikeholdt.

Tilstandsanalysen har avdekket noen få symptomer på svikt og avvik fra normal standard. Det er gjennomgående registrert TG 1 og noen TG 2 som er gitt pga alder på vinduer, dører og ventilasjon av bad/kjøkken.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

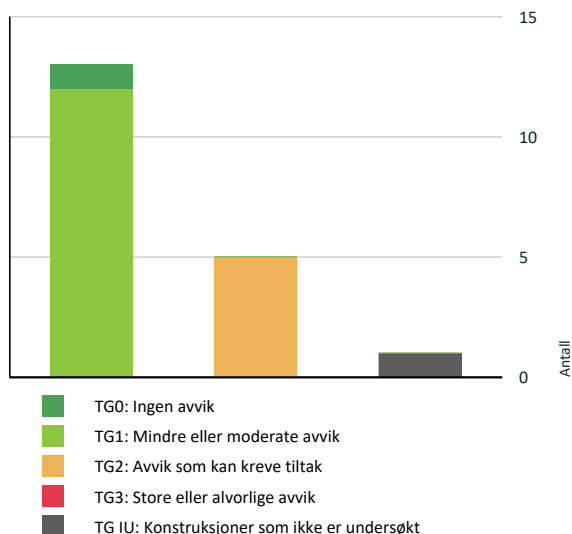
[Gå til side](#)

Aksjeleilighet i boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Aksjeleilighet i boligbygg med flere boenheter

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > 3. etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)



Utvendig > Dører [Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)



Våtrom > 3. etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)



Kjøkken > 3. etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

AKSJELEILIGHET I BOLIGBYGG MED FLERE

Byggeår	Kommentar
1951	Bygning tatt i bruk ifølge Norges Eiendommer.

UTVENDIG

Felles bygningsmasse

Beskrivelse

Frittliggende boligblokk med 7 etasjer og kjeller. Adkomst til felles trapperom fra asfalterte gangveier. Grunnmur i støpt betong og støpt kjellergulv. Støpte etasjeskillere. Murverk i bærende konstruksjoner og fasader, yttervegger utvendig pusset og malt. Saltak i trekonstruksjon med rupanel som undertak og teknet med takstein. Støpte trapper belagt med terrazzo og malte murvegger mellom etasjer. Eiendommen har personheis.

Overnevnte bygningsdeler er en del av sameiets/borettslagets vedlikeholdsansvar, og er ikke omfattet av denne rapporten. Det blir ikke satt tilstandsgrad for disse bygningsdelene.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med trerammer og 3-lags isolerglass.

Årstall: 1984 Kilde: Info fra sameie/borettslag

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Normal tid før utskifting av trevindu med isolerglass er 20 - 40 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bygningsdelen er nå ca. 40 år gamle og mer enn halvparten av anbefalt brukstid er overskredet.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Entredører i B30 og dB35 kvalitet. Balkongdør med treramme og 3-lags isolerglass.

Årstall: 1984 Kilde: Info fra sameie/borettslag

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Anbefalt brukstid for entredører og balkongdører er på ca. 30-40 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dørene er nå ca. 40 år gamle, og anbefalt brukstid er overskredet. Det bør vurderes utskifting for å unngå økt risiko for varmetap, trekk og redusert sikkerhet. Eldre dører kan også medføre høyere energiforbruk og dårligere lydisolasjon.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Adkomst til sydvendt balkong på 6,5m² fra stue.

INNSENDIG

TG 0 Overflater

Beskrivelse

Oppholdsrom med enstav eikeparkett på gulvene, alte murvegger og malte betonghimlinger. Vegger helparklet og malt vegger og lagt parkett i 2026.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Hvite formpressede dører med hvite karmen.

TG 1 Garderobe

Beskrivelse

Garderobeskap montert på et soverom

VÅTROM

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Baderom med flislagte overflater og varmekabler. Baderom ble modernisert av forrige eier i 2016

Årstall: 2016 Kilde: Andre opplysninger

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte vegger og malte plater i tak. Downlights montert i himling på bad.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Gulvet er flislagt med 20/20 fliser med fall mot sluk plassert i dusjsone. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 1:100. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25mm.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med slukmansjett og med dokumentert utførelse.



3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Dusj på gulv med dusjdører i herdet glass. Servant med skuffeinnredning. Klosett med vegghengt klosettskål og innebygget systerne. Servantskap nytt i 2026.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilering med ventil i tak og tilluft via luftespalte under dør.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner er av mur. Takstmannen har derfor kontrollert med fuktindikator i våtsoner uten at det er registrert fukt i området.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtzone.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Ikea innredning med glatte skapfronter, eik benkeplater, nedfelt rustfri oppvaskkum og et greps armatur. Integreerte hvitevarer som oppvaskmaskin, stekeovn, induksjon koketopp og kjøleskap og frysenskap. Montert Water-guard, men ikke komfyrvakt. Krav om at komfyrvakt skal monteres i kjøkken som er satt inn etter 2010, men kravet gjelder dersom det legges opp ny kurs til komfyr/platetopp. Selv om det ikke er krav om ettermontering i eldre boliger, anbefales det sterkt da komfyrbrann er den hyppigste årsaken til boligbrann. Benkeplate, oppvaskkum, armatur, lekkasjesikring og fliser over benk fra 2026.

Årstill: 2010

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator tilkoplel felles opptrekk ventilasjonssjakt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rommet har kun naturlig avtrekk i tillegg til ventilator.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Hvordan sameiet stiller seg til det som er gjort i denne leiligheten, er ikke vurdert/undersøkt av takstmannen. Ved eventuell kontroll kan det påregnes å kople av ventilasjonskanal.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Eldre felles hoved vann tilførselsrør i kobber lagt skjult i kanaler. Vanninstallasjoner i leiligheten montert med "rør i rør" system (PEX). Fordelingskapp med stoppekraner på bad.

Tilstandsrapport



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Hoved avløpsrør av plast lagt skjult i kanaler.
Avløpsrør på kjøkkenside ble skiftet i 2026.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjon med naturlig avtrekk i leiligheten.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kun naturlig ventilasjon av bad og kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Leiligheten er oppvarmet med radiatorer via sentral fjernvarme. I tillegg varmekabler på bad.

Elektrisk anlegg

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

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklete 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.

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer, 32 Amp hoved sikringer, 3x16 og 1x25 Amp kurser og jordfeilbryter på alle kurser.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt

arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

Ukjent

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Utført arbeid på bad i forbindelse med rehabilitering av badet.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Ja Takstmannen har ikke autorisasjon for total taksering av el-anlegg. Det anbefales derfor på generelt grunnlag at el-anlegg som ikke har hatt kontroll siste 5 år kontrolleres av autorisert elektriker eller E-verket.

Tilstandsrapport



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

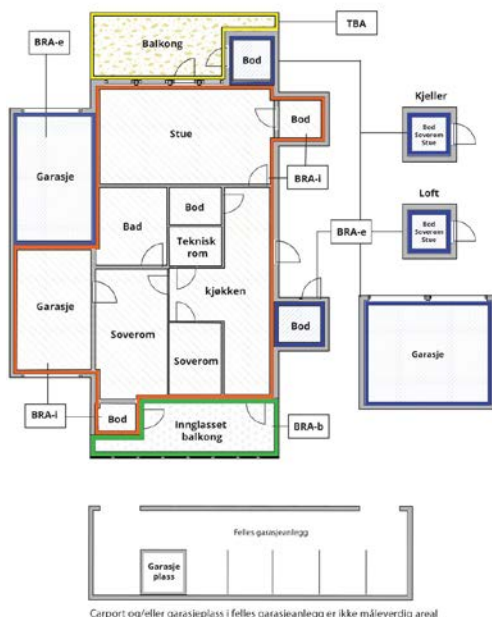
Hva er måleverdig areal?

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.



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).

Arealet 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 målering 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 bygningsakkyndige 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

Aksjeleilighet i boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
3. etasje	62			62	7
Kjeller		4		4	
SUM	62	4			7
SUM BRA	66				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. etasje	Entré, bad/vaskerom, kjøkken, stue, soverom, soverom 2		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Arealer målt innvendig på stedet. Innvendige vegger, kanaler og sjakter er medtatt BRA-i.
Takhøyde 2.60m .
I tillegg disponerer leiligheten to kjellerboder på 2,1 og 2,3m².

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Kommentar: Lagt parkett og helparkelt og malt vegger i 2026. Skiftet noe sanitærutstyr og kjøkkeninnredning.

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.4.2026	Jan Berby	Takstingeniør
	Namik Mackic	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	233	184		0	1560.7 m ²	I følge Norges Eiendommer. Areal for hele selskapet.	Eiet

Adresse

St. Halvards gate 25 C

Hjemmelshaver

St. Halvards Gate 25 A-C AS

Aksjeobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
302/St. Halvards Gate 25 A-C AS	930480428	302	OBOS Eiendomsforvaltning Telefon: 22 86 59 99	Namik Mackic

Innskudd, pålydende mm

Aksjenummer	Pålydende
14	2 400

Årsregnskap

Regnskapsår	2025	Samlet aksjekapital:	115 200
Omløpsmidler:		534 643 Samlet innskuddskapital:	291 200
Kortsiktig gjeld (-)	-	296 462 Langsiktig gjeld (+):	+ 14 454 151
Disponible midler:		238 181 Langsiktig gjeld og innskuddskapital:	14 745 351

Kommentar

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Aksjeleilighet beliggende i etablert boligstrøk i Gamlebyen bestående av blokk- og eldre bygårdsbebyggelse. Sentral beliggenhet med gangavstand til sentrum. Nærbutikker i tilstøtende gater. Kort vei til forretninger, servicefunksjoner og offentlig kommunikasjon.

Adkomstvei

Offentlig.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett.

Parkering

Parkering i offentlig vei etter gjeldende bestemmelser. Mulighet for leie av biloppstillingsplass på lagets grunn etter ansiennitet når noe ledig. Noen Gjesteparkeringsplasser.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring	80786820			
Kommentar				
Fellespolise for selskapet				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Eiers egenerklæring er mottatt og gjennomlest. Egenerklæringen har ikke vesentlige avvik fra registrerte forhold. Opplysninger vedrørende eiendomsbetegnelser, gårdsnummer, bruksnummer, eiet/festet tom	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer			Gjennomgått		Nei
Årsberetning/regnskap		Årsmøte 2026 med regnskap for 2025.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

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 bygningsakkyndiges 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. 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 fem 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 godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, 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 dampsperreren bak. Dette av hensyn til bygningsakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeetasje) 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 byggetegnede tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningsakkyndig 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. Bygningsakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningsakkyndig 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 funksjonssprøving 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.

