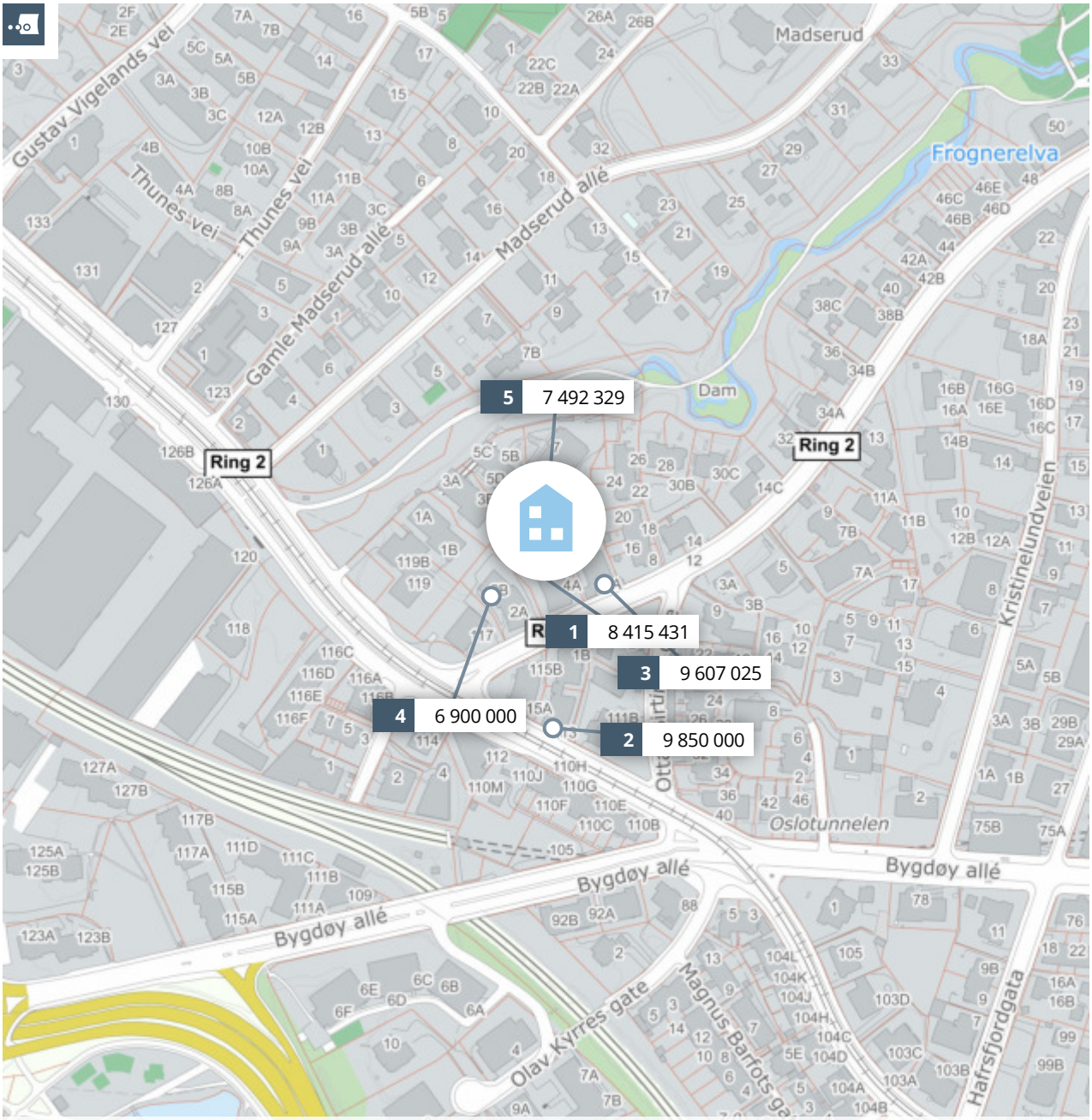
HALVDAN SVARTES GATE 6C

PRIVATMEGLEREN



Meglers verdivurdering

HALVDAN SVARTES GATE 6 C

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Allé den 07.03.2025

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Ingvild Aas.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Halvdan Svartes gate 6 C, 0268 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1934

GNR 212 BNR 471 FNR 0 SNR 17 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS FROGNER RODE 1

Verdivurdert til

9 500 000

-	9 500 000	121 795
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	78 m²	- m²	- m²	4 m²	- m²	- m²
Byggeår						1934

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	2
Etasje	3

Balkong Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Halvdan Svartes gate 4 C 71 m² 1937 1. etg 2 sov	10.06.2024	7 950 000	**8 350 000**	65 431	8 415 431	**118 527**
2 Drammensveien 113 107 m² 1935 1. etg 3 sov	07.10.2024	9 950 000	**9 850 000**	0	9 850 000	**92 056**
3 Halvdan Svartes gate 6 A 100 m² 1937 2. etg 3 sov	11.11.2024	9 500 000	**9 400 000**	207 025	9 607 025	**96 070**
4 Halvdan Svartes gate 2 B 68 m² 1939 2. etg 2 sov	19.02.2024	6 900 000	**6 900 000**	0	6 900 000	**101 471**
5 Halvdan Svartes gate 6 C 68 m² 1935 2. etg 3 sov	22.01.2025	7 490 000	**7 350 000**	142 329	7 492 329	**110 181**

Flott 3-roms topp- og endeleilighet med to balkonger og garasje.

En meget attraktivt 3-roms toppleilighet på Madserud/ Frogner - på et meget flott opparbeidet gårdstun - helt stille og rolig. To solrike balkonger.
Fra leiligheten er det nydelig utsyn over de grønne fellesarealene, Holmenkollen og området for øvrig.

Bygget ligger på en liten høyde på gårdstunet og har kanskje områdets mest attraktive
beliggenhet. Det er lys fra flere sider og leiligheten har en svært god planløsning. Leiligheten har vært igjennom en betydelig oppussing i 2008/09.
Det er god himlingshøyde på ca. 2,7 meter. Tidsmessig farge- og materialvalg i det hele, og meget god standard på utstyr og innredning. Lys og romslig stue med peis. Spiseplass v/ peis mellom kjøkken og stue. Utgang fra kjøkken til hyggelig vestvendt balkong. Meget flott italiensk, kvalitetskjøkken fra G&D (med integrerte, eksklusive hvitevarer fra Gaggenau. Baderom fra 2001 med servant, dusjkabinett og opplegg vaskemaskin. Separat WC. Baderommet er det som er modent for oppgradering, ellers fremstår leiligheten moderne og veldig pen.

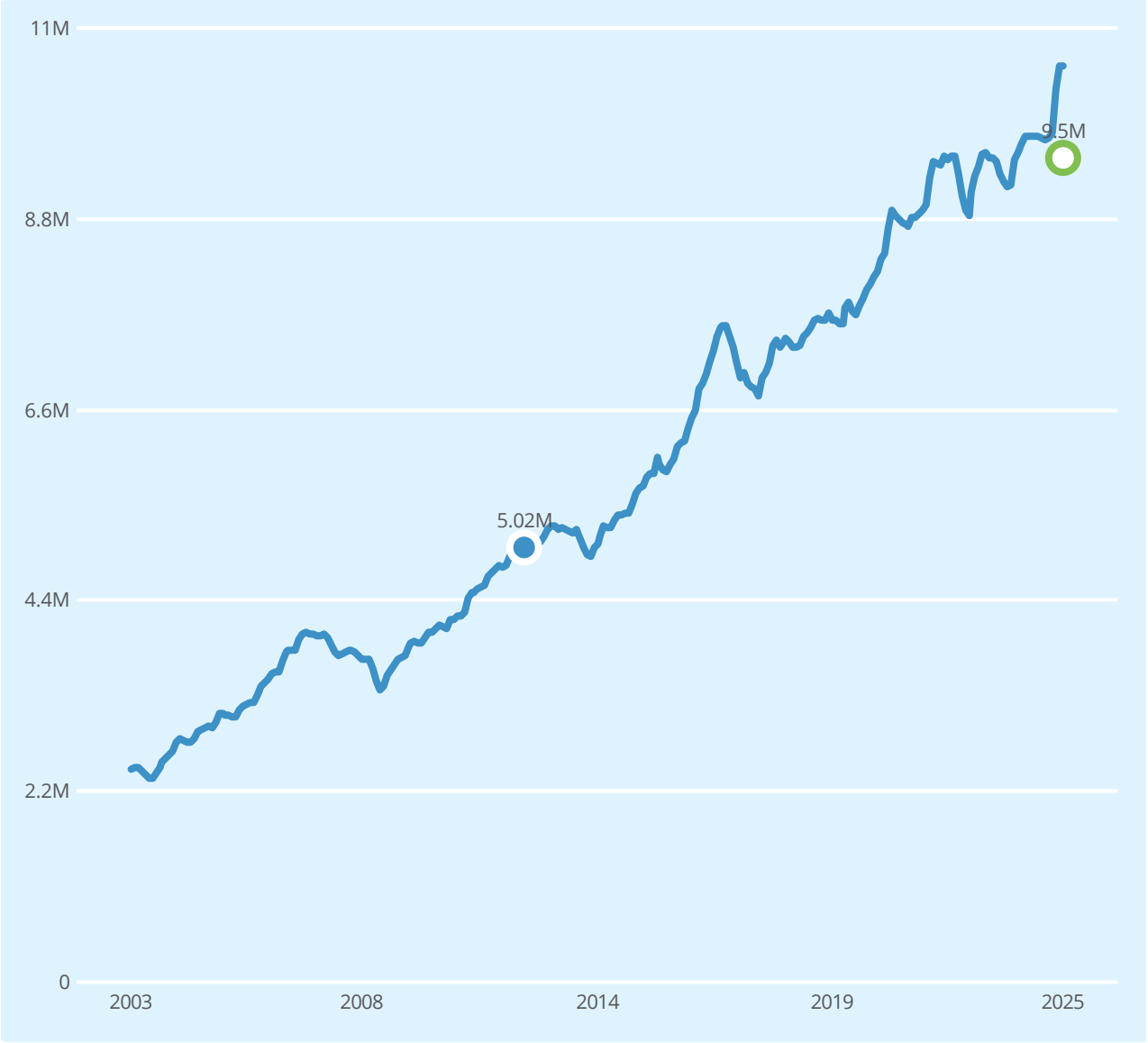
Fokus på meget veldrevet sameie.
Det er boret etter bergvarme (ikke annet valg enn fjernvarme i e-takst systemet)
NB: Det bes merkes at m2-prisen på disse blir feil å bruke som grunnlag fordi de fleste leiligehter er solgt uten garasjeplass. Leilighetene uten må likevel tas med som parameter på de siste omsetninger.
Det som kan sies er at prisene her varierer stort, og intern beliggenhet og standard er avgjørende.
Leilighetene som er solgt i sammenligningsgrunnlaget siste året er i tillegg solgt i et svært mye dårligere marked, og salget fra 2025, uten parkering, på samme størrelse er interessant å se på, dog er det salget som kan sammenlignes mest i karakter og på størrelse, solgt i juni 2024 for 118 000,- pr meter, som også hadde garasje, det aller mest relevante. Med nært et år i forskjell er det ikke

utenkelig at man får 120.000 + pr meter her.
I taksten er det vel antagelig tatt høyde for ca. en million på garasjen. Trolig får man plass til en helt normal bil her. Det er flere muligheter til å leie utendørs p-plass i sameiet.

Å trekke frem er leilighetens interne beliggenhet, planløsning og smakfullt innredet, er naturlig det som antas å ville kunne treffe mange og derfor oppnå et svært godt salgsresultat.
Likefullt tror jeg en riktig sum å markedsføre den ut på, vil være taktisk klokt å kanskje gjøre et sted rundt 9. 9,1-9,2. Er man heldig med treffet her, kan denne enkelt nå et bedre resultat enn 9,5 i et hett marked, hvor salgstidspunktet juni rundt disse gårdene - er helt fantastisk vakkert og gir en ekstra effekt.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
06.06.2014		06.06.2014	-	2 061 900	-	2 061 900	2
27.04.2012	08.05.2012	01.08.2012	4 190 000	5 000 000	19 070	5 019 070	
29.06.2009		29.06.2009	-	930 000	-	930 000	3

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Ikke fritt markedssalg. Samlivsbrudd.

3 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Leiligheter til salgs i FROGNER RODE 1 grunnkrets nå

1
leiligheter til salgs

12.1M
11.8M
11.5M
11 191 000 Prisantydning i snitt
10.9M
10.6M
10.3M

Annonsene har i snitt ligget ute i
123
dager

Leiligheter solgt i FROGNER RODE 1 grunnkrets siste 6 mnd

20
leiligheter solgt

7 508 000 Salgspris i snitt
7 463 000 Prisantydning i snitt
7.4M

Solgt i snitt i løpet av
35
dager

for 0.6% over prisantydning

Analyse m²-priser

121 795 Halvdan Svartes gate 6 C
Totalpris 9 500 000
120 436 Frogner bydel i snitt siste 6 mnd

100 278 FROGNER RODE 1 grunnkrets i snitt siste 6 mnd

Tilstandsrapport

EIERSEKSJON I BOLIGBLOKK
Halvdan Svartes gate 6C, 0268 OSLO
OSLO kommune
gnr. 212, bnr. 471, snr. 17

Sum areal alle bygg: BRA: 100 m² BRA-i: 78 m²



Befaringsdato: 13.05.2025 **Rapportdato:** 14.05.2025 **Oppdragsnr.:** 18333-2076 **Referansenummer:** RG8937

Autorisert foretak: AB Taksering & Eiendom AS **Sertifisert Takstingeniør:** Anders Jørgen Bryhn

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

Norsk takst

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

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

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

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



Rapportansvarlig

Anders Jørgen Bryhn

anders.bryhn@online.no

934 37 861

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



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 strakstiltak 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.

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



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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Eierseksjon (leilighet) i boligblokk fra år 1934. Sentralt beliggende på Frogner nær Skøyen like ved Frognerparken i veletablert boligområde. Det er kort vei til forretninger, kafeer, restauranter, offentlig kommunikasjon i flere retninger og diverse andre servicetilbud. Det er gangavstand til Karenslyst Allé, Frognerparken. Solli plass, Slottsparken m.fl.

Leiligheten fremstår som lys og trivelig. Den har en ombygget planløsning. Leiligheten gjennomgikk betydelig oppussing/ombygging i 2009 i regi av forrige eier.

Adkomst til felles trappegang via felles, åpent gårdsrom. Det er ikke heis i bygget.

Utsikt til området rundt med bebyggelse, uteområde og et glimt av Holmenkollen.

Det disponeres 2 boder i kjeller.
Det disponeres 1 garasje i felles garasjebygning.

Månedlige kostnader:
Vaskeri felleskostnad kr 150,00
Andel lån kr 1 748,00
Andel felleskostnader etter eierbrøk kr 5 096,00
Totalt kr 6 994,00 pr. mnd.

Pent opparbeidet gårdsrom med asfaltert gårdsplass, grøntområde, beplantning og noen trær.

Parkering for øvrig i offentlig gate etter gjeldende regler.

Sameiet består av 18 seksjoner.

Norges Eiendommer opplyser:
Kirkesogn: Frogner
Grunnkrets: Frogner rode 1
Valgkrets: Bymuseet
Skolekrets: Skøyen

Takstmann er ikke kjent med bygningens vedlikeholdsplan eller historikk utover det som evt. er nevnt i denne rapporten. Det presiseres at det i tilstandsvurderingen er lagt til grunn at den er utført på brukt bolig. Ingen synlige feil eller mangler ved bygningens bærende konstruksjoner ble oppdaget. En tilstandbeskrivelse har til hensikt å oppfordre bruker til å foreta en kritisk gjennomgang av de anmerkede punktene.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

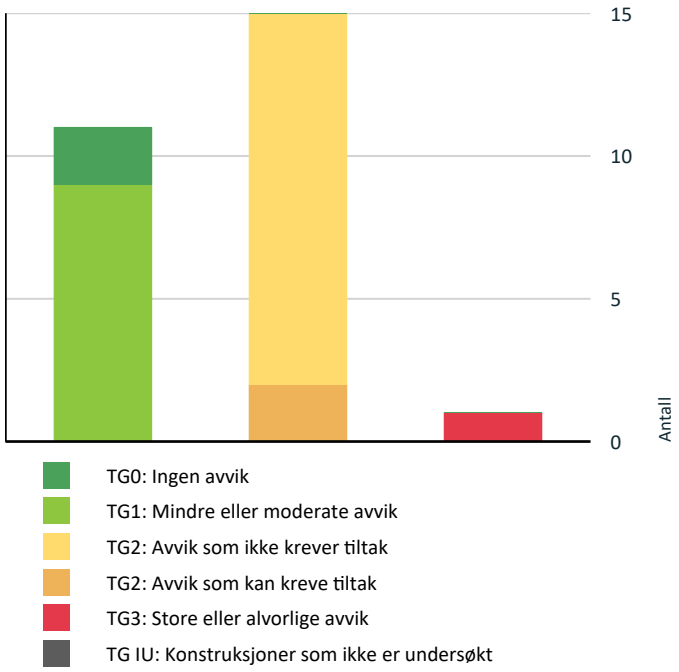
EIERSEKSJON I BOLIGBLOKK

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Opprinnelig planløsning er ombygget og dagens planløsning avviker dermed fra original arkitekttegning. Dvs. takstmann er ikke kjent med om det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger som stemmer med dagens bruk.

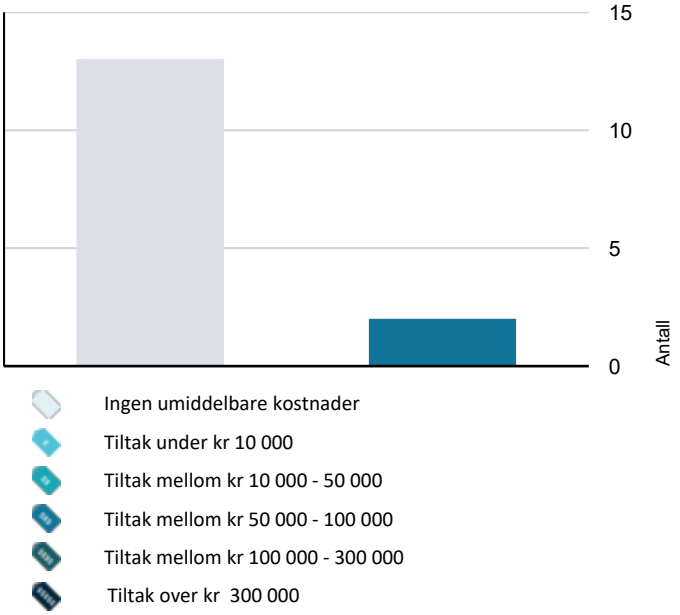
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsrapporten er avholdt etter beste skjønn. Evt. heftelser/servitutter er ikke undersøkt av takstmann. Det gjøres oppmerksom på at panteattest, seksjoneringsbegjæring og eiendommens dokumenter (bl.a. byggemelding, ferdigattest o.l.) i
kommunen ikke er kontrollert hvis ikke annet er opplyst. Dokumentasjon/samsvarserklæringer o.l. på evt. byggearbeider, vvs-, rør- og elektroarbeider, uavhengig el-kontroll eller kontroll av pipeløp/ildsted utført av Brann- og rømningsetaten er ikke kjent for takstmann dersom ikke annet er nevnt spesifikt i rapporten.
Dersom det ikke foreligger dokumentasjon på utførelse som er påkrevd iht. reglerverket for utførelse gis det TG2 iht. NS3600:2018.
MERK: Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Det gjøres oppmerksom på at boligen var møblert/bebodd som gir begrenset mulighet for besiktigelse dersom annet ikke kommer frem i rapporten.

Oppsummering av avvik

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

EIERSEKSJON I BOLIGBLOKK

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 3.etasje, leilighet > Baderom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Våtrom > 3.etasje, leilighet > Baderom > Overflater vegger og himling	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

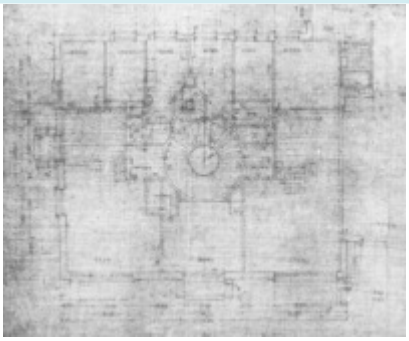
Utvendig > Inngangsdør	Gå til side
Utvendig > Balkong på soverom	Gå til side
Utvendig > Balkong ved kjøkken/stue	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannbåren varme	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Spesialrom > 3.etasje, leilighet > Separat toalettrom > Overflater og konstruksjon** Gå til side
- **Spesialrom > 3.etasje, leilighet > Separat toalettrom > Ventilasjon toalett** Gå til side
- **Kjøkken > 3.etasje, leilighet > Kjøkken > Avtrekk** Gå til side
- **Våtrom > 3.etasje, leilighet > Baderom > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 3.etasje, leilighet > Baderom > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > 3.etasje, leilighet > Baderom > Ventilasjon** Gå til side

Tilstandsrapport

EIERSEKSJON I BOLIGBLOKK



Byggeår
1935

Kommentar
Iflg. Kartverket

Standard
Bygningstype: Boligblokk
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Næringsgruppe: Bolig
Godkjent dato: -
Igangsatt dato: -
Tatt i bruk dato: 01.01.1935
Kilde: Kartverket

Vedlikehold
Bygget er fra 1935 og er bygget med etasjeskiller i betong og med vedlikeholdsfri håndslått teglstein. Sameiet har de siste 10 årene gjort betydelig vedlikehold og bygningsmassen er overordnet i god stand. Styret har ønsket å gjøre en oppsummering av dette arbeidet, slik at dagens eiere og mulig nye eiere har en samlet oversikt over byggets tilstand og planlagt arbeid.
Styret har også oppdatert vedlikeholdsplanen for perioden 2024-26 med ti områder som er på agendaen. Flere av disse er ikke besluttet gjennomført og vil bli løpende prioritert av styret og ved større investeringer vil styret informere eiere på årsmøte eller egne møter/informasjonsskriv ved behov. Styret har lagt ved kostnadsoverslag der det foreligger for å gi et totalbilde.

Gjennomført vedlikehold i perioden 2013
2023
2023:

- Alle sameiets fasadevinduer og balkongdører skiftet ut. Takst & Vindu stod for arbeidet.
- Alle stoppekraner er skiftet ut og merket. Sofienberg Rør stod for arbeidet.
- Døren til fellesarealet i C fikk ny lås. Servicesentralen Lås og Nøkkel utførte arbeidet.
- Veggene i fellesareal i C ble pusset og malt.
- Grunnet lekkasje fra en gammel stoppekran ble veggen og innkassering av rør i fellesareal i A revet og fornyet. Skaden dekket av forsikring med egenandel på 10.000 kr.
- Nytt gjerde mellom Sameiet og Halvdan Svartes gate 22. Mestergjerde utførte arbeidet. Kostnad 10.812 kr (delt med nabo).

2022:

- Låskasse på ytterdør i B er skiftet. Bergersen utførte arbeidet.
- I og med at det nå måtte fylles på biobrensel, måtte noe justering av bergvarmeanlegget til, og vi må bytte slanger, samt rense systemet.

2021:

- Aktiv Rørinspeksjon fornyet bunnledningen fra kommunalt avløp inn til Sameiet. Total kostnad var 537.811 kr.
- Thorendal gikk gjennom alle takvinduer i oppgang B i oktober. To glass ble spesialbestilt og erstattet, beslag mot pipeløp og på vinduene ble erstattet og utbedret. Alle vinduene ble pusset og kittet for å sikre motstandsdyktighet mot lekkasje. I baktrappen ble vegger og tak der lekkasjen hadde vært pusset og malt. Kostanden var 98.528 kr.

Tilstandsrapport

Hoel Elektro har gjennomgått det elektriske anlegget i sameiet. I oppgang B ble lysbryter erstattet og gammel opplegg til porttelefon fjernet. Det elektriske anlegget i utleieleiligheten ble gjennomgått og oppgradert i sin helhet for å etterkomme brannsikkerhet. Kostanden var på 10.289.

- Utleieleiligheten ble koblet til sameiets fellesavtale med Telia.
- Et gammelt kumlokk fra 1934 ble skiftet ut i en av bodene i oppgang A. Urbana fasade AS stod for arbeidet. Total kostnad 15.560 kr.

2018:

- Sprekk i rør knyttet til fyringsanlegget mellom A og B ble utbedret.

2017:

- Ikke registrert vedlikehold av betydning

2016:

- Ombygging av annen løsning for bergvarmeanlegget som vil føre til bedre varmesirkulasjon

2015:

- I forbindelse med jordvarmeanlegget ble hele det elektriske anlegget i fellesområdet skiftet
- Alle bakdørene til kjelleren skiftet. Leverandør var DOVM. Dette etter pålegg fra Brann og redningsetaten.
- Brannsikker søppelmodul anskaffet
- Alle bodene i A ble revet etter funn av bore-biller. Opprinnelig treverk erstattet med metallseksjoner
- Gulv i kjeller i A bygningen malt
- Vannlekkasje fra loftet i C utbedret

2014:

- Nytt bergvarmeanlegg
- Alle resterende pipeløp reparert.

2013:

- Lagt skifer på murene rundt A og B og asfalt mellom A og B. Bærum Asfalt utførte arbeidet.
- Alle pipeløp visuelt inspisert med kamera og utbedrings plan etablert. Nytt piperør satt inn (Pipeløp 6, oppgang B)

Vedlikeholdsplan for perioden 2024-26:

1.
Takrenner flere steder trenger tilsyn. Mellom balkonger i B mot det engelske kvarter er hoppet av. Tilsvarende er takrenne fra øverste etasje I B over garasjene hoppet av og var i vinter en sikkerhetsrisiko da det samlet seg mye is. Behov for en blikkenslager med lift for å utbedre. Styret har fått tilbud på 33.500 kr og vil gjennomføre dette i 2024.

2.
Vedlikehold av tak. Ved inspeksjon er det avdekket en del mose som det anbefales å fjerne med industriell varmatvannspyler. Det er også anbefalt å legge mønebånd under mønerekken for å hindre at snø/løv og annet blåser inn på undertak. Styret har fått tilbud på 41.000 kr for dette. Det er i tillegg anbefalt å installere snøfanger som mangler mot vei til en kostnad på 32.000 kr.

2.
Elektrisk anlegg
Noe mindre arbeid hovedsakelig tre steder. Styret vil kontakte fast elektriker for utbedring i 2024. Kostnadsanslag 10-30.000.

a.
Fellesareal A. Taklamper i hovedrommene og ny belysning inne i rommet med tappekraner. Alle stikkontakter og elektrisk bør utbedres. Kabel merket "hovedsikringskabel" bør sees på. Rommet kan ikke gjøres tilgjengelig for beboere før dette er sikret.

b.
Elektrisk anlegg i kjeller i oppgang B ved sikringsskap. Løse og unødige kabler bør festes bedre og eventuelt erstattes. Resten av kjellerens anlegg bør sees over.

c.
Fellesareal C. Gjennomgå elektrisk anlegg (bytte gamle stikkontakter, nytt armatur og takbelysning, sjekk sikringsskap). Fjerne ledning til gammel porttelefon I oppgangen.

3.
Fornyelse av innvendige avløpsrør. En lekkasje i oppgang B - Leilighet 330-01-07 ble utbedret punktvis. Da viste det seg at rørene er så

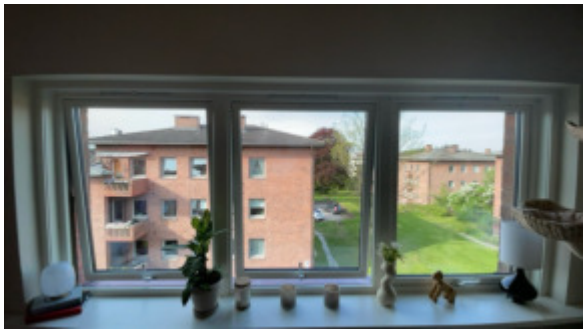
gjennomrustne at man kan skjære en kniv gjennom røret. Sameiet har kontaktet TT Teknikk som har kapasitet og anslår jobben for alle sameiets rør til 600.000. Sameiet har også kontaktet Olimb som har 8-12 måneders ledetid. Styret kontaktet leverandørene sommeren 2023.
4.
Inngangsdører bør rehabiliteres og forsterket. Sameiet har hatt mange små forbedringer. Styret vil ta kontakt med en egnet aktør for rehabilitering og søke støtte fra kommunen før tiltak vurderes iverksatt.
5.
Takvinduer i oppgang A og C ønsket fortsatt utbedret. Misnøye med prosjektledelse hos Thorendal førte til at selskapet trakk seg fra oppdraget i 2021. OBE har tidligere estimert 125.000 kroner per oppgang (i 2018). Det har ikke vært interesse når sameiet har lagt ut på mitt anbud. De to loftsvinduene i C kan byttes uten stillas. Det store feltet samt baktrappen krever stillas for å bytte. Det er konstatert knust glass i baktrappen til C med noe lekkasje. Kostnadsanslag 260.000-300.000
6.
Kjellervinduer var ikke inkludert da sameiet byttet fasadevinduer og balkongdører. Flere begynner å bli modne for utskiftning.
7.
Overheng/Fasade over garasjene (i oppgang A) må rehabiliteres. Disse må pusses og males. I tillegg bør belysning gjennomgås da lampene er gamle.
8.
Oppgradere fellesareal i C. Arbeidet ønskes løst på dugnad I 2024 og når elektriker ser på andre ting.
a.
Male tak og vegger
b.
Bytte ut elektrisk anlegg (se punkt 2)
c.
Vurdere nytt gulvdekke
d.
Avklare hva rommet skal benyttes til
9.
Oppgradere fellesareal i A
Arbeidet ønskes delvis løst på dugnad, men det vil være behov for snekker. Utbedring vurderes først når det er avklart hva rommet skal brukes til.
a.
Male vegger og tak
b.
Erstatte skillevegg
c.
Utbedre gulv
d.
Fukt?
10.
Erstatte boder i B med metallseksjoner. Det har vært fukt i noen av bodene uten at rot årsak er avdekket. Sameiet byttet til metallseksjoner i A tidligere og kan vurdere tilsvarende løsning.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Isolérglass i treramme ble montert i 2023.

Årstall: 2023

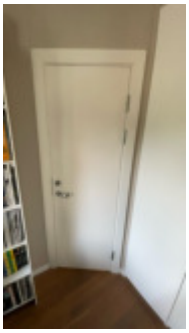


Vindustype

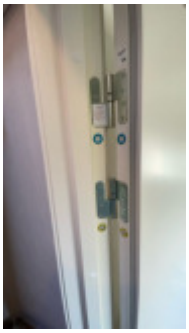
Tilstandsrapport

TG 1 Dør til baktrapp

Brann- og lydsertifisert inngangsdør med én lås mot felles baktrapp.



Dør til felles baktrapp.



Dørtype

TG 2 Inngangsdør

Original inngangsdør i treverk.

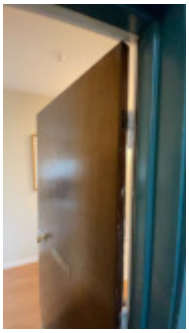
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Generell elde og slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales og bør påregnes utskifting av inngangsdøren.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Inngangsdør



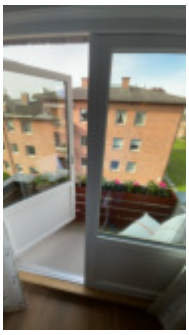
Inngangsdør

TG 1 Balkongdører

Balkongdør med isolérglass montert 2023.