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

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 omsluttete 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,**

- 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 godkjenning 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 ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger 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 boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/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/LV6369>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EMERA NO2 AS
Emera Oslo Øst v/Marthe Holt Jensen
Løvenskiolds vei 4E, 1358 JAR
E-post: marthe.holt.jensen@emera.no

Deres ref.: 02250207 . Vår ref.: 5991-1-302

Dato: 28.04.2026

Megleropplysninger

Boligselskap: St. Halvards Gate 25 A-C AS
Organisasjonsnr: 930480428
Aksjonær: Mackic, Namik
Medaksjonær:
Leilighetsnummer: 302
Aksjeboenhetsnummer: 00014
Adresse: St Halvards Gate 25 C, 0192 OSLO
Aksjenummer: 14
Gnr. 233
Bnr. 184

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa - polisenummer 80786820.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Nei
- Spesielt ved salg av eiendom uten tinglysning: Kjøper må selv sende en kopi av salgskontrakten til Skatteetaten slik at Skatteetaten kan registrere overdragelsen. Kopien kan sendes inn via skatteetaten.no/epost. Se ytterligere informasjon på hjemmesiden til Skatteetaten.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Linjen "Felleskostnader" øker med 5% fra 01.01.2026. Parkering øker med 5% fra 01.01.2026. MC-parkering øker med 5% fra 01.01.2026

I 2026 planlegger styret låneopptak på ca. 1 500 000 til rehabilitering av balkonger. Økningen av felleskostnader fra 01.01.2026 er ment å dekke terminbeløp på nytt låneopptak. Låneopptaket vil også medføre økt andel fellesgjeld. Styret er i prosess med å utarbeide plan for vedlikehold de neste årene, hvor ett av tiltakene kan bli renovering av bad. Ett slikt prosjekt vil generere økt andel fellesgjeld og felleskostnader. Ifølge styret er dette noe som kan bli aktuelt i år 2029. For mer info om prosjektet og øvrig fremtidig vedlikehold, ta kontakt med styret. Selskapet har 19 parkeringsplasser og 2 MC-plasser. Beboere kan abonnere på parkeringsoblat (mnd leie kr. 445,- /300,- p.t). Kontaktperson er parkeringsansvarlig i styret. Se <http://www.sthalvardsgate25.no/styret/>. Parkeringsoblat følger ikke boligen og abonnementet må sies opp og oblat innleveres parkeringsansvarlig ved salg. Det påløper administrasjonskostnader til forretningsfører i forbindelse med leie av parkeringsplass. Enkelte leiligheter er ilagt eiendomsskatt. Eiendomsskatt kreves inn via felleskostnader i månedene: mai, juni, september og november. Skilt bestilles via selskapets hjemmeside <https://vibbo.no/st-halvardsgate-25-a-c/om>. Styret håndterer nøkkelbestillinger. Styret planlegger å legge frem tilbud om rør-rehabilitering for en ekstraordinær generalforsamling. Styret er foreløpig i en kartleggingsprosess. Prosjektet vil i så tilfelle medføre låneopptak og økte felleskostnader. Ta kontakt med styret for mer info.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	OBOS-banken AS
Lånenr.:	98207789798
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,95%

Restsaldo: 8 919 616,00
Innfrielsesdato: 30.05.2039
Type Rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98207886831
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,95%
Restsaldo: 5 396 305,00
Innfrielsesdato: 30.08.2050
Type Rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Fellesutgifter pr mnd:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 6 798,33,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	6 798,33	

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

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter: 822,-
Fradragsberettigede kostnader: 18 384,-
Annen formue: 4 503,-
Gjeld: 286 527,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank: OBOS-banken AS
Lånenummer: 98207789798
Restsaldo: 176 812,05
Kapitalkostnader: 1 618,00
IN-avtale: Nei

Bank: OBOS-banken AS
Lånenummer: 98207886831
Restsaldo: 106 974,76
Kapitalkostnader: 694,27
IN-avtale: Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 283 786,81,-, pr. dags dato.

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 angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Robin William Vatland Johansen pr. e-post: robin.william.johansen@obos.no eller telefon: 22 86 57 51.

Verdidokument/dokumentlokasjon/pantheftelser:

All nødvendig informasjon fremkommer av pantattest, som må bestilles som eget produkt i Ambita. Oppgjørsbrev med transportfullmakt, og dokumentasjon på notering og sletting av pant må sendes elektronisk til eierskifte@obos.no.

Vi gjør oppmerksom på at dersom boligselskapet har verdidokumenter, må disse foreligge hos forretningsfører før transport til ny eier kan finne sted. Regler for håndpantsettelse av verdidokumenter gjelder. Pantsettelse for kjøpers eventuelle finansiering kan heller ikke finne sted før dokumentet foreligger hos forretningsfører.

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:

Søknad om godkjenning av ny aksjonær sendes til styret v/Sarah Mathisen Przedpelska, e-post: sthalvardsgt25abc@styrommet.no. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent. Overtakelsen bes derfor lagt til etter at styregodkjenning foreligger. Dersom det ikke er angitt frist i vedtektene, kan godkjenning av ny aksjonær ta inntil 2 måneder. Dette i henhold til aksjeloven.

Melding om salg sendes OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no. Meldingen må inneholde kjøpers navn, fødsels- og personnummer og overtakelsesdato. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse, mobilnummer samt selgers nye adresse. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

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

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes per 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.:

Eierskifte-/transportgebyr	kr 10 500,-
Pantenoterings-/urådighetsgebyr	kr 4 150,-

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.

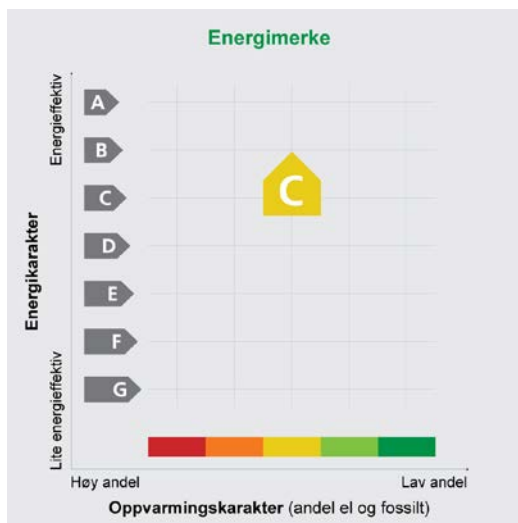
Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026



Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

Adresse	St Halvards gate 25C
Postnr	0192
Sted	Oslo
Andels-/leilighetsnr.	/ 302
Gnr.	233
Bnr.	184
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	H0302
Merkenr.	A2021-1239214
Dato	18.03.2021



Innmeldt av	Andreas Nakkerud
-------------	------------------

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

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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk: 2 668 kWh pr. år

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

2 668 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 kg gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Montere tetningslister
- Etterisolering av yttervegg
- Termografering og tetthetsprøving
- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

- Tetting av luftlekkasjer
- Utskifting av vindu
- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

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



Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Løilighet
Byggeår:	1951
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	63
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei
Teknisk installasjon	
Oppvarming:	Elektrisitet Varmepumpe
Varmepumpe:	Henter varme fra jord/grunn/fjell
Ventilasjon:	Periodisk avtrekk fra bad/kjøkken
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: St Halvards gate 25C

Postnr/Sted: 0192 Oslo

Leilighetsnummer: 302

Bolignr: H0302

Dato: 18.03.2021 20:18:51

Energimerkenummer: A2021-1239214

Ansvarlig for energiattesten:

Energimerking er utført av: Andreas Nakkerud

Gnr: 233

Bnr: 184

Seksjonsnr:

Festenr:

Bygnnr:

Bygningmessige tiltak**Tiltak 1: Montere tetningslister**

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

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 4: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m²K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak 5: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg**Tiltak 6: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**

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

Tiltak 7: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 8: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tips 7: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

VEDTEKTER FOR AS ST. HALVARDS GATE 25 A-C

Fastsatt første gang 31. august 1949. Endret 9. februar 2010, 30. mai 2012, 11. mai 2016, 25. mai 2020 og 10. mai 2021.

§ 1.

Selskapets navn er AS St. Halvards gate 25 A-C.

§ 2.

Selskapets formål er kjøp, salg og drift av eiendommen knyttet til St. Halvards gate 25 a-c i Oslo samt alt som står i forbindelse med dette.

§ 3.

Selskapets forretningskontor er i Oslo. § 4. Selskapets aksjekapital utgjør kr 115.200 fordelt på 48 aksjer à kr 2.400 fullt innbetalt og lydende på navn. Til hver aksje er det knyttet en andelsobligasjon med en tilhørende leilighet i selskapets eiendom.

§ 5.

Selskapets styre består av 3-5 medlemmer. Styreleder velges av generalforsamling. Styrets medlemmer og dets leder velges for 2 år av gangen, dog således at det ved 1ste gangs valg velges 2 medlemmer for 1 år.

Selskapets firma tegnes av styreleder sammen med 2 av styrets medlemmer. Styret er beslutningsdyktig når styreleder og 2 styremedlemmer er til stede. Styrets godtgjørelse fastsettes av generalforsamlingen.

Styret kan ikke meddele prokura. Styret inngår avtale med forretningsfører. Forretningsfører eller andre som selskapet har inngått kontrakt med kan ikke være medlem av styret.

§ 6.

Til enhver overlatelse av aksjer og andelsobligasjoner med tilhørende leilighet kreves skriftlig samtykke av selskapets styre. Søknad i forbindelse med styrets godkjenning skjer til forretningsfører.

Aksjer og andelsobligasjoner kan bare omsettes i forbindelse med tilhørende leilighet.

Styret kan forlange at oppgjør skal skje gjennom styret, og selskapet er i tilfelle berettiget til av salgssummen å dekke sitt eventuelle tilgodehavende hos selgeren.

Styret kan med saklig grunn nekte å godta en kjøper som ikke ansees ønskelig som aksjonær og leieboer.

Kun fysiske personer kan være aksjonærer i selskapet, dog med unntak av de bestemmelser som følge av lov.

§ 7.

Styret fastsetter til enhver tid leiens størrelse således at den foruten vanlig driftsutgifter også dekker renter og avdrag.

Pantsetting av fast eiendom avgjøres av generalforsamlingen.

Leieforholdet kan ikke sies opp fra selskapets side så lenge den fastsatte husleien erlegges i rett tid, og leiekontrakten og husorden for øvrig overholdes.

Framleie av hele leiligheten tilknyttet en andelsobligasjon er bare tillatt etter forut innhentet skriftlig samtykke fra styret, og på de vilkår som fastsettes av dette i hvert tilfelle. Fremleie er kun tillatt for opp til maksimum tre sammenhengende år, så fremt aksjonæren har bodd i leiligheten i minst ett av de siste to årene. Utover selskapets vedtekter reguleres fremleie i boligselskapet av Lov om borettslag.

§ 8.

Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen mai måneds utgang. Innkallelse med angivelse av dagsorden og bilagt revidert regnskap for det foregående år skal sendes med 8 - åtte - dagers skriftlig varsel til alle aksjonærer.

Husordensregler

AS St. Halvards gate 25 A-C

Vedtatt av styret 10. mai 2022

§ 1 Bruk av eiendommen

Hver enkelt aksjonær i selskapet plikter å bruke boligen knyttet til vedkommendes aksje og eiendommen for øvrig aktsomt. Beboere skal opptre slik at det ikke er til ulempe og sjenanse for øvrige beboere på eiendommen.

Boligselskapet kan kreve erstatning hos den enkelte aksjonær, dersom den vedkommende, eller de/den vedkommende gir tilgang til eiendommen, påfører eiendommen skade som følge av mangelfull overholdelse av plikten om aktsomhet.