Årstall: 2023

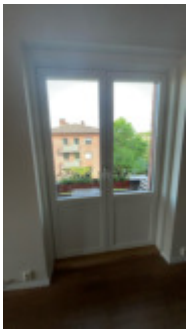
Tilstandsrapport



Litt merker i dørbladet. Håndtak er montert speilvendt.



Balkongdør



Balkongdør



Balkongdør

TG 2 Balkong på soverom

Balkong med adkomst fra ett soverom.
Bygget med støpte konstruksjoner og rekkverk i både murverk og plater.
Ved nedbør er det avrenning til originalt sluk i balkonggulvet.

Rekkverk høyde: 76 cm

Generelt krav: Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1,0 m. Der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m, skal rekkverk ha en høyde på minimum 1,2 m.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

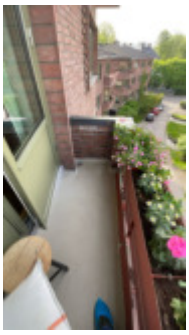
Originale balkongkonstruksjoner med den elde, slitasje og utidsmessighet det medfører.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

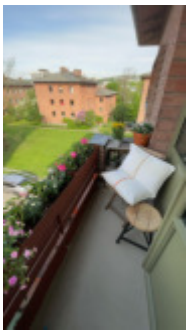
Ingen umiddelbare tiltak ansees som nødvendig men vær klar over avvik.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Balkong ved soverom



Balkong ved soverom.



TG 2 Balkong ved kjøkken/stue

Balkong med adkomst fra kjøkken/stue.
Bygget med støpte konstruksjoner og rekkverk i både murverk og plater.
Ved nedbør er det avrenning til originalt sluk i balkonggulvet.

Rekkverk høyde: 83 cm

Generelt krav: Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1,0 m. Der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m, skal rekkverk ha en høyde på minimum 1,2 m.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Originale balkongkonstruksjoner med den elde, slitasje og utidsmessighet det medfører

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak ansees som nødvendig men vær klar over avvik.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Balkong ved kjøkken/stue.



Balkong ved kjøkken/stue.



Balkong ved kjøkken/stue.

TG 1 Felles konstruksjoner

Gjelder felles konstruksjoner ihht. NS3600. Boligselskapets vedlikeholdsoversikt (utførte eller planlagte arbeider) er utarbeidet. Hovedkonstruksjoner er fra byggeåret med den slitasje og elde/utidsmessighet dette medfører. Felles konstruksjoner er ikke vurdert og gis heller ikke TG.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulvflater består av: Parkett fra 2009. Fliser på baderom.
Veggflater består av: Malte plater. Malt mur. Fliser.
Himlinger består av: Malt betong. Malte plater.

Samtlige overflater er fullt brukbare. Det er noe normal bruksslitasje/merker i parkett og øvrige overflater men ansees å ha ingen praktisk betydning.

TG 1 Etasjeskille

Støpt etasjeskille.

Måling av høydeforskjeller med laser gjort i rom: STUE OG KJØKKEN

Lokalt avvik måles med laser (5 punkter) innenfor 2 m:
Størst avvik: 5 mm på 2m avstand

Totalt avvik målt med ett punkt ved hver vegg i rommet, samt et punkt midt på gulvet:
Størst avvik: 11 mm

Tilfeldig valgte målesteder i rommene.

Tilstandsrapport



Skjevheter ble målt med elektronisk laservater på tilfeldig valgte steder i boligen.

TG 0 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

TG 1 Pipe og ildsted

Ildsted: Peis med innsats fra 2012.
Type pipeløp: Piperehabilitering i 2014 i regi av sameiet.
Ikke brennbar plate på gulv: Ja
Synlige sider av pipeløp: Tilfredstillende
Avstand til brennbart materiale: Tilfredstillende

Det gis TG1 på bakgrunn av opplysningene over.

Det anbefales på generelt grunnlag en kontroll av pipeløp og ildsted utført av Brann- og Redningsetaten i Oslo kommune mht. sikkerhet.



Peis



Peis

Innvendige trapper

Støpte trapper i fellesgang. Bratt tretrapp i felles baktrapp.

Tilstandsrapport



Hovedtrapp

TG 2 Innvendige dører

Originale innerdører (slagdører).
Skyvedør fra 2012.

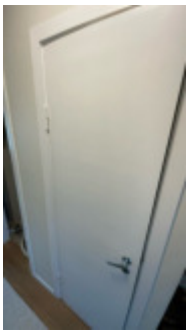
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

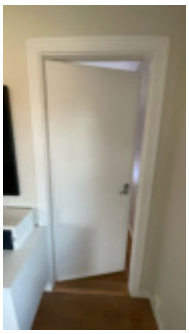
Gjelder kun originale innerdører. Originale innerdører med generell elde og bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen umiddelbart behov for tiltak ansees som nødvendig men vær klar over avvik for originale innerdører.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad





Dørtype (original innerdør)

VÅTROM

3.ETASJE, LEILIGHET > BADEROM

Generell

Det opplyses at baderommet ble overflateoppusset i 2001. Sluk er eldre, ukjent alder.

Det må påregnes rehabilitering av baderom.

3.ETASJE, LEILIGHET > BADEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger. Malt, originalt betong og betongdrager i himling.

Årstall: 2001

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Krakkelering i mange veggfliser.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Veggfliser må utskiftes.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

3.ETASJE, LEILIGHET > BADEROM

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv i 2001. Alder på støpt betonggulv er ukjent.

Følgende målinger av fall i retning sluk (høydeforskjeller) ble gjort på BADEROMMET:
Fra gulvflis ved dørterskel til topp slukrist: 3 mm, ikke tilfredstillende mht. dagens forskrift. Målt med krysslaser.

Øvrige fallforhold har minimal betydning ved 3mm oppmålt høydeforskjell nevnt over.

Fall nevnt over er målt med håndholdt vater og krysslaser. Oppmålingen er gjort ved tilfeldig valgte steder på baderomsgulvet.

Vurdering av avvik:
• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Defekte varmekabler.

Konsekvens/tiltak
• Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

Oppussing må påregnes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad


Fallforhold målt i retning sluk.


Fallforhold målt i retning sluk.



3.ETASJE, LEILIGHET > BADEROM

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Type sluk: Plastsluk uten uttagbar vannlås for inspeksjon og rengjøring. Stakeskrue i plast. Det ansees som et eldre sluk.

Type membran: Membran antas være fra 2001 men ikke konstatert nærmere pga. manglende dokumentasjon. Det er en synlig dukmembran i sluk og rundt rørføringer innenfor inspeksjonsluke nederst på vegg.
Membran på vegger og under/ved dørterskel er ikke mulig å konstatere visuelt.

Tilstandsrapport

Protimeter fuktapparat: Begrenset fuktsøk pga. dusjkabinettets plassering.

Levetidsbetraktning:
Levetid | Smøremembran over 15 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2
Levetid | Banemembran over 20 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Det er avvik:

Dukmembran på gulv ser ut til å ha løsnet delvis fra klemring i sluk.
Manglende dokumentasjon.

Konsekvens/tiltak
- Tiltak:

Utskifting av membranløsning og sluk må påregnes.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Overgang ved dørterskel.



Sluk med klemring.

3.ETASJE, LEILIGHET > BADEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Servant med blandebatteri på glassplate. Dusjkabinett. Opplegg til vaskemaskin.

Årstall: 2001

Vurdering av avvik:
- Det er avvik:

Sprekk i glassplate.
Generell bruksslitasje for øvrig.

Konsekvens/tiltak
- Tiltak:

Det må påregnes utskifting av sanitærutstyr.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

3.ETASJE, LEILIGHET > BADEROM

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig oppdriftsventilasjon i baderommet.

Vurdering av avvik:
- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Det mangler luftespalte under dørbladet.

Konsekvens/tiltak
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Tilstandsrapport

Dersom tillatt i sameiet og teknisk mulig anbefales det montering av elektrisk avtrekksvifte.
Luftespalte må etableres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Elektrisk avtrekksvifte.

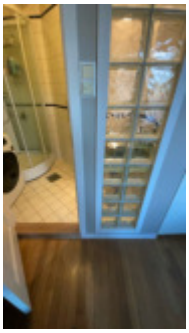


Luftespalte mangler.

3.ETASJE, LEILIGHET > BADEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Veggflaten på høyre side av dørbladet ansees som for risikable å utføre hulltaking da det er en stender (trestolpe) trolig elektrisk ledning bakenfor.



Baderom

KJØKKEN

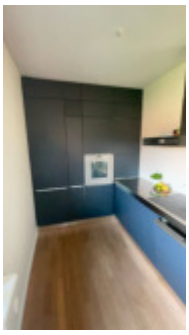
3.ETASJE, LEILIGHET > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning er fra 2009. Består av glatte fronter med håndtak, stål benkeplater, stålkum med blandebatteri, integrert koketopp, stekeovn, kjøl/frys og oppvaskmaskin.
Hvitevarer er fra 2009.

Årstall: 2009

Tilstandsrapport



Kjøkken

3.ETASJE, LEILIGHET > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Ventilator med kullfilter.

Årstall: 2009

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

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

SPESIALROM

3.ETASJE, LEILIGHET > SEPARAT TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Separat toalettrom inneholder veggmontert toalett og veggmontert servant med blandebatteri.
Løs dørterskel blir festet etter takstbefaring.

Årstall: 2012

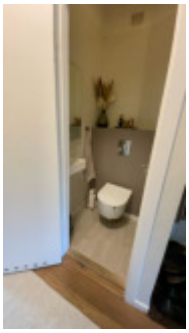
Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Dvs. det er ukjent for takstmann hvor evt. lekkasjevann fra toalettsisternen blir ledet i så tilfelle.

Konsekvens/tiltak
• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Det anbefales å lage drensspalte, må gjøres av fagmann.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Toalettrom



Ikke synlig drensspalte.

3.ETASJE, LEILIGHET > SEPARAT TOALETTROM

Tilstandsrapport

TG 2 Ventilasjon toalett

Det er naturlig oppdriftsventilasjon i rommet. Det er luftespalter i dørbladet.

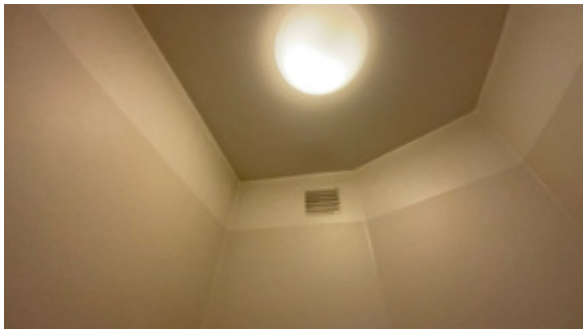
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er kun naturlig oppdriftsventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Dersom tillatt i sameiet og teknisk mulig anbefales det montering av elektrisk avtrekksvifte.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Lufteventil



Luftespalter i dørbladet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Det er nye felles stoppekraner i kjeller, kranene er merket.

Type rør: Kobberrør, med og uten plastkappe. varierende alder. Rør på baderom er bl.a. fra 2001. Trolig eldre kobberrør for øvrig.

Fordelerskap: Nei. Evt. lekkasjevann fra vannrør blir ikke ledet til drensspalte i vegg på baderommet eller annen sikker løsning.

Hovedstoppekran for leiligheten: I felles kjeller, gis automatisk TG2.

Lekkasjestopper: Nei, anbefales. Ansees som et krav ihht. TEK10 men vanskelig å konstatere pga. manglende dokumentasjon.

Levetidsbetraktninger:
Levetid | Vannrør av kobber over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2
Levetid | Rør i rør system over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

TEK10
Der bygningens vanninstallasjon er uten overløp, må det være montert automatisk lekkasjestopper. Med automatisk lekkasjestopper menes en fuktføler som gir signal til en ventil som stenger vanntilførselen når den mottar signal.

TEK17
Teknisk forskrift fra 2017 (TEK17) krever at installasjoner med vann i rom uten sluk i gulv skal sikres med lekkasjestoppere.

Evt. dokumentasjon på utførte rørarbeider i leiligheten er ikke kjent for takstmann utover det som evt. nevnes i rapporten. Dette gis TG2 på bakgrunn av NS3600:2018 "Valg av tilstandsgrader".

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

-Manglende dokumentasjon.
-Hovedstoppekran er i fellesområdet, gis TG2 automatisk.
-Vanskelig å vurdere utførelsen av rør innenfor inspeksjonsluke nederst på vegg på baderommet.

Konsekvens/tiltak
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Det må påregnes oppgraderinger av røropplegg i forbindelse med oppussing av baderom.

Tilstandsrapport

TG 2 Avløpsrør

Originale avløpsrør, ikke synlig inni leiligheten pga. innkassing/skjulte konstruksjoner.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Ventilasjon

Luftespalter over vinduer, ikke over balkongdører.
Elektrisk avtrekksvifte på baderom.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Det er hverken luftespalte over balkongdør eller lufteluke i yttervegg på hovedsoverommet.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Oppvarming

Radiatorvarme tilknyttet sameiets bergvarmeanlegg. Varmekabler. Det gis TG1 som varmekilder men vær klar over defekte varmekabler (nevnt i eget punkt under Baderom).


Radiator


Defekte varmekabler.

Varmesentral

2016: Ombygging av annen løsning for bergvarmeanlegget som vil føre til bedre varmesirkulasjon
2014: Nytt bergvarmeanlegg

Det ansees som en felles installasjon og gis derfor ikke TG.

Årstall: 2014

Varmtvannstank

Det er felles varmtvannsforsyning i bygningen. Det ansees som en felles installasjon i bygningen og er derfor ikke gitt TG.

Alarm- og signalanlegg

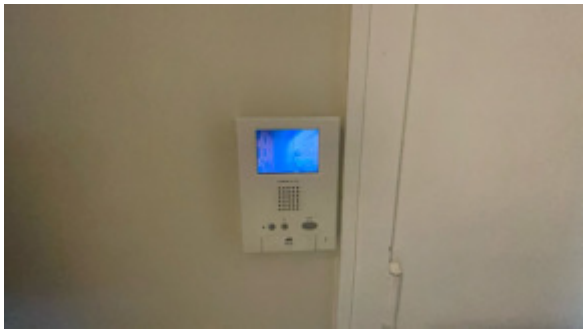
Tilstandsrapport

Dørcalling.
Internett.
Felles brannvarslingsanlegg: Nei
Lekkasjestopper: Nei, anbefales i alle rom med vanninstallasjoner.
Komfyrvakt: Nei, trolig ikke krav da hvitevarer er fra 2008-2009 men anbefales å montere mht. sikkerhet.
Sprinkleranlegg: Nei
Innbruddsalarm: Nei

Generell info: Det er krav til fastmontert komfyrvakt i alle nye boliger fra 2010 i henhold til NEK 400. Denne skal monteres av elektroinstallatør. Ved oppussing gjelder kravet om fastmontert komfyrvakt dersom det legges opp ny kurs til platetopp/komfyr.
Kilde: https://www.dsb.no

TEK10
Der bygningens vanninstallasjon er uten overløp, må det være montert automatisk lekkasjestopper. Med automatisk lekkasjestopper menes en fuktføler som gir signal til en ventil som stenger vanntilførselen når den mottar signal.

TEK17
Teknisk forskrift fra 2017 (TEK17) krever at installasjoner med vann i rom uten sluk i gulv skal sikres med lekkasjestoppere.


Dørcalling

TG 2 Vannbåren varme

Vannbåren radiatorer. Både nyere og originale radiatorer. Det er gjort oppgradering på radiatoranlegget inni leiligheten.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Gjelder kun original radiator.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Gjelder kun original radiator.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad


Nyere radiator.


Eldre radiator.

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

DET BLE OBSERVERT OG OPPLYST FØLGENDE PÅ BEFARINGSDAGEN:

-Automatsikringer i el.skap med forbruksmåler er plassert i felles baktrapp.
-Inntaksledning/stigeledning i bygningen, alder: Ukjent
-OV: 3x32 Amp iflg. kursanvisningen
-Utenpåliggende / skjult ledningsnett.

El.anlegg er ikke takstmannens kompetanseområde og nærmere undersøkelse er ikke foretatt.

Evt. dokumentasjon på utførte elektroarbeider i boligen er ikke kjent for takstmann utover det som evt. nevnes i rapporten.

MERK: El-anlegget gis TG2 da det ikke har vært uavhengig el-kontroll de siste 5 år. TG2 vises ikke i eget felt pga. øvrige sjekkpunkter.

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?
   Ukjent

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Samsvarserklæring fra ABMAS AS datert 5.nov. 2008 er fremvist. Gjelder for: Nytt elektrisk anlegg.

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? Sjekk 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?
   Ukjent

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?
    Ukjent

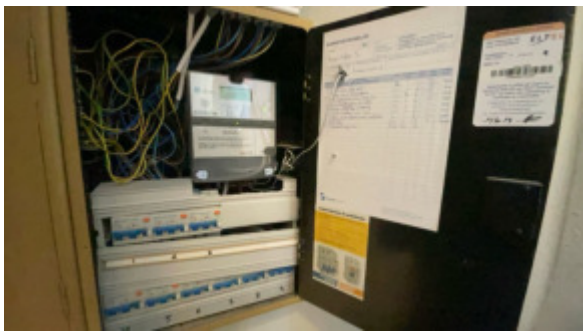
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

Tilstandsrapport

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?
Nei

Generell kommentar

Det anbefales å få utført en uavhengig el-kontroll da det ikke har vært gjort de siste 5 år. Evt. behov for oppgraderinger/utbedringer må vurderes av elektriker/el-takstmann.



El.skap



Kursanvisning

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Brannvarsler/røykvarsler. Brannslukningsapparat.

Forskrift om brannforebygging stilles det følgende krav til utstyr: Eier av boliger og fritidsboliger skal sørge for at byggverkene har brannalarmanlegg eller et tilstrekkelig antall røykvarslere. Det skal være minst én detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom når dørene mellom rommene er lukket.
Eieren skal sørge for at boliger og fritidseiendommer er utstyrt med minst ett av følgende slukkeutstyr som kan brukes i alle rom:
A) Formfast brannslange med innvendig diameter på minst 10 mm fast tilkoblet vannforsyningsnett
B) Pulverapparat på minst 6 kg med ABC-pulver(Eller ABE pulver som har hatt ti-års service med halsring)
C) Skum- eller vannapparat på minst 9 liter(A eller AB merking)
D) Skum- eller vannapparat på minst 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21 A(A eller AB merking)

1. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei

2. Er det skader på røykvarslere?
Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

4. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

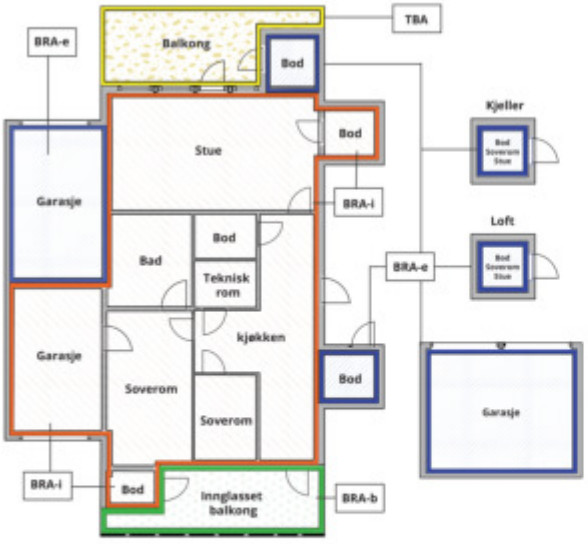
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

EIERSEKSJON I BOLIGBLOKK

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3.etasje, leilighet	78			78	222
Kjellerbod 1		4		4	
Kjellerbod 2		4		4	
Garasje i felles garasjebygning		14		14	
SUM	**78**	**22**			**222**
SUM BRA	**100**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
3.etasje, leilighet	Entré/gang, Separat toalettrom, Soverom 1, Stue, Kjøkken, Soverom 2, Baderom, Kott (innenfor hovedsoverom)		
Kjellerbod 1		Kjellerbod 1	
Kjellerbod 2		Kjellerbod 2	
Garasje i felles garasjebygning		Garasje i felles garasjebygning	

Kommentar

Kjellerbod 1 på 3,7m2 avrundes opp til nærmeste hele tall 4m2 (BRA-e).
Kjellerbod 2 på 3,6m2 avrundes opp til nærmeste hele tall 4m2 (BRA-e).

Balkong ut fra soverom avrundes ned til nærmeste hele tall 2m2 (TBA).
Balkong ut fra kjøkken/stue avrundes ned til nærmeste hele tall 1m2 (TBA).

Garasje er 14m2 (BRA-e). Ettersom det ansees som en felles garasjekonstruksjon er den ikke tilstandsvurdert.

3D-SKANNET AREAL. BOLIGENS AREAL ER BEREGNET MED 3D-LASERSKANNER FRA LEICA SOM GIR EN GARANTERT NØYAKTIGHET INNENFOR 2% SOM ER KRAVET I NY AVHENDINGSLOV PER 1. JANUAR 2022.

Arealoppmåling er utført på stedet av undertegnede.
Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Opprinnelig planløsning er ombygget og dagens planløsning avviker dermed fra original arkitekttegning. Dvs. takstmann er ikke kjent med om det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger som stemmer med dagens bruk.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se rapport.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Takhøyde målt til 2,67m i stue.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
EIERSEKSJON I BOLIGBLOKK	76	2

Kommentar

EIERSEKSJON I BOLIGBLOKK — P-rom og S-rom er angitt i samsvar med gjeldende regler og praksis før 2024.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.5.2025	Anders Jørgen Bryhn	Takstingeniør
	Anders Teigar Jacobsen ga opplysninger og viste leiligheten.	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	212	471		17	1912 m²	Kartverket	Eiet

Adresse
Halvdan Svartes gate 6C

Hjemmelshaver
Jacobsen, Anders Teigar

Kommentar

Boligselskap
Sameiet Halvdan Svartes gate 6

Eierandel
109 / 1900

Forretningsfører
ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

Organisasjonsnr
975506088

Felles formue
Kr. 190 31.12.2024

Felles gjeld:
Kr. 195 451 31.12.2024

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Innkjøring fra Halvdan Svartes gate til felles gårdsrom.

Tilknytning vann

Offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig avløp via private stikkledninger.

Regulering

S-2255
Vedtatt: 28.07.1977
Formål: Bolig m.tilh. anlegg
S-161GO
Vedtatt: 17.10.1940
Formål: Offentlig kjørebane/veigrunn
S-3204
Vedtatt: 14.11.1990
Formål: Spesialområde bevaring bolig
202206218

Formål: Midlertidig forbud mot tiltak
202302013

Formål: Pågående plansak

Om tomten

Svakt skrånende tomt.

Tinglyste/andre forhold

Ikke kjent for takstmann

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar
Felles polise for sameiet

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiendomsverdi.no		Eiendomsinfo som bl.a. matrikkel, byggeår, tomtestørrelse, hjemmelshaver, bygningsopplysninger m.m.	Gjennomgått		Nei
Eier		Eier har gitt opplysninger enten på befaring og/eller pr. email.	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører		Felleskostnader, forsikring, andel formue, andel gjeld, generell informasjon.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring		Utfylt av eier. Takstmann viser til Egenerklæringen i sin helhet for opplysninger gitt av eier.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.05.2025	
2	14.05.2025	
3	16.05.2025	

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 bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

AB Taksering & Eiendom AS
Huldreveien 19 E
0781 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/RG8937

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Tilstandsrapport

EIERSEKSJON I BOLIGBLOKK
Halvdan Svartes gate 6C, 0268 OSLO
OSLO kommune
gnr. 212, bnr. 471, snr. 17

Sum areal alle bygg: BRA: 100 m² BRA-i: 78 m²



Befaringsdato: 13.05.2025 **Rapportdato:** 14.05.2025 **Oppdragsnr.:** 18333-2076 **Referansenummer:** NJ1397

Autorisert foretak: AB Taksering & Eiendom AS **Sertifisert Takstingeniør:** Anders Jørgen Bryhn

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

Norsk takst

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

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

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

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



Rapportansvarlig

Anders Jørgen Bryhn

anders.bryhn@online.no

934 37 861

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



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 strakstiltak 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.

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



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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Eierseksjon (leilighet) i boligblokk fra år 1934. Sentralt beliggende på Frogner nær Skøyen like ved Frognerparken i veletablert boligområde. Det er kort vei til forretninger, kafeer, restauranter, offentlig kommunikasjon i flere retninger og diverse andre servicetilbud. Det er gangavstand til Karenslyst Allé, Frognerparken. Solli plass, Slottsparken m.fl.

Leiligheten fremstår som lys og trivelig. Den har en ombygget planløsning. Leiligheten gjennomgikk betydelig oppussing/ombygging i 2009 i regi av forrige eier.

Adkomst til felles trappegang via felles, åpent gårdsrom. Det er ikke heis i bygget.

Utsikt til området rundt med bebyggelse, uteområde og et glimt av Holmenkollen.

Det disponeres 2 boder i kjeller.
Det disponeres 1 garasje i felles garasjebygning.

Månedlige kostnader:
Vaskeri felleskostnad kr 150,00
Andel lån kr 1 748,00
Andel felleskostnader etter eierbrøk kr 5 096,00
Totalt kr 6 994,00 pr. mnd.

Pent opparbeidet gårdsrom med asfaltert gårdsplass, grøntområde, beplantning og noen trær.

Parkering for øvrig i offentlig gate etter gjeldende regler.

Sameiet består av 18 seksjoner.

Norges Eiendommer opplyser:
Kirkesogn: Frogner
Grunnkrets: Frogner rode 1
Valgkrets: Bymuseet
Skolekrets: Skøyen

Takstmann er ikke kjent med bygningens vedlikeholdsplan eller historikk utover det som evt. er nevnt i denne rapporten. Det presiseres at det i tilstandsvurderingen er lagt til grunn at den er utført på brukt bolig. Ingen synlige feil eller mangler ved bygningens bærende konstruksjoner ble oppdaget. En tilstandbeskrivelse har til hensikt å oppfordre bruker til å foreta en kritisk gjennomgang av de anmerkede punktene.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

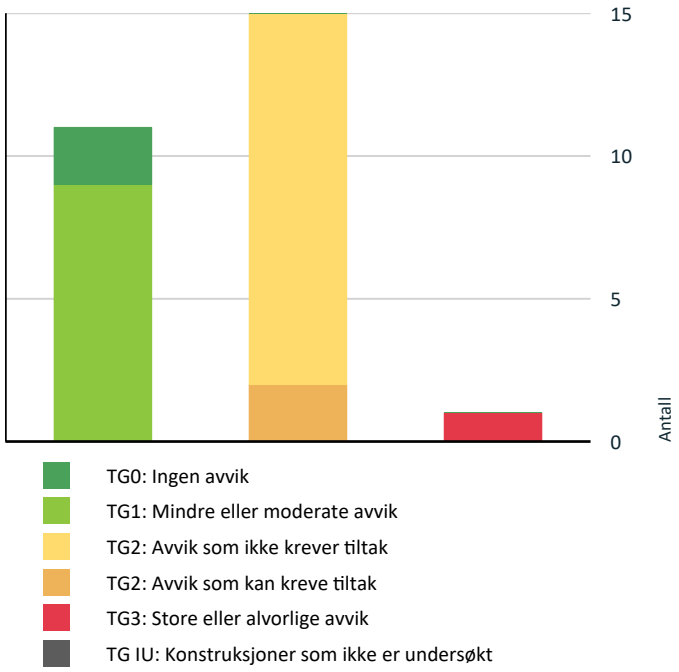
EIERSEKSJON I BOLIGBLOKK

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Opprinnelig planløsning er ombygget og dagens planløsning avviker dermed fra original arkitekttegning. Dvs. takstmann er ikke kjent med om det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger som stemmer med dagens bruk.

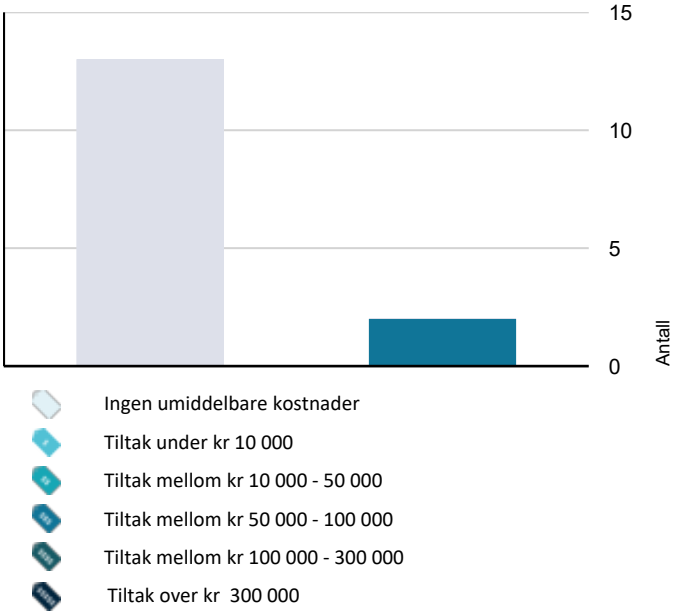
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsrapporten er avholdt etter beste skjønn. Evt. heftelser/servitutter er ikke undersøkt av takstmann. Det gjøres oppmerksom på at panteattest, seksjoneringsbegjæring og eiendommens dokumenter (bl.a. byggemelding, ferdigattest o.l.) i
kommunen ikke er kontrollert hvis ikke annet er opplyst. Dokumentasjon/samsvarserklæringer o.l. på evt. byggearbeider, vvs-, rør- og elektroarbeider, uavhengig el-kontroll eller kontroll av pipeløp/ildsted utført av Brann- og rømningsetaten er ikke kjent for takstmann dersom ikke annet er nevnt spesifikt i rapporten.
Dersom det ikke foreligger dokumentasjon på utførelse som er påkrevd iht. reglerverket for utførelse gis det TG2 iht. NS3600:2018.
MERK: Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Det gjøres oppmerksom på at boligen var møblert/bebodd som gir begrenset mulighet for besiktigelse dersom annet ikke kommer frem i rapporten.

Oppsummering av avvik

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

EIERSEKSJON I BOLIGBLOKK

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 3.etasje, leilighet > Baderom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Våtrom > 3.etasje, leilighet > Baderom > Overflater vegger og himling	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

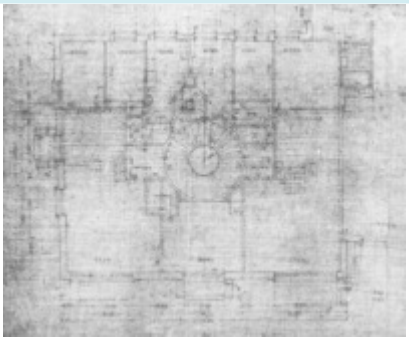
Utvendig > Inngangsdør	Gå til side
Utvendig > Balkong på soverom	Gå til side
Utvendig > Balkong ved kjøkken/stue	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannbåren varme	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Spesialrom > 3.etasje, leilighet > Separat toalettrom > Overflater og konstruksjon** Gå til side
- **Spesialrom > 3.etasje, leilighet > Separat toalettrom > Ventilasjon toalett** Gå til side
- **Kjøkken > 3.etasje, leilighet > Kjøkken > Avtrekk** Gå til side
- **Våtrom > 3.etasje, leilighet > Baderom > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 3.etasje, leilighet > Baderom > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > 3.etasje, leilighet > Baderom > Ventilasjon** Gå til side

Tilstandsrapport

EIERSEKSJON I BOLIGBLOKK



Byggeår
1935

Kommentar
Iflg. Kartverket

Standard
Bygningstype: Boligblokk
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Næringsgruppe: Bolig
Godkjent dato: -
Igangsatt dato: -
Tatt i bruk dato: 01.01.1935
Kilde: Kartverket

Vedlikehold
Bygget er fra 1935 og er bygget med etasjeskiller i betong og med vedlikeholdsfri håndslått teglstein. Sameiet har de siste 10 årene gjort betydelig vedlikehold og bygningsmassen er overordnet i god stand. Styret har ønsket å gjøre en oppsummering av dette arbeidet, slik at dagens eiere og mulig nye eiere har en samlet oversikt over byggets tilstand og planlagt arbeid.
Styret har også oppdatert vedlikeholdsplanen for perioden 2024-26 med ti områder som er på agendaen. Flere av disse er ikke besluttet gjennomført og vil bli løpende prioritert av styret og ved større investeringer vil styret informere eiere på årsmøte eller egne møter/informasjonsskriv ved behov. Styret har lagt ved kostnadsoverslag der det foreligger for å gi et totalbilde.