§ 2 Hensetting av private eiendeler

Gårdsplass, bakgård, trappeoppgang, trapperepos, kjellerkorridorer, vaskeri, og andre fellesarealer skal ikke opptas med gjenstander tilhørende beboerne. Det er ikke tillatt å oppbevare gjenstander, som for eksempel sko, paraplyer og planter, utenfor inngangsdør til den enkelte leilighet eller andre steder i trappeoppgangene.

Gjenstander som nevnt ovenfor vil bli fjernet av selskapet uten forvarsel. Eier av slike gjenstander, inkludert avfall, kan belastes økonomisk for kostnaden ved fjerning av dette.

§ 3 Avfall

Enhver forurensning av gårdsplass, bakgård og ovennevnte fellesarealer er strengt forbudt. Det er strengt forbudt å hensette søppel og annet avfall i disse arealene.

Det er separate avfallsbeholdere for papir og annet husholdningsavfall. Papir og papp skal kun legges i beholder for papir. Øvrig husholdningsavfall skal sorteres i henhold til kommunens retningslinjer med egne poser for plast og matavfall. Alle former for avfall skal være pakket i plastposer. Den enkelte beboer er ansvarlig for å holde det ryddig og rent omkring avfallsbeholderne. Søl omkring avfallsbeholdere må unngås.

Glass og metall skal kastes i egne avfallsbeholdere plassert i nabolaget. Større gjenstander, elektriske apparater og miljøfarlig avfall skal leveres på en gjenbruksstasjon.

§ 4 Nøkler og låsing av eiendommen

Inngangsdører og kjellerdører skal lukkes og låses etter bruk. Dersom det er behov for å holde inngangsdører åpne skal dette kun skje over kort tid og under oppsyn. Nøkler til eiendommen skal ikke overleveres til uvedkommende. Hver enkelt beboer er ansvarlig for å ta godt vare på nøkler tilhørende eiendommen.

§ 5 Brannsikkerhet

Brannrør skal alltid holdes lukket, såfremt de ikke er i bruk.

Bruk av ild, som fyrstikker og lighter, er strengt forbudt i kjeller og andre fellesarealer.

Det er ikke tillatt å oppbevare selvantennelig eller meget brannfarlig materiell i kjellerboder, for eksempel propanbeholdere, bensinkanner, og propanovner.

Fellesarealer, inkludert trappeoppgangene, skal ikke benyttes til oppbevaring av private gjenstander, utenom på dertil oppmerkede områder.

Det er ikke tillatt å hensette skotøy og annet i trappeoppgangene.

Ved brann skal det varsles med manuell brannvarsler tilknyttet alarmklokke. Manuell brannvarsler befinner seg i nedgang til kjeller i oppgang B. Videre skal Brann- og redningsetaten varsles på telefon 110.

Ulovlig oppbevarte private gjenstander kan fjernes uten varsel. Det er strengt forbudt å benytte kullgrill på balkongene. Gassgrill eller elektrisk grill kan benyttes hvis det ikke sjenerer andre beboere.

§ 6 Rømningsveier

Byggets rømningsveier ved brann er trappeoppganger, balkonger, så vel som kjellerkorridorer.

Trappeoppganger og kjellerkorridorer skal holdes fri for alle gjenstander, med unntak for dørmatter tilknyttet hver enkelt leilighet.

Balkongene skal være framkommelige. Skillevegger mellom balkongene skal ikke blokkeres, da disse skal kunne åpnes ved brann. Boligselskapet kan foreta rydning av balkonger på beboers regning, dersom rømningsveier ikke er tilstrekkelig fri. Beboeren plikter å fjerne snø og is på balkong.

Heis skal ikke benyttes ved evakuering av eiendommen.

Beboerne plikter å gjøre seg kjent med rømningsveiene.

§ 7 EI-sikkerhet

Den enkelte aksjonær plikter å påse at det elektriske anlegget tilknyttet leiligheten er i forskriftsmessig stand. Vedkommende plikter også å påse det elektriske anlegget benyttes slik at det ikke kan utgjøre risiko for brann. Sikringsskap tilknyttet den enkelte leilighet skal holdes låst med universallås for sikringsskap.

§ 8 Inngrep i eiendommens fasade og fellesarealer

Det er ikke tillatt å henge opp plakater og oppslag av annen art på eiendommen, med mindre dette er nabovarsler. Oppslagstavler skal benyttes til dette formålet.

Det er ikke tillatt å sette opp skilt eller plakater innenfor vinduene i leiligheten.

Det er ikke tillatt å foreta inngrep på fasade eller i fellesarealene uten skriftlig forhåndssamtykke fra boligselskapet.

Enhver montering av utstyr eller installasjoner på eller ved balkongene er forbudt uten skriftlig forhåndssamtykke fra boligselskapet, og skal i så tilfelle skje på de eventuelle vilkår som fastsettes av boligselskapet. Dette gjelder for eksempel parabolantenner,

markiser og persienner. Montering av blomsterkasser på balkongens gelendre skal gjøres med tilstrekkelig sikring, slik at blomsterkassene ikke representerer fare for personskade.

Det er ikke tillatt å ta hull i byggets ytre vegger uten skriftlig forhåndssamtykke fra boligselskapet.

Det er ikke tillatt å male utvendige vindussprosser, dører, dørkarmer eller vegger uten skriftlig forhåndssamtykke fra boligselskapet. Det er ikke tillatt å skifte vinduer eller utvendige dører, inkludert inngangsdør til leilighet, uten skriftlig forhåndssamtykke fra boligselskapet.

Markering av navn på ringeklokker og postkasser skal skje med boligselskapets standardiserte merkelapper.

§ 9 Oppussing

Bygningskonstruksjon

Det skal søkes om godkjenning fra boligselskapet for inngrep i eksisterende bygningskonstruksjon. Inngrep kan ikke gjennomføres før styrets skiftelige samtykke er innhentet. Dersom tiltaket innebærer inngrep i bærende bygningskonstruksjon skal søknaden inneholde statiske beregninger av hvilke konsekvenser inngrepet har for bygningskonstruksjonens bæreevne samt redegjørelse for eventuelle kompenserende tiltak. Slike beregninger utføres av den fagperson som styret utpeker, og bekostes av leilighetens aksjonær.

Våtrom, vann og avløp

Dersom det skal foretas oppgradering av våtrom inkludert vann og avløp tilknyttet kjøkken skal dette meldes boligselskapet. Dette gjelder tiltak som medfører inngrep i eksisterende rørføringer og sluk, så vel som inngrep i vegger og gulv som kan ha betydning for sikkerheten mot vannlekkasje.

Ved bytte av sluk og inngrep i vannrør utenom leiligheten og avløpsrør skal det søkes om dette til boligselskapet. Det er ikke tillatt å utføre slike tiltak uten skriftlig forhåndssamtykke fra boligselskapet. Slike arbeider skal være utført av autoriserte

fagfolk og gjøres i henhold til våtromsnormen. Ved slike tiltak skal kopi av samsvarserklæring oversendes boligselskapet.

Det er ikke tillatt å installere elektronisk vifte eller annen form for mekanisk avtrekk på byggets luftekanaler.

Ved totalrenovering av bad eller kjøkken skal styret varsles. Boligselskapet har i slike tilfeller anledning til å skifte vannførende rør for forbruksvann i disse rommene. Utskiftning skjer i strekket fra himling til himling i leilighet under den aktuelle leiligheten. Utskiftningen gjelder kun felles rør og gjelder ikke innvendige rør i leiligheten. Boligselskapet dekker kostnadene forbundet det.

Radiatorer

Det er ikke tillatt å bytte ut radiatorer uten skriftlig forhåndssamtykke fra boligselskapet.

Brannceller

Det er ikke tillatt å bryte brannceller mot andre leiligheter eller fellesarealer, dvs. leilighetens ytre vegger mot andre leiligheter og trappeoppgang, tak og gulv, uten skriftlig forhåndssamtykke fra boligselskapet.

Elektrisk anlegg

Det skal søkes boligselskapet om tiltak tilknyttet det elektriske anlegget som innebærer inngrep i sikringsskap tilhørende leiligheten eller fellesarealer. Tiltaket kan ikke gjennomføres før styrets skiftelige samtykke er innhentet. Ved samtykke fra styret for ovennevnte tiltak skal tiltaket gjennomføres på de eventuelle vilkår som fastsettes av boligselskapet. Ved slike tiltak skal kopi av samsvarserklæring oversendes boligselskapet. Det er ikke tillatt å oppgradere hovedsikring tilhørende den enkelte leilighet utover 35 ampere.

Ved opplegg av nye kurser og kabler fra sikringsskap til leilighet skal i hovedsak gamle trekkerør benyttes. Dersom det ikke er nok kapasitet skal nye kabler legges i nye trekkerør i skjult slisse i vegg i trappeoppgangen. Armering skal ikke kuttes. Dersom det er mulig skal innside av horisontalt gerikt over heis benyttes for trekking.

Vegg skal tilbakestilles til opprinnelig stand, det vil si pusses og males med fargekode NCS S 1500-N.

Generelt

Omfattende oppussing med støyende arbeid er kun tillatt mellom 08:00 og 17:00 mandag til fredag.

Den enkelte aksjonær er ansvarlig for å varsle om støyende arbeider til samtlige beboere. Dette gjøres med oppslag i oppgangene og Vibbo i god tid før oppstart.

I Plan- og bygningsloven er det fastsatt hvilke tiltak som forutsetter søknad til kommunen om tillatelse for gjennomføring av tiltak. Dette gjelder blant annet bytte av sluk og andre tiltak som innebærer brudd på brannceller, så vel som visse inngrep i bærende bygningskonstruksjon. Den enkelte aksjonær plikter selv å søke Plan- og bygningsetaten i Oslo kommune om godkjenning av tiltak tilknyttet vedkommende leilighet.

§ 10 Vedlikeholdsplikt

Hver enkelt aksjonær i boligselskapet plikter å sørge for forsvarlig vedlikehold av boligen knyttet til vedkommendes aksje. Dette inkluderer slikt som vinduer, rør, ledninger og innvendige flater i leiligheten. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon eller utskifting av slikt som innvendige rør, ledninger, innvendige dører og innvendige deler av vinduskonstruksjon. Vedlikeholdsplikten omfatter det elektriske anlegget tilknyttet leiligheten fra hovedsikring i sikringsskap tilknyttet den aktuelle leilighet. Vedlikeholdsplikten omfatter ikke utskifting av vinduer, ytterdør til leiligheten, eller reparasjon eller utskifting av bærende konstruksjoner og rør som er bygd inn i bærende konstruksjoner. Den enkelte aksjonær plikter like fullt å erstatte knuste vindusruter tilknyttet sin leilighet og kjellerbod. Dette skal skje etter skriftlig samtykke fra boligselskapet.

Det skal utvises særlig aktsomhet i forhold til bruk av vann i leiligheten. Den enkelte aksjonær plikter å påse at rørføringer i leiligheten er i orden. Det er ikke tillatt å dusje

rett på gulv med mindre det er lagt våtromsmembran i henhold til våtromsnormen. Den enkelte aksjonær plikter å holde sluk under oppsyn og rengjøre det regelmessig.

Den enkelte beboer plikter å holde de rom hvor det er vann- og avløpsrør oppvarmet, slik at det unngås frostskafer.

Den enkelte beboer plikter å holde leiligheten i en slik stand at den ikke utgjør fare for brann.

Ved skade på eiendommen som følge av mangelfullt vedlikehold kan boligselskapet pålegge vedkommende aksjonær å utbedre skade. Boligselskapet kan kreve erstatning ved skade på eiendommen som følge av manglende vedlikehold. Boligselskapet kan ved slik skade også velge at boligselskapets forsikring ikke anvendes eller kreve at vedkommende aksjonær dekker forsikringens egenandel. Vedlikeholdsplikten reguleres av Lov om borettslag § 5.

§ 11 Ro i leiligheten og eiendommen for øvrig

Det skal generelt vises hensyn til naboer med tanke på sjenerende støy.

Mellom kl. 23:00 og kl. 07:00 skal det være nattero i leiligheten og eiendommen for øvrig. I denne tid må det ikke musiseres, benyttes høyttaler, forårsakes sjenerende støy fra badrom, eller annet som kan virke sjenerende på omgivelsene. Skal det ved spesielle anledninger drives selskapelighet i leiligheten utover kl. 23:00, skal beboerne av de tilstøtende leiligheter varsles på forhånd. Lydstyrken på stereoanlegg og lignende må innstilles slik at naboene ikke sjeneres.

Kortvarig støyende arbeider, som for eksempel banking og boring i vegger, er kun tillatt mellom 08:00 og 19:00 på hverdager og 10:00 og 17:00 på lørdager. På søndager er slike arbeider forbudt. Særskilt støyende arbeider i forbindelse med langvarig oppussing er kun tillatt på hverdager mellom kl. 08:00 og kl. 17:00.

Musikk- eller sangundervisning er ikke tillatt uten selskapets skriftlige samtykke.

§ 12 Parkering av kjøretøy og andre fremkomstmidler

Biler og andre motoriserte kjøretøyer må kun parkeres på dertil anviste plasser på gårdsplass, og kun med selskapets skriftlige tillatelse. For parkering av biler og andre motoriserte kjøretøyer gjelder særskilte parkeringsbestemmelser. Se Vedlegg 1: Parkeringsregler.

Sykler skal parkeres i sykkelinnhegningen utendørs eller i sykkelboden i kjeller. Sykler som står parkert andre steder på eiendommen vil bli fjernet uten forvarsel. Sykkelstativene og sykkelboden skal holdes fri for ødelagte og ubrukelige sykler. Slike sykler vil bli fjernet av boligselskapet. Port og dør til sykkelstativene og sykkelboden skal holdes låst.

Barnevogner skal parkeres i boder for barnevogner tilknyttet hver enkelt oppgang. Barnevogner som står parkert andre steder på eiendommen vil bli fjernet uten forvarsel. Boder for barnevogner skal holdes frie for ødelagte og ubrukelige barnevogner. Slike barnevogner vil bli fjernet av boligselskapet.

§ 13 Tøyvask

Fellesvaskeri inkludert tørkerom i kjeller benyttes av beboerne i henhold til boligselskapets bestemmelser for bruk av fellesvaskeriet. Se Vedlegg 2: Reglement for vaskeriet.

Tøyvask i bad eller kjøkken eller i leiligheten for øvrig er bare tillatt såfremt det benyttes typegodkjente vaskemaskiner.

Av hensyn til støy skal bruk av vaskemaskin og tørketrommel i leilighetene skal kun skje innenfor det tidsrom som er fastsatt for bruk av fellesvaskeri.

§ 14 Banking og lufting av tøy

Banking og lufting av tøy, møbler, tepper, sengeklær og lignende må kun foregå i bakgården mellom kl. 08.00 og 21.00. Det er ikke tillatt å lufte tøy fra vinduer. Risting av tepper og tøy fra vinduer og balkonger er ikke tillatt.

§ 15 Lufting

All lufting i leiligheter, kjeller og fellesarealer skal skje med varsomhet. I vinterhalvåret, om natten eller ved nedbør og sterk vind skal alle vinduer i kjeller og trappeoppganger holdes stengt. Dersom man finner det nødvendig å sette opp et vindu i trappeoppgang eller kjeller, plikter vedkommende å påse at det etter kort tid igjen blir lukket. Ved slik lufting skal det benyttes stormkrok. Den som satte opp vinduet blir erstatningspliktig hvis skade inntreffer.

Den enkelte beboer plikter å holde oppsyn med leiligheten under lufting. Det skal ikke luftes ved sterk nedbør. Det er forbudt å lufte gjennom entredør. Ved all lufting gjennom vinduer og balkongdør skal det benyttes stormkrok.

§ 16 Bruk av kjellerboder

Det skal ikke installeres elektronisk utstyr i kjellerbodene.

Må ved lagres i kjelleren skal vedstablene ikke legges inn til bygningsverk, men ha en klaring på minst 10 cm mellom ved og gulv, vegger og tak. Våt ved skal ikke lagres i kjelleren.

Den enkelte aksjonær står selv ansvarlig for å sikre innbo i kjellerbodene. Det anbefales at gjenstander av verdi oppbevares med klarning fra yttervegger og gulv, grunnet risiko for fukt. Kjellerboder skal holdes låst. Vinduer i kjellerboder skal holdes lukket.

§ 17 Husdyrhold

Husdyrhold er kun tillatt i leiligheten etter boligselskapets skriftlige samtykke. Styret kan inndra samtykket til dyrehold, hvis det viser seg at dyret er til sjenanse for andre beboere eller bomiljøet for øvrig. Ved dyrehold plikter beboer å vise hensyn til øvrige beboere med tanke på allergiplager og støy. Det er ikke tillatt å ta med husdyr i kjeller eller vaskeriet. Det er ikke tillatt å lufte husdyr i bakgård. Eier av husdyr plikter å plukke opp avføring etter husdyr på gårdsplass. Det er ikke tillatt å la husdyr late avføring i blomsterbed eller annen beplantning tilknyttet eiendommen.

Det er ikke tillatt å legges ut mat til duer eller andre dyr. Dette gjelder også på balkong.

§ 18 Lek på eiendommen

Det er ikke tillatt å leke i fellesarealer innendørs eller på gårdsplassen. Det er ikke tillatt å slå ball eller spille fotball i bakgården. All annen lek i bakgården skal foregå med aktsomhet og skal ikke være til sjenanse for naboer.

§19 Røyking

Det er ikke tillatt å røyke i fellesarealer innendørs samt trapperepos ved inngangsdører, på gårds plass eller i bakgård. Det skal ikke kastes sigarettneiper på eiendommen. Det skal benyttes askebeger ved røyking på balkong. Ved røyking på balkong skal det vises hensyn til naboer.

§ 20 Bruksoverlating av leilighet

Bruksoverlating av hele leiligheten utover 30 døgn pr. år er ikke tillatt uten skriftlig tillatelse fra styret. Det grunnleggende prinsippet i aksjeboligselskap er at eieren skal bruke boligen selv. Man har likevel rett til bruksoverlating inntil 30 døgn i året uten skriftlig tillatelse fra styret. Styrets tillatelse for bruksoverlating reguleres i Lov om borettslag samt boligselskapets vedtekter. Man står fritt til å overlate bruken av deler av leiligheten, så fremt eier selv bor i leiligheten.

Søknad om bruksoverlating sendes styret i god tid. Ved godkjenning av bruksoverlating må eier melde bruksoverlating til forretningsfører. Eier belastes med et administrasjonsgebyr av forretningsfører. Det skal opplyses om adresse på ny midlertidig bopel.

For at styret skal kunne kontrollere at bruksoverlating ikke overstiger 30 døgn i året uten etter tillatelse, og av hensyn til brann sikkerhet og husbråk, må eier gi beskjed til styret om hvem bruken av leiligheten overlates til og for hvor mange døgn bruksoverlatingen gjelder.

Bruksoverlating minsker ikke eiers plikter overfor boligselskapet.

§ 21 Generelt

Gjentatte brudd på husordensreglene kan få konsekvenser for vedkommende aksjonærs bruksrett til eiendommen, jf. Lov om borettslag § 5-22 og 5-23.

Som husordensregler gjelder også de særskilte instruksjer og regler som til enhver tid er gitt for eiendommen av styret.

Vedlegg 1: Parkeringsregler

For AS St. Halvards gate 25 A-C. Vedtatt av styret 16.11.2020

Parkeringsreglene har som mål å bidra til å holde orden på parkering og alminnelig ferdsel, noe som igjen bidrar til et sikkert og trivelig bomiljø. Parkeringsreglene gjelder for de områder som tilhører AS St. Halvards gate 25 A-C.

1. Parkeringstillatelse

For å kunne parkere på boligselskapets parkeringsplasser må man ha fått tildelt parkeringstillatelse av styret. Tildeling gjøres i henhold til tildelingsreglene.

2. Tildelingsregler

Boligselskapet kan tildele parkeringsabonnement for inntil 20 beboere for langtidsparkering. Dersom det kommer flere søknader enn det er plasser, vil det opprettes venteliste. Det tildeles ikke faste parkeringsplasser.

Søknad om parkeringsabonnement sendes på epost til parkeringsansvarlig i styret. Søknaden skal inneholde ønsket oppstartdato, biltype, registreringsnummer, leilighetsnummer, og fullt navn på leilighetens eier. Ved bytte av bil må dette meldes til parkeringsansvarlig i styret. Ved tildeling av parkeringsabonnement, vil det utstedes en parkeringsoblat. Abonnenten vil månedlig faktureres et angitt gebyr fra boligselskapets forretningsfører. Parkeringsabonnement har oppstartdato og sluttdato den første i hver måned. Oppsigelse av parkeringsabonnement er gjeldende fra den 1. i måneden, og parkeringsoblaten skal leveres tilbake til parkeringsansvarlig i styret innen abonnementets sluttdato.

Parkeringsabonnement gjelder kun det registreringsnummer som fremgår av parkeringsoblaten. Parkeringsabonnement er forbeholdt kjøretøy registrert på beboere i boligselskapet og kan ikke overlates til andre.

Med hver enkelt leilighet i boligselskapet følger én parkeringsoblat for korttidsparkering. Denne oblaten har en gyldighet på inntil 24 timer for ett enkelt kjøretøy, hvoretter det samme kjøretøyet ikke kan benytte parkeringsplassen på 24 timer. Oppsigelse av parkering er gjeldende fra den 1. i måneden, og parkeringsoblatet skal være tilbakelevert innen denne dato.

Kjøretøy i boligselskapets tjeneste kan parkere fritt på parkeringsplassen, såfremt det er tydelig markert på et vis som tilkjenne gir oppdragets art.

3. Bruk av parkeringsplassen

Beboere plikter å sørge for å ha gyldig parkeringsoblat, og at dette er godt synlig i kjøretøyets frontrute.

Parkeringsplassene kan bare benyttes til personbiler eller kjøretøy av tilsvarende størrelse samt motorsykler og mopeder. Det er ikke tillatt å parkere campingvogner, båter, tilhengere og lignende på boligselskapets parkeringsplasser.