Gjennomført vedlikehold i perioden 2013
2023
2023:

- Alle sameiets fasadevinduer og balkongdører skiftet ut. Takst & Vindu stod for arbeidet.
- Alle stoppekraner er skiftet ut og merket. Sofienberg Rør stod for arbeidet.
- Døren til fellesarealet i C fikk ny lås. Servicesentralen Lås og Nøkkel utførte arbeidet.
- Veggene i fellesareal i C ble pusset og malt.
- Grunnet lekkasje fra en gammel stoppekran ble veggen og innkassering av rør i fellesareal i A revet og fornyet. Skaden dekket av forsikring med egenandel på 10.000 kr.
- Nytt gjerde mellom Sameiet og Halvdan Svartes gate 22. Mestergjerde utførte arbeidet. Kostnad 10.812 kr (delt med nabo).

2022:

- Låskasse på ytterdør i B er skiftet. Bergersen utførte arbeidet.
- I og med at det nå måtte fylles på biobrensel, måtte noe justering av bergvarmeanlegget til, og vi må bytte slanger, samt rense systemet.

2021:

- Aktiv Rørinspeksjon fornyet bunnledningen fra kommunalt avløp inn til Sameiet. Total kostnad var 537.811 kr.
- Thorendal gikk gjennom alle takvinduer i oppgang B i oktober. To glass ble spesialbestilt og erstattet, beslag mot pipeløp og på vinduene ble erstattet og utbedret. Alle vinduene ble pusset og kittet for å sikre motstandsdyktighet mot lekkasje. I baktrappen ble vegger og tak der lekkasjen hadde vært pusset og malt. Kostanden var 98.528 kr.

Tilstandsrapport

Hoel Elektro har gjennomgått det elektriske anlegget i sameiet. I oppgang B ble lysbryter erstattet og gammel opplegg til porttelefon fjernet. Det elektriske anlegget i utleieleiligheten ble gjennomgått og oppgradert i sin helhet for å etterkomme brannsikkerhet. Kostanden var på 10.289.

- Utleieleiligheten ble koblet til sameiets fellesavtale med Telia.
- Et gammelt kumlokk fra 1934 ble skiftet ut i en av bodene i oppgang A. Urbana fasade AS stod for arbeidet. Total kostnad 15.560 kr.

2018:

- Sprekk i rør knyttet til fyringsanlegget mellom A og B ble utbedret.

2017:

- Ikke registrert vedlikehold av betydning

2016:

- Ombygging av annen løsning for bergvarmeanlegget som vil føre til bedre varmesirkulasjon

2015:

- I forbindelse med jordvarmeanlegget ble hele det elektriske anlegget i fellesområdet skiftet
- Alle bakdørene til kjelleren skiftet. Leverandør var DOVM. Dette etter pålegg fra Brann og redningsetaten.
- Brannsikker søppelmodul anskaffet
- Alle bodene i A ble revet etter funn av bore-biller. Opprinnelig treverk erstattet med metallseksjoner
- Gulv i kjeller i A bygningen malt
- Vannlekkasje fra loftet i C utbedret

2014:

- Nytt bergvarmeanlegg
- Alle resterende pipeløp reparert.

2013:

- Lagt skifer på murene rundt A og B og asfalt mellom A og B. Bærum Asfalt utførte arbeidet.
- Alle pipeløp visuelt inspisert med kamera og utbedrings plan etablert. Nytt piperør satt inn (Pipeløp 6, oppgang B)

Vedlikeholdsplan for perioden 2024-26:

1.
Takrenner flere steder trenger tilsyn. Mellom balkonger i B mot det engelske kvarter er hoppet av. Tilsvarende er takrenne fra øverste etasje I B over garasjene hoppet av og var i vinter en sikkerhetsrisiko da det samlet seg mye is. Behov for en blikkenslager med lift for å utbedre. Styret har fått tilbud på 33.500 kr og vil gjennomføre dette i 2024.

2.
Vedlikehold av tak. Ved inspeksjon er det avdekket en del mose som det anbefales å fjerne med industriell varmatvannspyler. Det er også anbefalt å legge mønebånd under mønerekken for å hindre at snø/løv og annet blåser inn på undertak. Styret har fått tilbud på 41.000 kr for dette. Det er i tillegg anbefalt å installere snøfanger som mangler mot vei til en kostnad på 32.000 kr.

2.
Elektrisk anlegg
Noe mindre arbeid hovedsakelig tre steder. Styret vil kontakte fast elektriker for utbedring i 2024. Kostnadsanslag 10-30.000.

a.
Fellesareal A. Taklamper i hovedrommene og ny belysning inne i rommet med tappekraner. Alle stikkontakter og elektrisk bør utbedres. Kabel merket "hovedsikringskabel" bør sees på. Rommet kan ikke gjøres tilgjengelig for beboere før dette er sikret.

b.
Elektrisk anlegg i kjeller i oppgang B ved sikringsskap. Løse og unødige kabler bør festes bedre og eventuelt erstattes. Resten av kjellerens anlegg bør sees over.

c.
Fellesareal C. Gjennomgå elektrisk anlegg (bytte gamle stikkontakter, nytt armatur og takbelysning, sjekk sikringsskap). Fjerne ledning til gammel porttelefon I oppgangen.

3.
Fornyelse av innvendige avløpsrør. En lekkasje i oppgang B - Leilighet 330-01-07 ble utbedret punktvis. Da viste det seg at rørene er så

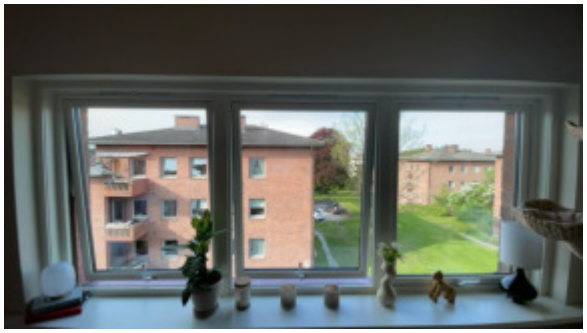
gjennomrustne at man kan skjære en kniv gjennom røret. Sameiet har kontaktet TT Teknikk som har kapasitet og anslår jobben for alle sameiets rør til 600.000. Sameiet har også kontaktet Olimb som har 8-12 måneders ledetid. Styret kontaktet leverandørene sommeren 2023.
4.
Inngangsdører bør rehabiliteres og forsterket. Sameiet har hatt mange små forbedringer. Styret vil ta kontakt med en egnet aktør for rehabilitering og søke støtte fra kommunen før tiltak vurderes iverksatt.
5.
Takvinduer i oppgang A og C ønsket fortsatt utbedret. Misnøye med prosjektledelse hos Thorendal førte til at selskapet trakk seg fra oppdraget i 2021. OBE har tidligere estimert 125.000 kroner per oppgang (i 2018). Det har ikke vært interesse når sameiet har lagt ut på mitt anbud. De to loftsvinduene i C kan byttes uten stillas. Det store feltet samt baktrappen krever stillas for å bytte. Det er konstatert knust glass i baktrappen til C med noe lekkasje. Kostnadsanslag 260.000-300.000
6.
Kjellervinduer var ikke inkludert da sameiet byttet fasadevinduer og balkongdører. Flere begynner å bli modne for utskiftning.
7.
Overheng/Fasade over garasjene (i oppgang A) må rehabiliteres. Disse må pusses og males. I tillegg bør belysning gjennomgås da lampene er gamle.
8.
Oppgradere fellesareal i C. Arbeidet ønskes løst på dugnad I 2024 og når elektriker ser på andre ting.
a.
Male tak og vegger
b.
Bytte ut elektrisk anlegg (se punkt 2)
c.
Vurdere nytt gulvdekke
d.
Avklare hva rommet skal benyttes til
9.
Oppgradere fellesareal i A
Arbeidet ønskes delvis løst på dugnad, men det vil være behov for snekker. Utbedring vurderes først når det er avklart hva rommet skal brukes til.
a.
Male vegger og tak
b.
Erstatte skillevegg
c.
Utbedre gulv
d.
Fukt?
10.
Erstatte boder i B med metallseksjoner. Det har vært fukt i noen av bodene uten at rot årsak er avdekket. Sameiet byttet til metallseksjoner i A tidligere og kan vurdere tilsvarende løsning.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Isolérglass i treramme ble montert i 2023.

Årstall: 2023

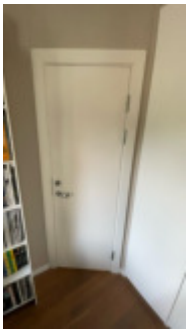


Vindustype

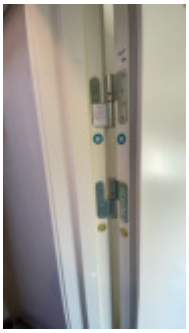
Tilstandsrapport

TG 1 Dør til baktrapp

Brann- og lydsertifisert inngangsdør med én lås mot felles baktrapp.



Dør til felles baktrapp.



Dørtype

TG 2 Inngangsdør

Original inngangsdør i treverk.

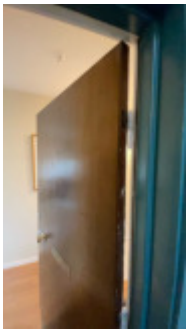
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Generell elde og slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales og bør påregnes utskifting av inngangsdøren.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Inngangsdør



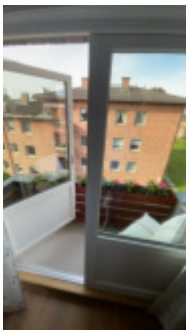
Inngangsdør

TG 1 Balkongdører

Balkongdør med isolérglass montert 2023.

Årstall: 2023

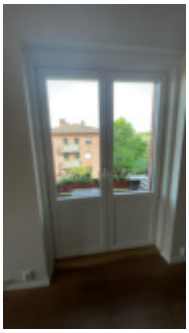
Tilstandsrapport



Litt merker i dørbladet. Håndtak er montert speilvendt.



Balkongdør



Balkongdør



Balkongdør

TG 2 Balkong på soverom

Balkong med adkomst fra ett soverom.
Bygget med støpte konstruksjoner og rekkverk i både murverk og plater.
Ved nedbør er det avrenning til originalt sluk i balkonggulvet.

Rekkverk høyde: 76 cm

Generelt krav: Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1,0 m. Der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m, skal rekkverk ha en høyde på minimum 1,2 m.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

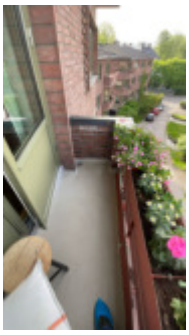
Originale balkongkonstruksjoner med den elde, slitasje og utidsmessighet det medfører.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

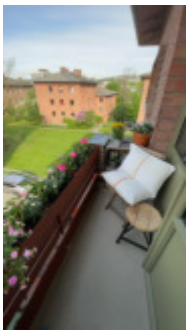
Ingen umiddelbare tiltak ansees som nødvendig men vær klar over avvik.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Balkong ved soverom



Balkong ved soverom.



TG 2 Balkong ved kjøkken/stue

Balkong med adkomst fra kjøkken/stue.
Bygget med støpte konstruksjoner og rekkverk i både murverk og plater.
Ved nedbør er det avrenning til originalt sluk i balkonggulvet.

Rekkverk høyde: 83 cm

Generelt krav: Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1,0 m. Der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m, skal rekkverk ha en høyde på minimum 1,2 m.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Originale balkongkonstruksjoner med den elde, slitasje og utidsmessighet det medfører

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak ansees som nødvendig men vær klar over avvik.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Balkong ved kjøkken/stue.



Balkong ved kjøkken/stue.



Balkong ved kjøkken/stue.

TG 1 Felles konstruksjoner

Gjelder felles konstruksjoner ihht. NS3600. Boligselskapets vedlikeholdsoversikt (utførte eller planlagte arbeider) er utarbeidet. Hovedkonstruksjoner er fra byggeåret med den slitasje og elde/utidsmessighet dette medfører. Felles konstruksjoner er ikke vurdert og gis heller ikke TG.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulvflater består av: Parkett fra 2009. Fliser på baderom.
Veggflater består av: Malte plater. Malt mur. Fliser.
Himlinger består av: Malt betong. Malte plater.

Samtlige overflater er fullt brukbare. Det er noe normal bruksslitasje/merker i parkett og øvrige overflater men ansees å ha ingen praktisk betydning.

TG 1 Etasjeskille

Støpt etasjeskille.

Måling av høydeforskjeller med laser gjort i rom: STUE OG KJØKKEN

Lokalt avvik måles med laser (5 punkter) innenfor 2 m:
Størst avvik: 5 mm på 2m avstand

Totalt avvik målt med ett punkt ved hver vegg i rommet, samt et punkt midt på gulvet:
Størst avvik: 11 mm

Tilfeldig valgte målesteder i rommene.

Tilstandsrapport



Skjevheter ble målt med elektronisk laservater på tilfeldig valgte steder i boligen.

TG 0 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

TG 1 Pipe og ildsted

Ildsted: Peis med innsats fra 2012.
Type pipeløp: Piperehabilitering i 2014 i regi av sameiet.
Ikke brennbar plate på gulv: Ja
Synlige sider av pipeløp: Tilfredstillende
Avstand til brennbart materiale: Tilfredstillende

Det gis TG1 på bakgrunn av opplysningene over.

Det anbefales på generelt grunnlag en kontroll av pipeløp og ildsted utført av Brann- og Redningsetaten i Oslo kommune mht. sikkerhet.



Peis



Peis

Innvendige trapper

Støpte trapper i fellesgang. Bratt tretrapp i felles baktrapp.

Tilstandsrapport



Hovedtrapp

TG 2 Innvendige dører

Originale innerdører (slagdører).
Skyvedør fra 2012.

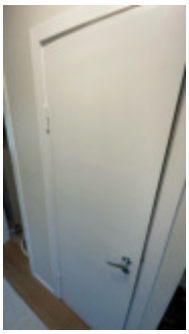
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

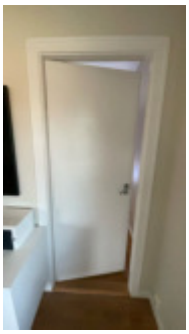
Gjelder kun originale innerdører. Originale innerdører med generell elde og bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen umiddelbart behov for tiltak ansees som nødvendig men vær klar over avvik for originale innerdører.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad





Dørtype (original innerdør)

VÅTROM

3.ETASJE, LEILIGHET > BADEROM

Generell

Det opplyses at baderommet ble overflateoppusset i 2001. Sluk er eldre, ukjent alder.

Det må påregnes rehabilitering av baderom.

3.ETASJE, LEILIGHET > BADEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger. Malt, originalt betong og betongdrager i himling.

Årstall: 2001

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Krakkelering i mange veggfliser.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Veggfliser må utskiftes.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

3.ETASJE, LEILIGHET > BADEROM

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv i 2001. Alder på støpt betonggulv er ukjent.

Følgende målinger av fall i retning sluk (høydeforskjeller) ble gjort på BADEROMMET:
Fra gulvflis ved dørterskel til topp slukrist: 3 mm, ikke tilfredstillende mht. dagens forskrift. Målt med krysslaser.

Øvrige fallforhold har minimal betydning ved 3mm oppmålt høydeforskjell nevnt over.

Fall nevnt over er målt med håndholdt vater og krysslaser. Oppmålingen er gjort ved tilfeldig valgte steder på baderomsgulvet.

Vurdering av avvik:
• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Defekte varmekabler.

Konsekvens/tiltak
• Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

Oppussing må påregnes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad


Fallforhold målt i retning sluk.


Fallforhold målt i retning sluk.



3.ETASJE, LEILIGHET > BADEROM

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Type sluk: Plastsluk uten uttagbar vannlås for inspeksjon og rengjøring. Stakeskrue i plast. Det ansees som et eldre sluk.

Type membran: Membran antas være fra 2001 men ikke konstatert nærmere pga. manglende dokumentasjon. Det er en synlig dukmembran i sluk og rundt rørføringer innenfor inspeksjonsluke nederst på vegg.
Membran på vegger og under/ved dørterskel er ikke mulig å konstatere visuelt.

Tilstandsrapport

Protimeter fuktapparat: Begrenset fuktsøk pga. dusjkabinettets plassering.

Levetidsbetraktning:
Levetid | Smøremembran over 15 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2
Levetid | Banemembran over 20 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Det er avvik:

Dukmembran på gulv ser ut til å ha løsnet delvis fra klemring i sluk.
Manglende dokumentasjon.

Konsekvens/tiltak
- Tiltak:

Utskifting av membranløsning og sluk må påregnes.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Overgang ved dørterskel.



Sluk med klemring.

3.ETASJE, LEILIGHET > BADEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Servant med blandebatteri på glassplate. Dusjkabinett. Opplegg til vaskemaskin.

Årstall: 2001

Vurdering av avvik:
- Det er avvik:

Sprekk i glassplate.
Generell bruksslitasje for øvrig.

Konsekvens/tiltak
- Tiltak:

Det må påregnes utskifting av sanitærutstyr.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

3.ETASJE, LEILIGHET > BADEROM

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig oppdriftsventilasjon i baderommet.

Vurdering av avvik:
- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Det mangler luftespalte under dørbladet.

Konsekvens/tiltak
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Tilstandsrapport

Dersom tillatt i sameiet og teknisk mulig anbefales det montering av elektrisk avtrekksvifte.
Luftespalte må etableres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Elektrisk avtrekksvifte.

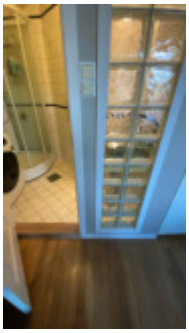


Luftespalte mangler.

3.ETASJE, LEILIGHET > BADEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Veggflaten på høyre side av dørbladet ansees som for risikable å utføre hulltaking da det er en stender (trestolpe) trolig elektrisk ledning bakenfor.



Baderom

KJØKKEN

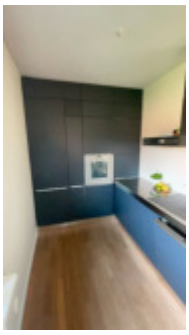
3.ETASJE, LEILIGHET > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning er fra 2009. Består av glatte fronter med håndtak, stål benkeplater, stålkum med blandebatteri, integrert koketopp, stekeovn, kjøl/frys og oppvaskmaskin.
Hvitevarer er fra 2009.

Årstall: 2009

Tilstandsrapport



Kjøkken

3.ETASJE, LEILIGHET > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Ventilator med kullfilter.

Årstall: 2009

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

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

SPESIALROM

3.ETASJE, LEILIGHET > SEPARAT TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Separat toalettrom inneholder veggmontert toalett og veggmontert servant med blandebatteri.
Løs dørterskel blir festet etter takstbefaring.

Årstall: 2012

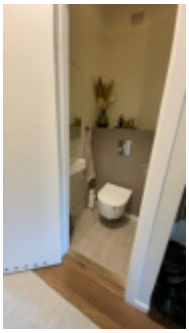
Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Dvs. det er ukjent for takstmann hvor evt. lekkasjevann fra toalettsisternen blir ledet i så tilfelle.

Konsekvens/tiltak
• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Det anbefales å lage drensspalte, må gjøres av fagmann.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Toalettrom



Ikke synlig drensspalte.

3.ETASJE, LEILIGHET > SEPARAT TOALETTROM

Tilstandsrapport

TG 2 Ventilasjon toalett

Det er naturlig oppdriftsventilasjon i rommet. Det er luftespalter i dørbladet.

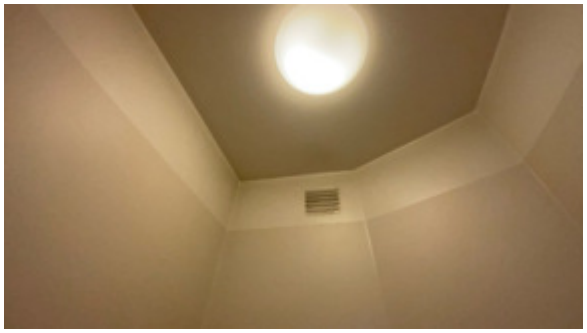
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er kun naturlig oppdriftsventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Dersom tillatt i sameiet og teknisk mulig anbefales det montering av elektrisk avtrekksvifte.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Lufteventil



Luftespalter i dørbladet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Det er nye felles stoppekraner i kjeller, kranene er merket.

Type rør: Kobberrør, med og uten plastkappe. varierende alder. Rør på baderom er bl.a. fra 2001. Trolig eldre kobberrør for øvrig.

Fordelerskap: Nei. Evt. lekkasjevann fra vannrør blir ikke ledet til drensspalte i vegg på baderommet eller annen sikker løsning.

Hovedstoppekran for leiligheten: I felles kjeller, gis automatisk TG2.

Lekkasjestopper: Nei, anbefales. Ansees som et krav ihht. TEK10 men vanskelig å konstatere pga. manglende dokumentasjon.

Levetidsbetraktninger:
Levetid | Vannrør av kobber over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2
Levetid | Rør i rør system over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

TEK10
Der bygningens vanninstallasjon er uten overløp, må det være montert automatisk lekkasjestopper. Med automatisk lekkasjestopper menes en fuktføler som gir signal til en ventil som stenger vanntilførselen når den mottar signal.

TEK17
Teknisk forskrift fra 2017 (TEK17) krever at installasjoner med vann i rom uten sluk i gulv skal sikres med lekkasjestoppere.

Evt. dokumentasjon på utførte rørarbeider i leiligheten er ikke kjent for takstmann utover det som evt. nevnes i rapporten. Dette gis TG2 på bakgrunn av NS3600:2018 "Valg av tilstandsgrader".

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

-Manglende dokumentasjon.
-Hovedstoppekran er i fellesområdet, gis TG2 automatisk.
-Vanskelig å vurdere utførelsen av rør innenfor inspeksjonsluke nederst på vegg på baderommet.

Konsekvens/tiltak
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Det må påregnes oppgraderinger av røropplegg i forbindelse med oppussing av baderom.

Tilstandsrapport

TG 2 Avløpsrør

Originale avløpsrør, ikke synlig inni leiligheten pga. innkassing/skjulte konstruksjoner.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Ventilasjon

Luftespalter over vinduer, ikke over balkongdører.
Elektrisk avtrekksvifte på baderom.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Det er hverken luftespalte over balkongdør eller lufteluke i yttervegg på hovedsoverommet.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Oppvarming

Radiatorvarme tilknyttet sameiets bergvarmeanlegg. Varmekabler. Det gis TG1 som varmekilder men vær klar over defekte varmekabler (nevnt i eget punkt under Baderom).


Radiator


Defekte varmekabler.

Varmesentral

2016: Ombygging av annen løsning for bergvarmeanlegget som vil føre til bedre varmesirkulasjon
2014: Nytt bergvarmeanlegg

Det ansees som en felles installasjon og gis derfor ikke TG.

Årstall: 2014

Varmtvannstank

Det er felles varmtvannsforsyning i bygningen. Det ansees som en felles installasjon i bygningen og er derfor ikke gitt TG.

Alarm- og signalanlegg

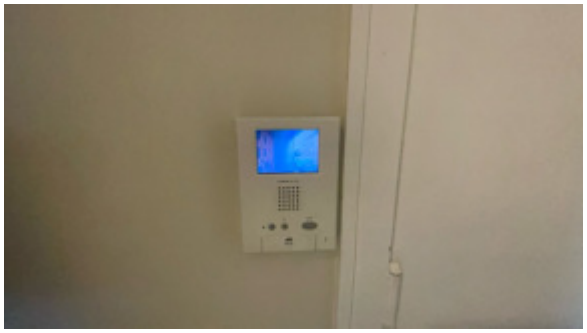
Tilstandsrapport

Dørcalling.
Internett.
Felles brannvarslingsanlegg: Nei
Lekkasjestopper: Nei, anbefales i alle rom med vanninstallasjoner.
Komfyrvakt: Nei, trolig ikke krav da hvitevarer er fra 2008-2009 men anbefales å montere mht. sikkerhet.
Sprinkleranlegg: Nei
Innbruddsalarm: Nei

Generell info: Det er krav til fastmontert komfyrvakt i alle nye boliger fra 2010 i henhold til NEK 400. Denne skal monteres av elektroinstallatør. Ved oppussing gjelder kravet om fastmontert komfyrvakt dersom det legges opp ny kurs til platetopp/komfyr.
Kilde: https://www.dsb.no

TEK10
Der bygningens vanninstallasjon er uten overløp, må det være montert automatisk lekkasjestopper. Med automatisk lekkasjestopper menes en fuktføler som gir signal til en ventil som stenger vanntilførselen når den mottar signal.

TEK17
Teknisk forskrift fra 2017 (TEK17) krever at installasjoner med vann i rom uten sluk i gulv skal sikres med lekkasjestoppere.


Dørcalling

TG 2 Vannbåren varme

Vannbåren radiatorer. Både nyere og originale radiatorer. Det er gjort oppgradering på radiatoranlegget inni leiligheten.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Gjelder kun original radiator.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Gjelder kun original radiator.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad


Nyere radiator.


Eldre radiator.

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

DET BLE OBSERVERT OG OPPLYST FØLGENDE PÅ BEFARINGSDAGEN:

-Automatsikringer i el.skap med forbruksmåler er plassert i felles baktrapp.
-Inntaksledning/stigeledning i bygningen, alder: Ukjent
-OV: 3x32 Amp iflg. kursanvisningen
-Utenpåliggende / skjult ledningsnett.

El.anlegg er ikke takstmannens kompetanseområde og nærmere undersøkelse er ikke foretatt.

Evt. dokumentasjon på utførte elektroarbeider i boligen er ikke kjent for takstmann utover det som evt. nevnes i rapporten.

MERK: El-anlegget gis TG2 da det ikke har vært uavhengig el-kontroll de siste 5 år. TG2 vises ikke i eget felt pga. øvrige sjekkpunkter.

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?
   Ukjent

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Samsvarserklæring fra ABMAS AS datert 5.nov. 2008 er fremvist. Gjelder for: Nytt elektrisk anlegg.

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? Sjekk 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?
   Ukjent

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?
    Ukjent

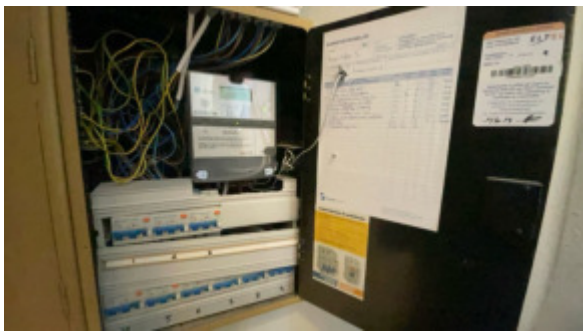
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

Tilstandsrapport

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?
Nei

Generell kommentar

Det anbefales å få utført en uavhengig el-kontroll da det ikke har vært gjort de siste 5 år. Evt. behov for oppgraderinger/utbedringer må vurderes av elektriker/el-takstmann.



El.skap



Kursanvisning

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Brannvarsler/røykvarsler. Brannslukningsapparat.

Forskrift om brannforebygging stilles det følgende krav til utstyr: Eier av boliger og fritidsboliger skal sørge for at byggverkene har brannalarmanlegg eller et tilstrekkelig antall røykvarslere. Det skal være minst én detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom når dørene mellom rommene er lukket.
Eieren skal sørge for at boliger og fritidseiendommer er utstyrt med minst ett av følgende slukkeutstyr som kan brukes i alle rom:
A) Formfast brannslange med innvendig diameter på minst 10 mm fast tilkoblet vannforsyningsnett
B) Pulverapparat på minst 6 kg med ABC-pulver(Eller ABE pulver som har hatt ti-års service med halsring)
C) Skum- eller vannapparat på minst 9 liter(A eller AB merking)
D) Skum- eller vannapparat på minst 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21 A(A eller AB merking)

1. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei

2. Er det skader på røykvarslere?
Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

4. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

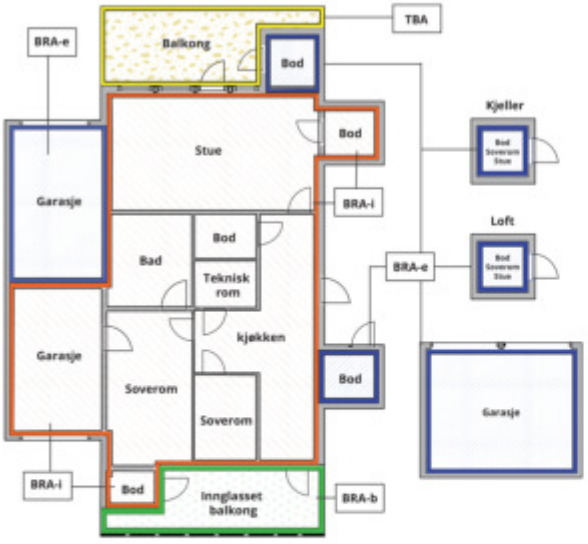
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

EIERSEKSJON I BOLIGBLOKK

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3.etasje, leilighet	78			78	222
Kjellerbod 1		4		4	
Kjellerbod 2		4		4	
Garasje i felles garasjebygning		14		14	
SUM	**78**	**22**			**222**
SUM BRA	**100**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
3.etasje, leilighet	Entré/gang, Separat toalettrom, Soverom 1, Stue, Kjøkken, Soverom 2, Baderom, Kott (innenfor hovedsoverom)		
Kjellerbod 1		Kjellerbod 1	
Kjellerbod 2		Kjellerbod 2	
Garasje i felles garasjebygning		Garasje i felles garasjebygning	

Kommentar

Kjellerbod 1 på 3,7m2 avrundes opp til nærmeste hele tall 4m2 (BRA-e).
Kjellerbod 2 på 3,6m2 avrundes opp til nærmeste hele tall 4m2 (BRA-e).

Balkong ut fra soverom avrundes ned til nærmeste hele tall 2m2 (TBA).
Balkong ut fra kjøkken/stue avrundes ned til nærmeste hele tall 1m2 (TBA).

Garasje er 14m2 (BRA-e). Ettersom det ansees som en felles garasjekonstruksjon er den ikke tilstandsvurdert.

3D-SKANNET AREAL. BOLIGENS AREAL ER BEREGNET MED 3D-LASERSKANNER FRA LEICA SOM GIR EN GARANTERT NØYAKTIGHET INNENFOR 2% SOM ER KRAVET I NY AVHENDINGSLOV PER 1. JANUAR 2022.