Parkering tillates kun på oppmerkede plasser. Unntak fra denne regel gis for rask på- og avstigning, så vel som på- og avlesning på maksimum 15 minutter. Unntak gis også kjøretøy i boligselskapets tjeneste, så fremt det ikke til hinder for annen ferdsel.

Styret kan etter søknad fra beboer tildele midlertidig parkeringsbevis for servicebiler i forbindelse med vedlikehold og oppussing.

Ved store snømengder og av hensyn til effektiv snørydding kan styret pålegge bileier å flytte bilen innenfor et gitt tidsrom. Det samme gjelder ved behov for å rydde gårdsplassen for grus og løv. Dette vil kunngjøres fortløpende på Vibbo.

Reparasjonsarbeid av kjøretøy er ikke tillatt på parkeringsplassen.

Avskiltede kjøretøy kan ikke parkeres på boligselskapets område uten skriftlig forhåndssamtykke fra styret.

4. Parkeringskontroll

Boligselskapet kan delegere fullmakt for oppsyn med parkeringsplassen og parkeringskontroll til et eksternt firma med medlemskap i Parkeringsklagenemda. Styret har i så tilfelle ikke anledning til å overprøve dette firmaets sanksjoner, så fremt de ikke er i strid med dette reglementet.

Brudd på parkeringsreglene medfører et gebyr i henhold til overnevnte firmas satser og generelle reglement. Firmaets reglement er kunngjort på parkeringsplassen.

Dersom et kjøretøy blir stående parkert i strid med parkeringsreglene over lengre tid kan boligselskapet uten varsel bestille borttauing av kjøretøyet for bileiers regning og risiko.

Vedlegg 2: Reglement for vaskeriet

Vaskeriet er et felles gode som alle skal ha glede av og det er derfor viktig å følge disse reglene. Regler for bruken av vaskeriene og instruks for bruk av maskinene skal følges.

1. Til hver leilighet følger en vaskerilås. Denne benyttes for reservasjon av vasketid.
2. Vaskeriets åpningstid er:
Mandag – fredag: 07:00 - 21:00
Helg- og helligdager: 09:00 - 21:00
3. Tøy fra tørkeskapene må også hentes innenfor dette tidsrommet grunnet støy opp til overliggende leilighet.
4. Vasketid reservert med vaskerilås gir tilgang vaskemaskin nr. 2 og 3 samt tørketrommel.
5. Vaskemaskinen nr. 1 er til fri bruk.
6. Det er ikke tillatt å vaske eller tørke tøy som tilhører andre enn gårdens beboere.
7. Ikke fyll maskinene for fulle da dette kan ødelegge både klær og maskiner. Husk å sjekke alle lommer for skarpe gjenstander som nøkler, binders, neglefiler og lignende. Tøy med spiler (f.eks. BH) må vaskes i vaskepose. Rengjør barnetøy for sand før det legges i maskinen.
8. Gjør rent etter deg. Fjern såperester, ta med deg klærne du har vasket/tørket, sveipe over gulvet og fjerne lo, hår og lignende fra sluk, tørketrommel og lignende.
9. Ikke la klær bli liggende i maskiner, på bord eller i tørkerommet etter at din tid er over.
10. Maskinvask av mopper og store ryer er ikke tillatt. Mindre ryer må ristes godt før maskinvask.
11. Det er ikke tillatt å luften med dører eller vinduer i tørkerommet, da dette medfører at støv fra bakgården og jernbanen blir dratt inn i tørkerommet. Vaktmester tar seg av lufting dersom det er nødvendig. Døren mellom vaskerommet og tørkerommet skal også holdes lukket. Ved behov kan det luftes i vaskerommet, men disse må stenges når man forlater vaskeriet. Døra mot bakgården holdes lukket og låst. Lys slukkes når man forlater vaskeriet.
12. Kast tomme vaskepulverpakker og annet avfall i søppelsekken.
13. Det er ikke tillatt å ta med dyr i vaskeriet, dette av hensyn til personer med allergi.
14. Det er ikke tillatt å ha private tørkestativ i vaskekjelleren. Private tørkestativ fjernes uten forvarsel.
15. Tøy som ikke hentes når det er tørt, eller som blir liggende i vaskeriet, blir kastet.

16. Vaskeriet skal ikke brukes til hensatte bruksgjenstander. Gjenstander som blir liggende, blir kastet.



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 5991

ST. HALVARDS GATE 25 A-C AS

Velkommen til årsmøte i ST. HALVARDS GATE 25 A-C AS

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 28. april kl. 12:00 og lukker 1. mai kl. 12:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5991>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i ST. HALVARDS GATE 25 A-C AS

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Sarah Mathisen Przedpelska er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Lars Toft Eriksen og Kristin Lisbeth von Hirsch er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. Årsrapport 2025 (002).pdf
2. 5991 - Årsregnskap 2025 til innkalling.pdf
3. Revisjonsberetning - 5991 St. Halvards Gate 25 A-C AS.pdf
4. Vedlikeholdsplan St. Halvards gate 25 A-C.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 150 000. Som innsparingstiltak har styret i flere år holdt styrehonorar på et nøkternt nivå. Vedlikeholdsplanen for de neste årene forespeiler flere større prosjekter som vil kreve mer tid og innsats fra styret. Økning i styrehonoraret foreslås også for å lette rekruttering av nye medlemmer.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 150 000

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Martine Dalevoll ble valgt som styremedlem for 2 år i 2025, og fortsetter i nåværende rolle. Følgende stiller til valg i år:

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Sarah Przedpelska

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Erika Espey-Sundt
- Nasra Omar
- Shakeel Qadir

STYRETS ÅRSRAPPORT

Fra 6. mai 2025 til slutten av mars 2026 har styret avholdt 7 møter, i tillegg til løpende dialog gjennom året. Arbeidet har i hovedsak bestått av beboeroppfølging, oppfølging av vedlikeholdsplanen, utleie av lagerlokalene, parkering og vår økonomiske situasjon.

Etter nøye gjennomgang av budsjettet, variable utgifter og på anbefaling av vår OBOS-kontakt, valgte styret å øke felleskostnader og leie for parkering med 5% fra januar 2026. Styret anerkjenner at enhver økning merkes i hverdagen, men formål med økningen er å **sikre borettslagets økonomiske bærekraft**. Økte felleskostnader gjør oss i stand til å betjene avdrag og renter på borettslagets lån, håndtere høyere kommunale avgifter og forsikringspremier, gjennomføre nødvendig vedlikehold i tillegg til å bygge en økonomisk buffer som kan bidra inn i fremtidige vedlikeholdsprosjekter.

STYRETS ARBEID

Styret har vedtatt en vedlikeholdsplan i henhold til vårt mandat som ble presentert på et beboermøte i september 2024. Vedlikeholdsplanen ligger som vedlegg til årsrapporten. Planen spenner over 10 år, og inkluderer større prosjekter, slik som puss og maling av vinduer, reparasjon av utetraplene, dører, tak og badene.

I år ble to prosjekter gjennomført i henhold til vedlikeholdsplanen vår. Utetraplene våre ble pusset og malt i mai. I tillegg ble flere av hellene oppgradert. Senere i sommer fikk vinduene og balkongdørene et løft: alt ble skrapet, sparklet og malt. Begge prosjektene bidrar til å forlenge livet til trappene og vinduene våre, i tillegg til å gi blokka et kosmetisk løft. I tillegg til vedlikeholdsprosjektene ble en ny vaskemaskin kjøpt inn til fellesvaskeri da dropp-inn maskinen takket for seg i februar 2026.

Styret har håndtert en rekke skadesaker i året som har gått. Beboere har et overordnet ansvar i sakene, men styret har håndtert kommunikasjon med forsikringsselskapet, takstmann og en rekke håndverkere underveis. Dette har vært tidskrevende, men nødvendig for å få orden på skadene.

Styret har jobbet målrettet med å få nye leietakere til lagerlokalene i oppgang B. Ved utgangen av året har tre nye leietakere overtatt hvert sitt lokale. Utleieinntektene merkes positivt i budsjett- og regnskapsarbeid.

Styret har vært i kontakt med flere beboere om søknader om bruksoverlating av boliger. I håndtering av disse sakene legger styret vekt på bomiljøet i blokka.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2025

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

Strømutgiftene under Driftskostnader (Energi/fyring) deles med naboene i St. Halvards gate D-F. Den betaler de gjennom en Akonto ordning med en fordelingsnøkkel.

Forslag:

Spare midler til bufferkonto for fremtidige vedlikeholdsprosjekter, i tråd med vedtatt plan.

Avvik

Vedlikeholdsprosjekt for vinduene og balkongene som ble gjennomført i år, var i henhold til vedlikeholdsplanen. Grunnet budsjettføringen til OBOS vises ikke denne utgiften som budsjettert. Kostnaden vises som merforbruk, til tross for at den var planlagt fra styrets side, men det er ikke et avvik.

Resultat

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

Kommentarer til aksjeselskapets arbeidskapital pr. 31.12.2025.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser aksjeselskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2025 var kr 238 181,-. Når man vurderer den økonomiske situasjonen, er det også viktig å ta med selskapets eventuelle behov for større vedlikehold som ikke dekkes over et normalt driftsbudsjett.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2026

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2026. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold, sammen med oppsparte midler, planlegger styret å gjennomføre en rehabilitering av balkongene i tråd med vedlikeholdsplanen. Prosjektet innebærer rengjøring og tetting av gjennomgående sprekker i balkonggulv i tillegg til nytt toppstrøk.

Grunnet nylige hendelser med soilrørene i bygget vurderer styret å prioritere vedlikehold av rørene fremfor balkongene.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo kommune øker vann- og avløpsgebyret med den generelle prisveksten i 2026. Kommunen opplyser også at disse gebyrene vil øke ca 20% i 2027/2028.

Byrådet hadde i sitt budsjettforslag for 2025 lagt til grunn en økning i vanngbyret med 30 prosent. Renovasjonsgebyret øker med 6% i 2026. Økningen skyldes hovedsakelig den generelle prisveksten, men også økte kostnader ved forbrenning av restavfall.

Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Vi forventer at energiprisene vil holde seg stabile i 2026. Styret har ved flere anledninger diskutert tilslutning til Norgespris, men har på nåværende tidspunkt ikke valgt å gå videre med denne saken.

Lån

St. Halvardsgate 25 A-C AS har lån i OBOS Banken.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester aksjeselskapet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2026.

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2026.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Større vedlikehold og rehabilitering

2026

Innkjøp av ASKO Professional vaskemaskin WMC6763VC.S til fellesvaskeri

2025

Vedlikehold av utendørs trapper.

Vedlikehold av vinduer og balkongdører.

2024

Tilstandsrapport rør En oppdatert tilstandsrapport, og rørutbedring som følge av denne

2023

Oppgradering og vedlikehold av det elektriske anlegget i kjelleren og felles oppgang

2022

Installasjon av saksebord for utleielokaler For å kunne leie ut de ledige lokalene i kjelleren har den ødelagte vareheisen blitt erstattet med et saksebord.

2021

Oppgradering av heis 6 av 20 Heisene i hver oppgang er blitt byttet ut

2020

Installasjon av fjernvarmeanlegg

2015

Oppgradering av gårdsplassen Oppgradering av gårdsplassen, som innebærer ny asfalt, sykkelkur og planering.

2013

Vareheis - Vedlikehold og reparasjon

2013 - 2014

Oppussing av vaskeri Oppussing av vaskeriet

2013

Utbedring av gårdsplassen Gårdsplassen, asfaltering og oppmaling. Det vil ikke være hensiktsmessig å skifte ut asfalten før St. Halvards gate 20 er ferdigstilt, men vil settes i gang når det ikke lenger er fare for sprekkdannelser og lignende. Det er mulig dette siste tiltaket kan utføres innen oppsatt budsjetttramme.

2011

Avfallsbrønner Nytt søppelanlegg med nedgravde avfallsbrønner

2011

Rehabilitering av fyringspipe

2010

Nytt taktekke

2010

Etterisolering av fasadeveggene mot vest og syd

2010

Pussutbedring/maling av fasadevegger

2010

Etterisolering av loft med ekstra isolasjonsmatter

2010

Rensing av ventilasjonssjakter 7 av 20

2010

Nytt asfalttekke og gjerde i bakgården

2010

Rehabilitering av pipeløp

2010

Maling av balkonggulv

2010

Vinduer og balkongdører smurt/malt Vinduer og balkongdører ble kontrollert og smurt, og listene ble malt.

2010

Nye avfallsbrønner Arbeidet er utført av Steinbakken Entreprenør AS 2010

Branvarslingsanlegg i utleielagrene

2010 - 2011

Oppussing av dører og oppganger Inkludert nytt callinganlegg

2008

Tilstandsrapport

Våren 2008 foretok ingeniør Petter Lahulm fra Dr. Techn. Kristoffer Apeland AS en teknisk tilstandsanalyse av bygget. Denne befaringen har vi planlagt siden i høst. Vi har søkt og fått støtte fra Husbanken til å gjennomføre dette. Med på befaringen var også en VVS tekniker som kommer med en uttalelse på hva vi burde foreta oss. Vi har ønsket en tilstandsvurdering fordi det er avgjørende for å kunne ta de riktige beslutningene om hvilke tiltak som skal prioriteres og gjennomføres. På denne måten vil vi få en detaljert oversikt over tilstanden bygget befinner seg i slik at vi kan planlegge vedlikehold på lang sikt og ha økonomi til dette. Tidligere har det foreligget en vedlikeholdsplan med noen punkter som er 15 år gamle. Tilstandsrapporten finner du her og vedlegg med bilder her. På bakgrunn av tilstandsrapporten vedtok generalforsamlingen i 2008 en plan for vedlikehold og oppgradering for perioden 2008-2012.

ST. HALVARDS GATE 25 A-C AS
ORG.NR. 930480428, KLIENTNR. 5991

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2 025	Regnskap 2 024	Budsjett 2 025	Budsjett 2 026
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	4 616 891	4 325 850	4 599 000	4 811 048
SUM DRIFTSINNEKTER		4 616 891	4 325 850	4 599 000	4 811 048
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-13 395	-13 395	-21 000	-21 000
Styrehonorar	4	-95 000	-95 000	-150 000	-150 000
Avskrivninger	13	-12 509	-12 508	0	0
Revisjonshonorar	5	-12 273	-12 158	-9 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-107 860	-105 848	-106 000	-112 000
Konsulenthonorar		-23 444	-6 628	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	6	-1 111 504	-374 018	-409 000	-492 000
Forsikringer		-269 319	-266 543	-315 000	-310 000
Kommunale avgifter	7	-554 487	-507 117	-576 000	-575 000
Energi/fyring	8	-741 558	-720 949	-810 000	-800 000
TV-anlegg/bredbånd		-140 141	-137 664	-149 000	-153 000
Andre driftskostnader	9	-450 600	-369 416	-403 000	-393 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 532 089	-2 621 242	-2 958 000	-3 028 000
DRIFTSRESULTAT		1 084 802	1 704 608	1 641 000	1 783 048
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	41 463	40 924	0	0
Finanskostnader	11	-927 406	-984 525	-950 000	-845 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-885 943	-943 601	-950 000	-845 000
ÅRSRESULTAT		198 859	761 007	691 000	938 048
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap:		198 859	761 007		

ST. HALVARDS GATE 25 A-C AS
ORG.NR. 930480428, KLIENTNR. 5991

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	1 225 804	1 238 312
Tomt		138 980	138 980
Andre varige driftsmidler	13	0	1
SUM ANLEGGSMIDLER		1 364 784	1 377 293
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		17 678	89
Forskuddsbetalte kostnader		3 027	4 656
Andre kortsiktige fordringer	14	23 612	0
Driftskonto OBOS-banken		426 788	450 742
Sparekonto OBOS-banken		63 537	305 247
SUM OMLØPSMIDLER		534 643	760 735
SUM EIENDELER		1 899 427	2 138 028
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	15	115 200	115 200
Udekket tap	16	-13 257 585	-13 456 445
SUM EGENKAPITAL		-13 142 385	-13 341 245
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	14 454 151	14 958 615
Annen langsiktig gjeld	18	291 200	291 200
SUM LANGSIKTIG GJELD		14 745 351	15 249 815
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		114 238	92 590
Leverandørgjeld		131 667	81 751
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 300 000)		0	0
Påløpte renter		4 711	5 271
Garasjeregnskap	19	4 493	4 493
Annen kortsiktig gjeld	20	41 353	45 353
SUM KORTSIKTIG GJELD		296 462	229 458
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 899 427	2 138 028
Pantstillelse	21	17 775 000	17 775 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 18.03.2026

Styret i St. Halvards Gate 25 A-c As

Sarah Mathisen Przedpelska /s/ Nina Kristin Henriksen /s/ Erika Espey-Sundt /s/

Silje Sibel /s/ Martine Løv-Reisæther Dalevoll /s/

NOTE 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

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

SKATTETREKKS KONTTO

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

NOTE 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Eiendomsskatt	888
Akonto energi	450 000
Felleskostnader	3 919 234
Utleie MC-plass	7 200
Parkering	85 225
Seksjonert lokale	154 344
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	4 616 891

NOTE 3

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-13 395
SUM PERSONALKOSTNADER	-13 395

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

NOTE 4

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-95 000
SUM STYREHONORAR	-95 000

NOTE 5

REVISJONSHONORAR

Revisjon	-12 273
SUM REVISJONSHONORAR	-12 273

NOTE 6

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Buma AS	-783 916
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-783 916
Drift/vedlikehold bygninger	-89 117
Drift/vedlikehold VVS	-46 189
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-19 390
Drift/vedlikehold heisanlegg	-116 266
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-56 626
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 111 504

NOTE 7

KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-889
Vann- og avløpsgebyr	-392 129
Renovasjonsgebyr	-161 469
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-554 487

NOTE 8

ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-741 558
SUM ENERGI / FYRING	-741 558

NOTE 9

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-13 312
Vaktmestertjenester	-395 947
Snørydding	-17 973
Andre driftskostnader	-15 514
Trykksaker	-12
Andre kontorkostnader	-58
Porto	-125
Kontingenter	-3 200
Bank- og kortgebyr	-4 578
Øreavrunding	118
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-450 600

NOTE 10

FINANSINTEKTER

Kundeutbytte Gjensidige	28 997
Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 385
Renter av sparekonto i OBOS-banken	8 290
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	256
Andre renteinntekter	1 535
SUM FINANSINTEKTER	41 463

NOTE 11

FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-580 343
Pantegjeldsrenter	-343 063

Andre rentekostnader	-1 000
Renter og provisjon kassekreditt	-3 000
SUM FINANSKOSTNADER	-927 406

NOTE 12

BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	1 225 804
SUM BYGNINGER	1 225 804

NOTE 12, 13

VARIGE DRIFTSMIDLER

søppelhus			
Tilgang 2010	147 335		
Tilgang 2011	25 723		
Avskrevet tidligere	-173 057		
Avskrevet i år	-1		0
Bygning			
Tilgang 1951	1 250 820		
Avskrevet tidligere	-12 508		
Avskrevet i år	-12 508		
			1 225 804
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER			1 225 804
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER			-12 509

NOTE 14

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Andre kortsiktige fordringer	23 612
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	23 612

NOTE 15

AKSJEKAPITAL

Aksjekapital	115 200
SUM AKSJEKAPITAL	115 200

Fordelt på 48 aksjer x 2400.

Styremedlemmer som også er aksjonærer, eier aksjer på lik linje med øvrige aksjonærer.

NOTE 16

UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE 17

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS
Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,95 %. Løpetiden er 20 år.		
Opprinnelig 2019	-11 475 000	
Nedbetalt tidligere	2 026 895	
Nedbetalt i år	415 749	
		-9 032 356

OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,95 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2020	-6 000 000	
Nedbetalt tidligere	489 490	
Nedbetalt i år	88 715	
		-5 421 795
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-14 454 151

NOTE 18		
ANNEN LANGSIKTIG GJELD		
Andre innskudd		-291 200
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD		-291 200

NOTE 19		
GARASJEREGNSKAP		
Drift/Vedlikehold		-4 493
SUM GARASJEREGNSKAP		4 493

NOTE 20		
ANNEN KORTSIKTIG GJELD		
Midlertidig deposita		-41 353
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD		-41 353

NOTE 21
PANTSTILLELSE
 Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	14 454 151
TOTALT	14 454 151

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2025 følgende bokførte verdi:

Bygninger	1 225 804
Tomt	138 980
TOTALT	1 364 784

Til generalforsamlingen i ST. HALVARDS GATE 25 A-C AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til ST. HALVARDS GATE 25 A-C AS.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

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

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

Hans Petter Urkedal

Partner

Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxx.xxx

2026-04-07 19:55:45 UTC



QES



Penneo Dokumentnøkkel: 6V3HZ-LJ06G-5WM1W-LIU52-PZM60-Q8XV8

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

Vedlegg 3

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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

DR. TEOLIN KRISTOFFER ARPLAND		PERSONLIG PLANLAGT VEDLIEKHOUDSPLAN - BØYSETTEREN - FOR AS ST HALVANGSGATE - versjon 1.3, 21. mai 2021 - vedtatt av styret																			
STYREPERIODEN	Drøyt	Beskrivelse av tiltak / tiltaks	Best gjenstand	Vedlikeholdstiltak	område	anbud	utviklings	sum	betrening	rehabilitering	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	totalt kostnad (periode)
2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045
1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
1	1	1	1	1																	

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

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

Årsmøtet åpnes 28.04.26 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 1.05.26

Selskapsnummer: 5991 Selskapsnavn: ST. HALVARDS GATE 25 A-C AS

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

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

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Sarah Mathisen Przedpelska er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Lars Toft Eriksen og Kristin Lisbeth von Hirsch er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

For

Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 150 000

For

Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

Sarah Przedpelska

Styremedlem (kun 3 skal velges)

Erika Espøy-Sundt

Nasra Omar

Shakeel Qadir



Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til generalforsamling 2025 for ST. HALVARDS GATE 25 A-C AS

Organisasjonsnummer: 930480428

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 24. april kl. 09:00 til 27. april kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede aksjonærer som deltok: 21.

Følgende saker ble behandlet på generalforsamlingen:

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.