Arealoppmåling er utført på stedet av undertegnede.
Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Opprinnelig planløsning er ombygget og dagens planløsning avviker dermed fra original arkitekttegning. Dvs. takstmann er ikke kjent med om det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger som stemmer med dagens bruk.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se rapport.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Takhøyde målt til 2,67m i stue.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
EIERSEKSJON I BOLIGBLOKK	76	2

Kommentar

EIERSEKSJON I BOLIGBLOKK — P-rom og S-rom er angitt i samsvar med gjeldende regler og praksis før 2024.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.5.2025	Anders Jørgen Bryhn	Takstingeniør
	Anders Teigar Jacobsen ga opplysninger og viste leiligheten.	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	212	471		17	1912 m²	Kartverket	Eiet

Adresse
Halvdan Svartes gate 6C

Hjemmelshaver
Jacobsen, Anders Teigar

Kommentar

Boligselskap
Sameiet Halvdan Svartes gate 6

Eierandel
109 / 1900

Forretningsfører
ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

Organisasjonsnr
975506088

Felles formue
Kr. 190 31.12.2024

Felles gjeld:
Kr. 195 451 31.12.2024

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Innkjøring fra Halvdan Svartes gate til felles gårdsrom.

Tilknytning vann

Offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig avløp via private stikkledninger.

Regulering

S-2255
Vedtatt: 28.07.1977
Formål: Bolig m.tilh. anlegg
S-161GO
Vedtatt: 17.10.1940
Formål: Offentlig kjørebane/veigrunn
S-3204
Vedtatt: 14.11.1990
Formål: Spesialområde bevaring bolig
202206218

Formål: Midlertidig forbud mot tiltak
202302013

Formål: Pågående plansak

Om tomten

Svakt skrånende tomt.

Tinglyste/andre forhold

Ikke kjent for takstmann

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar
Felles polise for sameiet

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiendomsverdi.no		Eiendomsinfo som bl.a. matrikkel, byggeår, tomtestørrelse, hjemmelshaver, bygningsopplysninger m.m.	Gjennomgått		Nei
Eier			Gjennomgått		Nei
Forretningsfører		Felleskostnader, forsikring, andel formue, andel gjeld, generell informasjon.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring		Ikke mottatt	Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.05.2025	
2	14.05.2025	

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 bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

AB Taksering & Eiendom AS
Huldreveien 19 E
0781 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/NJ1397

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Allè

Oppdragsnr.
186250164

Selger 1 navn
Anders Teigar Jacobsen

Gateadresse
Halvdan Svartes gate 6C

Poststed	Postnr
Oslo	0268

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2012

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 12

Antall måneder: 9

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Storebrand

Polise/avtalenr.: 4273384

Spørsmål for alle typer eiendommer

Document reference: 186250164

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Rørene til sameiet er fra byggeår og er dimensjonert i forhold til forholdene på den tiden. Eier bruker regelmessig avløpsåpner og rengjør sluk. .

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det var tilbakeslag fra kommunalt avløp i fyrrom og bodareal i oppgang A i 2024 - dette er dokumentert som forsikringssak/i årsrapport og utbedret.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Installasjon og regelmessig vedlikehold på bergvarmeanlegg.

Arbeid utført av: Enøk Engineering

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

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

Document reference: 186250164

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

Beskrivelse: Vedlikeholdsplan er vedlagt i årsberetningen

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Sameiet har månedlig tilsyn fra Anticimex for rotter/gnagere. Jeg er ikke kjent med innendørs aktivitet.

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 186250164

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 186250164

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Anders Jacobsen	c5cb2b1351ade5cf2d434 d51784a31c062f32255	14.05.2025 13:11:59 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 186250164

- 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://www.nets.eu/developer

ENQVIST
BOLIGFORVALTNING AS
ARS - Autorisert Regnskapsførerselskap

PrivatMegleren Allé
Allé Eiendomsmegling AS
Sommerogata 17
0255 OSLO

Att: Ellen Marie Kristiansen

Oslo, 06.05.2025

Deres ref: 186-25-0164
Vår ref: 330-1-17
Eiendommens navn: Sameiet Halvdan Svartes gate 6
gnr 212 bnr 471 snr 17 i OSLO kommune
Adresse: Halvdan Svartes gt. 6 C, 0268 OSLO
Org. nr.: 975506088
Selger: Jacobsen, Anders Teigar

Forsikringsselskap: Gjensidige Forsikring ASA Polisenr: 78861131

Restanser pr. d.d.	kr	0,00
<u>Månedlige kostnader:</u>		
Vaskeri felleskostnad	kr	150,00
Andel lån	kr	1 748,00
Andel felleskostnader etter eierbrøk	kr	5 096,00
Totalt	**kr**	**6 994,00 pr. mnd**.

Det gjøres oppmerksom på at månedlige felleskostnader må ansees som et á konto-beløp og er ment å dekke boligselskapets forutsette kostnader.

Dersom det skulle bli nødvendig kan styret når som helst endre felleskostnadene eller vedta kapitalinnkallinger fra eierne.

Kostnader til oppvarming og varmtvann betales á konto hver mnd, og avregnes en gang pr år.

Felleskostnader som ikke er spesifisert dekker driftskostnader, se regnskapet.

Lån:
Lån nr. 1212.82.70173 er innfridd i fbm. refinansiering.
Nytt lån nr. 1636.66.41894, annuitetslån med nominell rente 7,00 % p.a.
Restsaldo pr. 06.05.25 kr 3 378 646,-
Lånet innfris i 2041.

Ligningstall pr 31.12.2024 (innsendt ligningsoppgave):

Andel formue:	kr	190,00
Andel gjeld:	kr	195 451,00

Andel formue gjelder nettoverdien av omløpsmidler og kortsiktig gjeld. Dersom denne er negativ, vises den som gjeld. Andel gjeld inneholder kun langsiktig gjeld med mindre andel formue er negativ.

Noterte heftelser: Sjekk Grunnboken

Eventuelle påbud/pålegg:
All utleie skal meldes til forretningsfører på post@enqvist.no
med kontaktinformasjon på leietakere.

Dersom kjøper av seksjonen er et selskap som er nevnt i Eierseksjonslovens § 23 (Staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som kan erverve flere seksjoner), megler/selger må undersøke om grensen for antall seksjoner er nådd, før kjøpsavtale inngås.

Megler/selger er også ansvarlig for at andre kjøpere maksimalt kan eie 2 seksjoner i sameiet.

Eierskiftemelding sendes til eierskifte@enqvist.no så snart som mulig etter salg. Denne må inneholde kjøpers fulle navn, nåværende adresse, **fullt fødsels- og personnummer** (sendes kryptert) og kontaktinformasjon (e-post adresse og telefonnummer).

Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon for samtlige kjøpere.
Videre må vi få opplyst overtagelsesdato, salgssum og selgers nye adresse.

Når oppgjøret har funnet sted ber vi om å få beskjed om dette snarest mulig etter overtagelsesdatoen med informasjon om hvorvidt eventuelle restanser samt våre gebyr er betalt. Denne bør også inneholde bekreftelse på overtagelsesdatoen.
Slik **sluttmelding** sendes også eierskifte@enqvist.no

Når sluttmelding er mottatt vil eierskiftet bli registrert i løpet av ca. 1 uke, avhengig av mengden eierskifter på tidspunktet.
Selger av leiligheten skal uavhengig av dette videresende all info han måtte få fra styret/forretningsfører til megler/ny eier.

Vi fakturerer hele måneder og ber derfor megler sørge for at oppgjør for overtakelsesmåneden gjøres opp direkte mellom selger og kjøper. Kjøper skal IKKE overta selgers fakturaer.

Våre gebyr:

Opplysningsgebyr	Se www.infoland.no
Eierskiftegebyr (betales av selger)	kr 6 570,- inkl. mva

Gebyrene blir fakturert.

Dersom seksjonen ikke blir solgt innen 4 måneder, bør det innhentes nye opplysninger fra Ambita/Infoland om denne, samt våre gebyr.

Styrets leder:
Anders Teigar Jacobsen
Mobil: 41907482
E-post: post@halvdansvartesgate6.no

Diverse informasjon:
Det kreves ikke styregodkjenning av nye eiere.

Det er fellesvaskeri i eiendommen.

Parkeringsplasser tildeles av styret etter søknad. Sameiet disponerer fire P-plasser. Tildeling skjer fortløpende etter ledighet. Kun eiere av seksjonen som selv bor i sameiet kan tildeles P-plasser. Tildelte P-plasser kan ikke leies ut til andre.

For ytterligere informasjon; se dokumentene fra årsmøtet, vedtekter/husordensregler og ta evnt. kontakt med sameiets styre.

Klienten har sagt opp, utløper pr. 30.06.25. Ny forr.fører ikke kjent enda.

Andre opplysninger:
Det er viktig at man leser dokumentene fra siste års ordinære og evt. ekstraordinære årsmøter da disse kan inneholde viktig informasjon.

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunkt for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, som sendte ligningsoppgaver, protokoller, regnskap og vedtekter. Dersom noe er uklart bes det om at man tar kontakt med

forretningsfører. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger, med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Opplysninger om bygningenes tekniske stand og planer om fremtidig vedlikehold må innhentes fra selger og styret, da dette er forhold vi ikke har kjennskap til, eller kompetanse til å vurdere.

Med vennlig hilsen
ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

Janne Brunsell Eriksen

Vedlegg
Kopi styrets leder

ENQVIST
BOLIGFORVALTNING AS

Til seksjonseiere i Sameiet Halvdan Svartes gate 6

Vedlagt følger innkalling til ordinært årsmøte 2024.

Innkallingen inneholder bl.a. styrets årsrapport, regnskap for 2023 og budsjett for 2024. Vi håper at flest mulig leser innholdet og møter til ordinært årsmøte.

Alle seksjonseiere har rett til å være med på årsmøtet med forslag-, tale- og stemmerett. Hver seksjon har én stemme. Seksjonseieres ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden har rett til å være til stede og uttale seg.

Seksjonseiere kan, hvis ønskelig, møte ved fullmektig. Fullmakt kan sendes direkte til forretningsfører på e-post, keranovic@enqvist.no, ellergis på slippen under og medbringes. Det er viktig at fullmakten inneholder seksjonseiers navn, fullmektigens navn, hvilket møte den gjelder, samt at den dateres og signeres eller kommer fra eiers e-post.

Det gjøres oppmerksom på at fullmektig ikke kan gis en bundet fullmakt, det vil si at man skriftlig instruerer fullmektigen i hvilket standpunkt vedkommende skal ta i saker som behandles. Slike fullmakter vil ikke bli godkjent.

Vel møtt!

FULLMAKT

Undertegnede eier(e) av seksjon _____ i Sameiet Halvdan Svartes gate 6 gir herved:

……..……..

fullmakt til å møte og stemme på mine/våre vegne på ordinært årsmøte 29.mai 2024.

....., den ...../ 2024

..... Eiers underskrift

..... NAVN I BLOKKBOKSTAVER

..... Medeiers underskrift

..... NAVN I BLOKKBOKSTAVER

Innkalling til ordinært årsmøte i Sameiet Halvdan Svartes gate 6

Ordinært årsmøte avholdes
Tid: 29.mai 2024 kl.18.00
Sted: Teams

Konstituering

- Registrering av møtedeltakere og godkjenning av fullmakter
- Valg av møteleder og møtereferent
- Godkjenning av innkalling og saksliste
- Valg av minst 1 seksjonseier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

Følgende saker skal behandles

1. Styrets årsrapport for 2023
2. Årsregnskap og revisjonsberetning for 2023
3. Fastsettelse av styrets honorar for 2023
4. Innkomne saker
    a. Oppdaterte husordensregler
    b. Vedlikeholdsplan - til orientering
5. Budsjett 2024, herunder fastsettelse av felleskostnader
6. Valg

Oslo, 21.5.2024
på vegne av styret i Sameiet Halvdan Svartes gate 6

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

Vedlegg

- Styrets årsrapport
- Årsregnskap og revisjonsberetning for 2023
- Reviderte husordensregler
- Vedlikeholdsplan
- Budsjett

STYRETS ÅRSRAPPORT FOR 2023

1. STYRET
Styret har i perioden bestått av:

Styreleder	Anders Teigar Jacobsen
Styremedlem	Lena Lund
Styremedlem	Simen A. Bergan Lange
Varamedlem	Andrea Grøndal Berg

2. GENERELT
Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er i samsvar med kontrakt utført av Enqvist Boligforvaltning AS. Kontaktperson hos forretningsfører er Belmin Keranovic.

Sameiets revisor er BDO AS.

3. GENERELT OM SAMEIET
Sameiet består av 18 seksjoner.

Sameiet Halvdan Svartes gate 6 er registrert i foretaksregisteret med organisasjonsnummer 975506088 og ligger i Oslo kommune. Sameiet er organisert etter de bestemmelser som følger av eierseksjonsloven og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for seksjonseierne.

Forsikring
Bygningsmassen er fullverdiforsikret i Gjensidige Forsikring ASA med forsikringsnummer 78861131.
Den enkelte seksjonseier bør tegne egen innboforsikring. Skader meldes direkte til forsikringsselskapet og styret skal informeres.

HMS
Boligselskap er definert som virksomhet og skal derfor ha internkontrollvirksomhet, i henhold til internkontrollforskriften av 6. desember 1996. Boligselskapets internkontroll skal blant annet omfatte kontrollsystem og oppfølging av brannvern, byggherreforskrifter ved byggeanleggsarbeid, lekeplasser og med elektrisk anlegg og elektrisk utstyr mm. Boligselskapets forpliktelser følger av opplistingen av relevante regelverk i internkontrollens § 5 med underliggende forskrifter.

Brannsikringsutstyr
I henhold til forskrift om brannforebygging § 7 skal det være installert røykvarsler og brannslukkingsapparat eller brannslange i alle seksjonene og utstyret skal kontrolleres ved funksjonsprøve eller ettersyn. Eier har ansvaret for at utstyret er til stede og fungerer, og styret forutsetter at eier selv sørger for slik funksjonskontroll og slikt ettersyn som leverandørens anvisninger krever. Dersom utstyret er defekt, må eier sørge for at det byttes omgående.

4. EIERSKIFTER
1 seksjon har skiftet eier i 2023. Det er seksjon 2.

5. STYRETS ARBEID I 2023
Styret har avholdt **5 styremøter** siden forrige årsmøte i mai 2023 og har **behandlet 9 saker**.

Det har vært gjennomført betydelig **vedlikehold** i året som gikk. Takst & Vindu stod for utskiftning av vinduer og balkongdører. Oppstarten ble noe utsatt, og det har vært noen åpne punkter med leverandøren underveis som nå er lukket. Styret anerkjenner at oppfølging av beboere og entreprenør har vært krevende gjennom året. Styret engasjerte leverandøren Partz for støtte i prosessen med reklamasjoner og ferdigstillelse. Tilbakemeldingene fra beboere har vært at skiftet har bidratt svært positivt med tanke på innetemperatur gjennom vinteren. Sofienberg Rør skiftet alle stoppekraner i Sameiet. Gjerdet mellom Sameiet og Halvdan Svartes gate 16 ved søppelkassene ble skiftet ut i samarbeid med nabo.

Det var **en uforutsett hendelse dette** året. **Da Ingar Nilsens vei 7 skulle borre etter bergvarme boret de en brønn på vår tomt.** Dette ble gjort på tross av at styret tok kontakt og bemerket at det var merket av innenfor vår tomtegrense. Vi valgte å overta denne brønnen og det ble installert kollektorslanger til en kostpris på 37.000 uten ekstra kostnad for sameiet før brønnen forseglet. Sameiet kan ta denne i bruk senere ved å føre rør inn i fyrhuset og koble til anlegget. Det er ikke noe behov om dette – men det er en mulighet for fremtiden. Vår leverandør ENØK bekreftet at det ikke har hatt konsekvenser på våre eksisterende brønner. Bakhagen ferdigstilles på vårparten og vi har bedt INV7 om å erstatte epletreet som gikk med under arbeidet.