Forslag til vedtak:

Sarah Przedpelska er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 20

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 1

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:

Lars Toft og Kristin von Hirsch er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 19

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 2

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 19

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 2

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Årsrapport og årsregnskap

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 14

Antall stemmer mot vedtaket: 1

Antall blanke stemmer: 6

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 95 000kr. Styret viderefører fjorårets nøkternhet i honorar, ned fra de initielle 150 000kr for å bidra til større likviditet i 2025.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til 95 000kr

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 18

Antall stemmer mot vedtaket: 1

Antall blanke stemmer: 2

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

6. Valg av tillitsvalgte

Styret består av leder, økonomiansvarlig, driftansvarlig og kommunikasjonsansvarlig. Vi ønsker å være 5 personer, men har ikke i år lykket med rekruttering av et nytt medlem.

Innstilling

Sarah Przedpelska fortsetter som styreleder, Silje Sibel som driftsansvarlig og Erika Espey-Sundt som kommunikasjonsansvarlig. Nina Henriksen fortsetter i 1 år som økonomiansvarlig.

Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Nina Henriksen (18 stemmer)

Følgende stilte til valg:

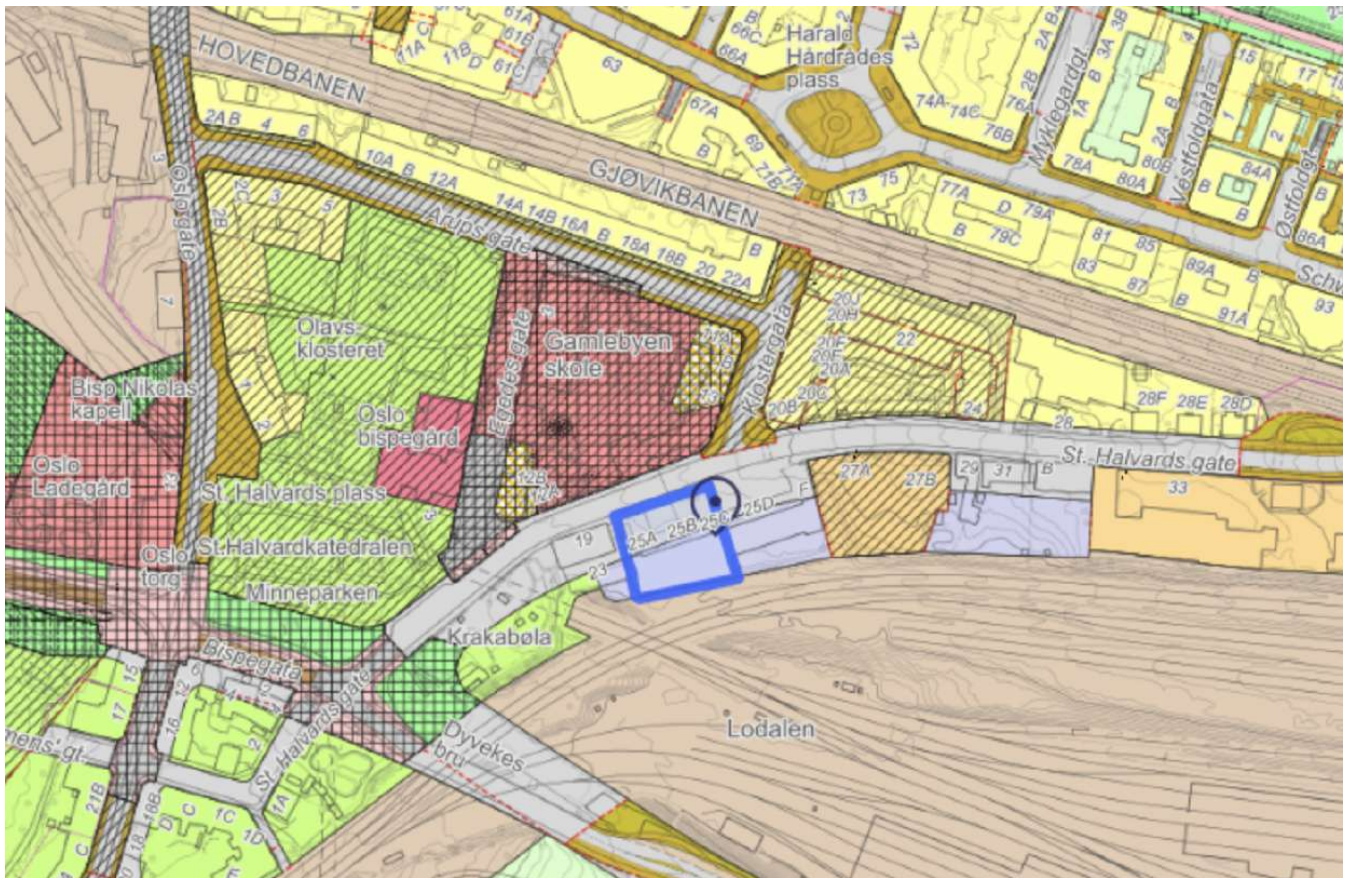
Nina Henriksen

Protokollen signeres av

Møteleder: Sarah Przedpelska /s/

Protokollvitne 1: Lars Toft /s/

Protokollvitne 2: Kristin von Hirsch /s/



Nabolagsprofil

St. Halvards gate 25C - Nabolaget Minneparken - vurdert av 134 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere



Offentlig transport

St. Halvards gate Linje 54	3 min	0.2 km
Middelalderparken Linje 13, 19	6 min	0.4 km
Oslo S/Bussterminal T-bane, buss, flytog, tog, trikk	13 min	1.1 km
Grønland Linje 1, 2, 3, 4, 5	15 min	1.3 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	18 min	1.5 km

Skoler

Gamlebyen skole (1-7 kl.) 303 elever, 21 klasser	3 min	0.3 km
Vålerenga skole (1-7 kl.) 499 elever, 26 klasser	14 min	1.1 km
Kampen skole (1-7 kl.) 495 elever, 21 klasser	16 min	1.2 km
Jordal skole (8-10 kl.) 616 elever, 46 klasser	9 min	0.7 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 429 elever, 30 klasser	6 min	2.5 km
Kongshavn videregående skole 550 elever	19 min	1.5 km
Etterstad videregående skole 588 elever, 41 klasser	20 min	1.6 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 84/100



Kvalitet på skolene

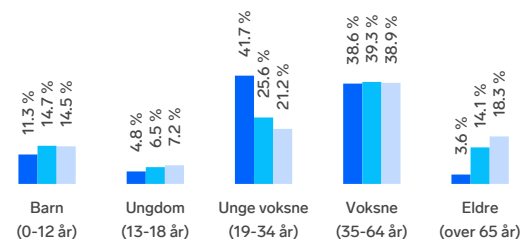
Veldig bra 80/100



Naboskapet

Godt vennskap 70/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Minneparken	1 270	699
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Gamlebyen Urtehagen barnehager (0-5 ...) 70 barn	4 min	0.3 km
Munkenga barnehage (1-5 år) 59 barn	7 min	0.6 km
Nonneseter idrettsbarnehage (0-5 år) 77 barn	7 min	0.6 km




Dagligvare

Matkroken Schweigaardsgate PostNord, søndagsåpent	4 min	0.3 km
Joker Gamlebyen Søndagsåpent	6 min	0.5 km




Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeier vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler









-  1. Trikk
-  2. Gående
-  3. Buss

 **Kollektivtilbud**
Veldig bra 93/100

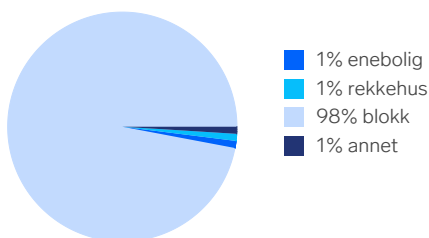
 **Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 79/100

 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 76/100

Sport

-  Gamlebyen skole
Ballspill 1 min 
0.1 km
-  Ruinparken balløkke
Ballspill 4 min 
0.3 km
-  Barry's Barcode 9 min 
-  Grip Gym 11 min 

Boligmasse



«Nærheten til sentrum og parkene.»

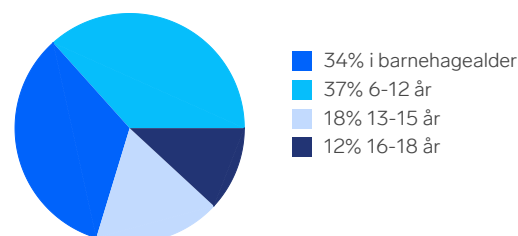
Sitat fra en lokalkjent



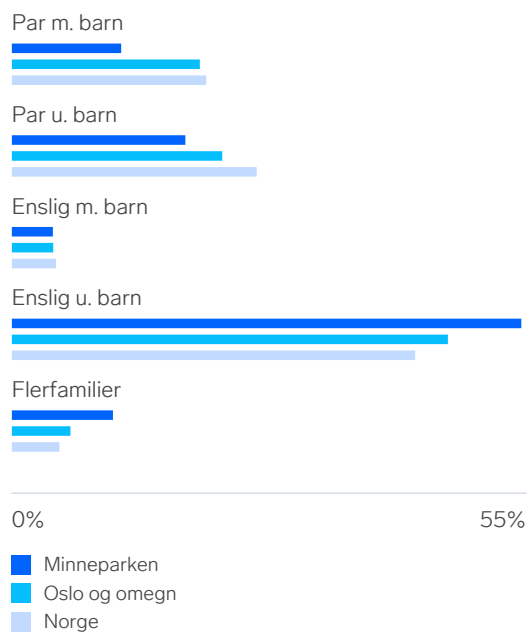
Varer/Tjenester

-  Barcode 12 min 
-  Apotek 1 Bjørvika 9 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

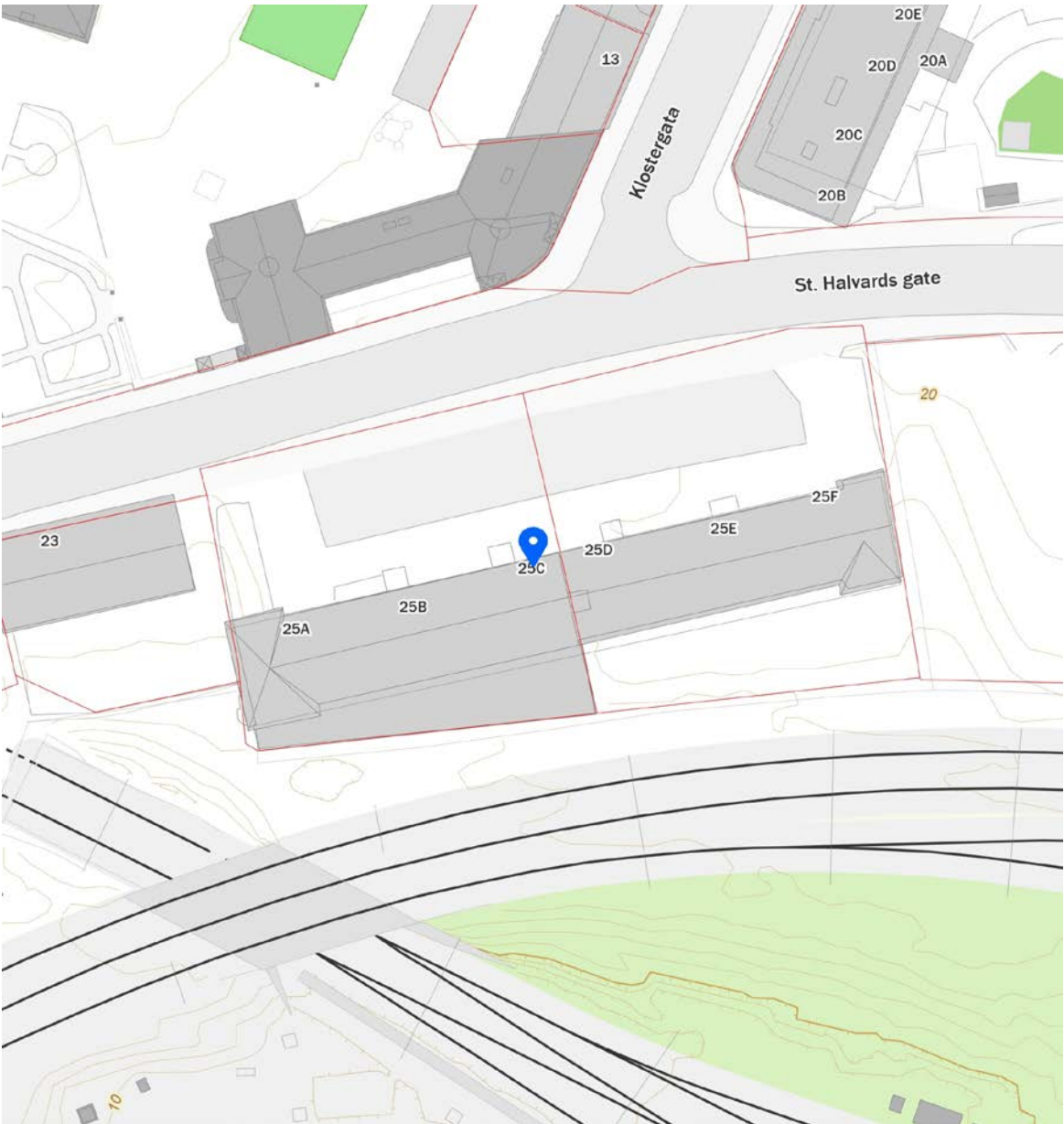
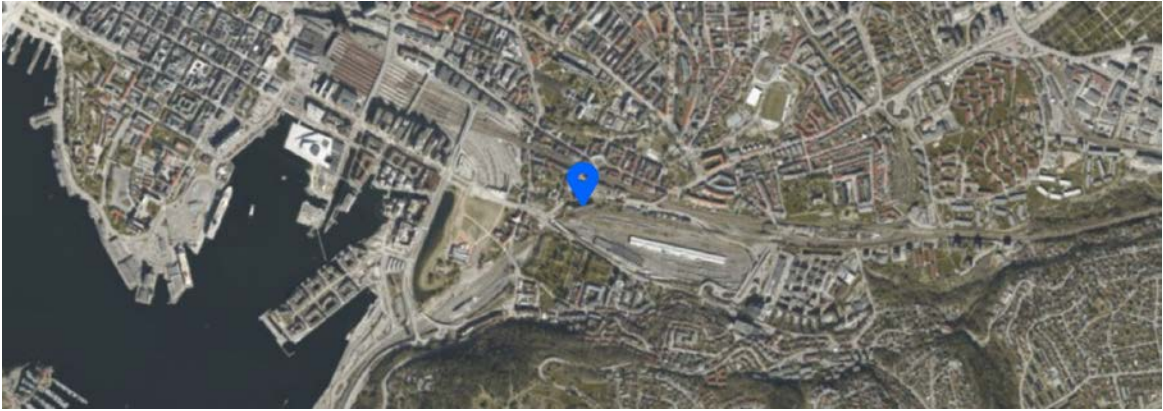


Sivilstand

		Norge
Gift	15%	33%
Ikke gift	77%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%



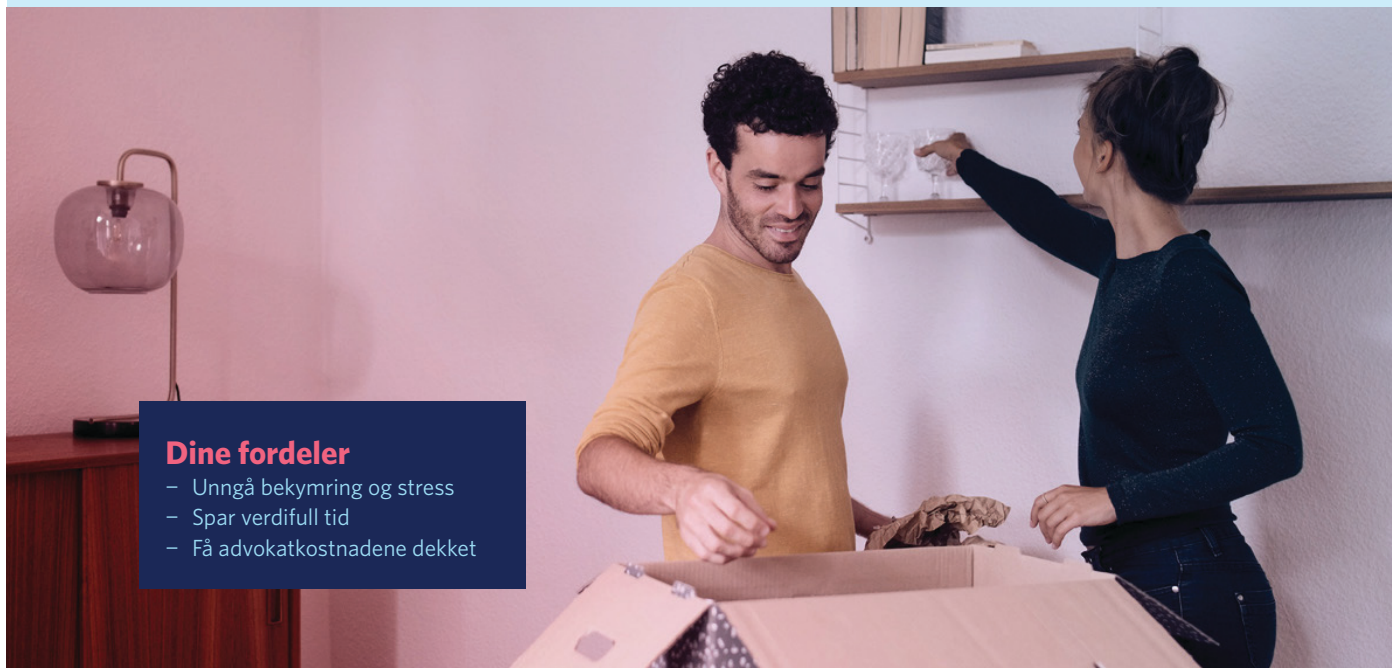
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



 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

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.



Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse - uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 9 300

Seksjonert eiendom/
aksjebolig: kr 13 500

Enebolig/fritid/tomt: kr 18 900



soderbergpartners.no/eiendom



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



- 8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- 9. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- 10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- 11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- 14. POSTKASSE** medfølger.
- 15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/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.

Fra hvilepuls til makspuls.

Det er Emera



I Emera følger vi en tydelig rød tråd der kvalitet gjennomsyrrer alt vi gjør. Hos oss kommer du til å ha hvilepuls helt frem til budrunden og makspuls når den er over!

En komplett meglertjeneste

Emera Eiendomsmegling tilbyr en komplett meglertjeneste – fra verdivurdering, klargjøring og koordinering av all markedsføring til overtakelse og gjennomføring av salget.

En prosess du fortjener

Vårt mål er at du, enten du er selger eller kjøper, skal føle engasjement, ærlighet og profesjonalitet gjennom hele prosessen.

Ærlighet varer lengst

Vi tror sterkt på åpenhet og ærlighet og gir ingen urealistiske løfter eller forskjønnede beskrivelser.

Erfaring som gir resultater

Vi sier det som det er – enkelt og greit – fordi vi vet at det gir de beste resultatene. Erfaringen vår bekrefter det, og erfaring har vi mye av.

[emera.no](https://www.emera.no)



EMERA OSLO

Emera Oslo
— Der lokal kjennskap
møter ekspertise

Velkommen til Emera Oslo – meglerne med den beste lokalkunnskapen og erfaringen som sikrer deg et topp salg. Vi gjør boligsalget enklere og budrunden morsommere – fra hvilepuls til makspuls. Skal du selge i Oslo? Snakk med oss!



Emir Resulbegovic
Eiendomsmegler | Salgssjef | Partner

emir.resulbegovic@emera.no
+47 473 97 811

Fra hvilepuls til makspuls. Det er Emera.

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Budskjema



Emir Resulbegovic
emir.resulbegovic@emera.no
473 97 811

Emera kontor:
Emera eiendomsmegling Oslo
229 52 222

KJØPESUM KR + omkostninger ihht. opplysninger i salgsoppgaven		
Kjøpet finansieres slik:		
BANK/FINANSIERINGSINSTITUSJON:	REFERANSE & TELEFONNUMMER	SUM:
		Kr.
		Kr.
		Kr.
		Kr.
EGENKAPITAL:		Kr.
TOTALT:		
EGENKAPITAL BESTÅR AV: Salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom Disponibelt kontant beløp (bankinnskudd)		
Ønsket overtagelsesdato:		
NÅVÆRENDE BUD ER BINDEnde FOR UNDERTEGNEDE TIL OG MED DEN: Budet er bindende til klokken 16.00 den dagen, hvis ikke budgiver har angitt et annet klokkeslett, dog ikke tidligere enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Bud skal ikke ha kortere akseptfrist enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere frist kan bli avvist.		
Evt. forbehold (eks. finansiering, salg av egen bolig etc.):		

NAVN:	NAVN:
PERSONNR:	PERSONNR:
ADRESSE:	ADRESSE:
POSTNR: POSTSTED:	POSTNR: POSTSTED:
MOB TLF:	MOB TLF:
E-POST:	E-POST:
DATO: STED:	DATO: STED:
SIGNATUR:	SIGNATUR:
Jeg ønsker boligkjøperforsikring	Hvis mitt bud blir akseptert, ønsker jeg at megler forbereder en kjøpekontrakt med boligkjøperforsikring. Avtale om forsikring inngås ikke før jeg undertegner kjøpekontrakten.

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

Din bolig. Din historie.

Det er Emera.



Minnene fra da du eide huset lever videre. Derfor har vi i Emera samarbeidet med de beste i Norge for å skape et prospekt som du ønsker å ta vare på. Men enda viktigere, som tar miljøet på alvor.



Los Digital investerer mye i å ha en moderne og ny maskinpark. Dette bidrar til en vesentlig mer miljøvennlig produksjon.

Trykt i Norge, sertifisert med miljømerket Svanen og medlem av Grønt Punkt Norge.



2041 0848



TRYKT I NORGE

NO-3619





Fra «Til salgs» til «Solgt!»

Det er Emera.





EMERA

EIENDOMSMEGLING