Det har vært 1 **eierskifte** i året som har gått. Sameiets **utleieleilighet** har vært utleid i hele perioden, og vi har skiftet leietaker gjennom året.

Sameiet har hatt **tre forsikringssaker** i året som har vært, alle knyttet til vannlekkasjer. I Leilighet 330-01-07 ble en lekkasje i gamle soilrør utbedret punktvis. Skaden viser tilstanden på rørene og viktigheten av at dette blir utbedret som en del av vedlikeholdsplanen. Det var også en vannlekkasje grunnet en gammel stoppekran i fellesarealet i A. Begge disse er utbedret. Sameiet har også registrert en 3. sak knyttet til mulig lekkasje fra tak i oppgang B. Forsikringsselskapet har per dags dato ikke besiktiget skaden enda, men saken ansees ikke som akutt.

Årets **fyringssesong** gikk ikke helt smertefritt med et kort opphold grunnet at vi gikk tom for biobrensel i en periode der det var veldig kalt ute. Dette skal regelmessig sjekkes av vaktmester, men ble ikke gjort. Styret fikk sikret rask påfylling, men det var 2-3 kalde dager med vedfyring og elektrisk varme.

Vaktmestertjenestene fra Bygårdsservice har dessverre også i år vært av varierende kvalitet og styret har jevnlig kommentert snøbrøyting, strøing og annet gjennom perioden.

Avfallshåndtering er fortsatt en utfordring. I perioder har vi opplevd overfylte beholdere og til tider at søppel ble stablet utenfor søppelkassene slik at avfallet ikke ble hentet av kommunen. Avfallsanlegget er dimensjonert til husholdningsavfall og tar ikke høyde for større flytteesker, senger, møbler eller liknende. Styret ber beboere sikre at husordensreglene etterfølges, at man kildesorterer godt, og at man benytter Smestad gjenbruksstasjon der det er behov for det.

Det ble avhold **vårdugnad** med godt oppmøte som alltid fra eiere og leietakere. Beplantning og opprydning rundt gården var hovedfokus.

Styret finner det fortsatt nødvendig å minne om at **kontaktinformasjon** til både eiere og leietakere skal meldes til styret, og at Sameiets retningslinjer, vedtekter og husordensregler formidles til leietakere ved utleie.

6. KOMMENTARER TIL REGNSKAP OG BUDSJETT

Årsregnskapet 2022

Årsregnskapet for 2023 er vedlagt innkallingen. For nærmere detaljer viser vi til spesifikasjoner i regnskap og noter.

7. Budsjett 2024

Styret har utarbeidet budsjett for sameiet for 2024. Budsjettet forutsetter endrede felleskostnader med 10 % økning fra 1.02.2024.

Oslo, den 21.05.2024
Styret i Sameiet Halvdan Svartes gate 6

Resultatregnskap

Sameiet Halvdan Svartesgate 6

	Note	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Driftsinntekt. og driftskostn.				
Felleskostnader		640 848	640 807	574 002
Andre inntekter	2	952 147	478 766	684 404
Sum driftsinntekter		**1 592 995**	**1 119 573**	**1 258 406**
Styrehonorar		70 000	70 000	70 000
Andre personalkostnader	3	9 870	9 870	9 870
Avskrivninger		155 140	155 140	155 140
Kommunale avgifter		178 078	177 400	149 704
Vedlikehold	4	3 136 859	2 798 500	433 424
Kollektiv avtale TV/bredbånd		95 483	95 500	79 732
Driftskostnader	5	375 811	156 680	140 044
Honorarer	6	68 560	68 960	65 432
Forsikring		125 794	125 000	114 265
Andre kostnader	7	14 588	25 890	15 158
Sum driftskostnader		**4 230 182**	**3 682 940**	**1 232 769**
Driftsresultat		**-2 637 187**	**-2 563 367**	**25 637**
Finansinntk. og finanskostn.				
Finansinntekter	8	13 290	12 708	13 811
Finanskostnader	9	225 271	200 000	49 039
Netto finansresultat		**-211 981**	**-187 292**	**-35 228**
Årets resultat		**-2 849 168**	**-2 750 659**	**-9 591**
Overføringer				
Overført annen egenkapital		-2 849 168	0	-9 591
Sum overføringer		**-2 849 168**	**0**	**-9 591**

Balanse

Sameiet Halvdan Svartesgate 6

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Varige driftsmidler	10	779 798	934 939
Sum anleggsmidler		**779 798**	**934 939**
Omløpsmidler			
Kundefordringer		7 051	189 759
Forskuddsbet. kostnader		212 883	196 421
Bankinnskudd mv.	11	71 221	171 404
Sum omløpsmidler		**291 155**	**557 584**
Sum eiendeler		**1 070 953**	**1 492 523**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Annen egenkapital	12	-2 515 780	333 387
Sum egenkapital		**-2 515 780**	**333 387**
Gjeld			
Langsiktig gjeld	13	3 520 964	1 009 867
Sum langsiktig gjeld		**3 520 964**	**1 009 867**
Kortsiktig gjeld			
Forskudd fra kunder		13 401	3 527
Leverandørgjeld		12 386	35 697
Påløpte kostnader		39 983	1 104
Annen kortsiktig gjeld		0	108 941
Sum kortsiktig gjeld		**65 770**	**149 269**
Sum gjeld		**3 586 733**	**1 159 136**
Sum egenkapital og gjeld		**1 070 953**	**1 492 523**

Oslo, 31.12.2023
Styret for Sameiet Halvdan Svartesgate 6

Anders Teigar Jacobsen Styreleder	Simen Andreas Bergan Lange Styremedlem	Lena Lund Styremedlem

Noter til årsregnskapet

Note 1 Regnskapsprinsipper

Generelt
Regnskapet er utarbeidet i overenstemmelse med regnskapsloven og god regnskapsskikk i Norge. Regnskapet bygger på historisk kost-prinsippet. Inntekter er inntektsført når de er opptjent. Kostnader sammenstilles med og kostnadsføres med tilhørende inntekt. Regnskapet er satt opp basert på fortsatt drift.

Vurderingsregler
Kortsiktige fordringer/gjeld er vurdert til laveste/høyeste av pålydende og virkelig verdi.

Note 2 Andre inntekter

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Utleieinntekter leilighet	102 072	105 041	95 496
Kapitalinnkalling	179 996	0	0
Parkering	19 200	21 600	19 200
Vaskeri	32 400	32 400	32 400
Fjernvarme	344 429	0	0
Andel gjeld	274 050	319 725	177 300
Andre inntekter	0	0	360 008
Sum	**952 147**	**478 766**	**684 404**

Fjernvarme består á konto fyring i 2023 og inntektsføring av tidligere fyringsavregninger

Note 3 Personalkostnader

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Arbeidsgiveravgift	9 870	9 870	9 870
Sum	**9 870**	**9 870**	**9 870**

Selskapet har ingen ansatte. Det er ikke gitt lån til styremedlemmer. Styrehonoraret kostnadsføres i det år det blir vedtatt.

Note 4 Vedlikehold

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Vedlikehold bygning utv.	3 088 375	2 700 000	0
Vedlikehold utearealer	11 062	5 000	400
Vedl. bygning - innvendig	269	5 000	57 740
Vedl. nøkler, låser, skilt	17 153	5 000	6 218
Vedlikehold VVS	0	50 000	348 857
Egenandel forsikring	20 000	10 000	0
Vedlikehold elektro	0	15 000	15 223
Brannsikkerhet, sprinkling	0	3 000	0
Skadedyrbekjempelse	0	5 500	4 985
Sum	**3 136 859**	**2 798 500**	**433 424**

Vedlikehold bygning utv. består av et utskiftningsprosjekt av vinduer.

Note 5 Driftskostnader

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
El.strøm	20 864	20 000	17 934
Fyring, olje, fjernvarme	219 107	0	0
Renhold	47 096	48 000	46 723
Annen renovasjon	2 613	0	1 239
Skadedyrkontroll	5 297	0	0
Vaktmestertjenester	78 180	78 180	72 544
Dugnad	2 296	10 000	1 604
Porto	358	500	0
Sum	**375 811**	**156 680**	**140 044**

Fyring, olje og fjernvarme består hovedsakelig av kostnader for strøm og service på fyringsanlegg, som har blitt kostnadsført ettersom det ikke skal utføres en fyringsavregning i fremtiden.

Note 6 Honorarer

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Revisjon	10 171	10 000	9 914
Forretningsførsel	57 815	57 813	54 438
Beboerportal	574	1 147	1 080
Sum	**68 560**	**68 960**	**65 432**

Note 7 Andre kostnader

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Kontingenter	1 990	1 890	1 890
Styre- og årsmøter	0	0	1 495
Styreutgifter	9 304	15 000	8 752
Bankomkostninger	1 950	4 000	2 627
Diverse kostnader	1 301	5 000	394
Øreavrunding	42	0	0
Sum	**14 588**	**25 890**	**15 158**

Note 8 Finansinntekter

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Renteinntekter kunder	321	0	1 233
Renteinntekter bank	261	0	43
Andre finansinntekter	12 708	12 708	12 535
Sum	**13 290**	**12 708**	**13 811**

Note 9 Finanskostnader

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Gjeldsrenter lån 41894	219 573	200 000	49 039
Gjeldsrenter lån 70173	5 698	0	0
Sum	**225 271**	**200 000**	**49 039**

Note 10 Varige driftsmidler

		Jordvarmeanlegg
Balanseført verdi 01.01		934 939
Årets tilgang		-
Årets avgang		-
Balanseført verdi 31.12		**934 939**
Årets avskrivninger	-	155 140
Bokført verdi 31.12		**779 798**
Opprinnelig anskaffelseskost bergvarmeanlegg		2 098 473
Akkumulerte avskrivninger		1 318 694
		779 779

Jordvarmeanlegget avskrives linært over 15 år, med start i 2015.

Note 11 Bankinnskudd mv.

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
9666.01.44908	28 260	128 699
Bn 9235.24.47465	42 961	42 705
Sum	**71 221**	**171 404**

Note 12 Udekket tap (egenkapital)

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Egenkapital 01.01.	333 387	342 978
Årets resultat	-2 849 168	-9 591
Egenkapital 31.12.	**-2 515 780**	**333 387**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i sameiet er negativ. Sameiet har gjennomført rehabiliterings- og vedlikeholdsprosjekter som innebærer at sameiet fra stiftelsen frem til 31.12. i regnskapsåret har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten som dette medfører, er blitt finansiert ved låneopptak. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Regnskapet er satt opp under forutsetningen om fortsatt drift.

Note 13 Langsiktig gjeld

Kreditor:	**DNB**
Lånenummer:	**1212 82 70173**
Lånetype	Annuitet
Opptaksår	2014
Rentesats (nom.) pr 31.12.	5,70 %
Beregnet innfridd	2029
Opprinnelig lånebeløp:	2 000 000
Lånesaldo 01.01. :	1 009 867
Ordinære avdrag i året	-1 009 867
Ekstraordinær innbetaling i året	
Lånesaldo 31.12.	**0**
Beløp som forfaller mer enn 5 år	

Kreditor:	**DNB**
Lånenummer:	**1636 66 41894**
Lånetype	Annuitet
Opptaksår (refinans. av lån 70173 i feb. 2023)	2023
Rentesats (nom.) pr 31.12.	6,75 %
Beregnet innfridd	2041
Opprinnelig lånebeløp:	3 665 586
Lånesaldo 01.01. :	3 665 586
Ordinære avdrag i året	-144 622
Ekstraordinær innbetaling i året	
Lånesaldo 31.12.	**3 520 964**
Forfaller om mer enn 5 år fra balansedato:	2 891 743

Note 14 Disponible midler

	Regnskap 2023
A. Disponible midler 01.01	408 315
B. Endring disponible midler	
Årets resultat	- 2 849 168
Tilbakeføring avskrivninger	155 140
Opptak langsiktig gjeld	3 665 586
Avdrag langsiktig gjeld	- 1 154 489
C. Disponible midler 31.12	**225 385**
Årets endringer disponible midler	- 182 930
Spesifikasjon av disponible midler	
Omløpsmidler	291 155
- Kortsiktig gjeld	65 770
Disponible midler 31.12.	**225 385**

HUSORDENSREGLER
FOR BOLIGSAMEIET
HALVDAN SVARTES GATE 6

Sist endret på ordinært sameiemøte 29.05.2024

1. Innledning

Husordensreglene har til formål å sikre gode boligforhold og trygge et godt naboskap for alle beboerne (sameiere og leietakere). Husordensreglene inngår som et vedlegg til sameiets vedtekter.

Beboerne plikter å følge husordensreglene og er ansvarlige for at de overholdes av husstanden og de som gis adgang til leiligheten.

Styret er gitt fullmakt til utfylling og supplering av disse reglene.

Styrets formål er å:

1. Ivareta driften av sameiet

2. Administrere bruk og vedlikehold av fellesanlegg og fellesareal

3. Ivareta alle andre saker av interesse for sameierne

2. Bruk av fellesarealene

Beboerne plikter å informere styret om feil og mangler som måtte oppstå på felles vann og avløp, bygningsmessige forhold som dører, vinduer, elektrisk anlegg, fyringsanlegg etc. Unnlatelse av å informere om feil og mangler på fellesanlegg i egen seksjon vil medføre erstatningsansvar ved skade og følgeskade i forholdet til sameie.

Innvendige endringer i leiligheten som medfører inngrep i byggets bærende konstruksjon, må ikke foretas. Likeledes må det heller ikke foretas forandringer som kan være til ulempe for naboer.

Den enkelte har ansvar for egen skade som påføres sameiets bygning og tekniske anlegg, samt renhold av fellesareal ved innvendig rehabilitering/vedlikehold og inn- og utflytting.

Uten forhåndssamtykke fra styret er det ikke tillatt å endre utseende på eller skifte ut vindu, utgangsdør, listverk eller andre bygningsmessige detaljer med front mot fellesareal. Utvendig solskjerming eller markiser er ikke tillatt.

Sameiet er tilkoblet et felles kabelanlegg for TV-signaler. Annet utvendig antenneanlegg kan ikke settes opp uten samtykke fra styret.

Alle hovedinngangsdører og dører til andre fellesareal (kjeller og baktrapper) skal alltid holdes låst. Uvedkommende skal ikke slippes inn i eiendommen. Systemnøkkel til inngangsparti kan bestilles gjennom styrets leder. Det er opp til hver enkelt sameier å holde orden på hvem som disponerer nøkler til

eiendommen. Om nøkler til eiendommen kommer på avveie, må styret umiddelbart varsles om dette.

Lagring eller hensetting av møbler og/eller andre gjenstander som ski, sykler, esker etc. utenfor sameiernes kjellerboder i trappeoppgangene eller andre fellesarealer, skal ikke forekomme. Rømningsveier må ikke sperres, heller ikke midlertidig. Forbudet skyldes dels gjeldene brannvernregler og dels ønske om generell orden i eiendommen. Etter advarsel fra styret vil gjenstandene bli fjernet for vedkommende sameiers regning.

Det er en egen sykkelbod i 6C. Sykler som ikke er i bruk skal fjernes av eier. Inngangspartiene skal ikke brukes til annet enn hensetting av barnevogner som er i daglig bruk. Sykler tilhørende besøkende kan imidlertid hensettes under trappene i oppgangen i besøkstiden.

Sameiet har også to arealer som ikke er benyttet i oppgang A og C. Disse har tidligere vært utleid.

Vaktmester eller den/de styret bemyndiger, sørger for at lyspærer i fellesarealene skiftes etter behov. Trappevask av hovedtrapper, inngangspartier, kjellerganger og vaskerom er styret ansvarlig for å få gjennomført.

Lys i kjeller og fellesarealer skal slukkes dersom det ikke har noen hensikt at de er påtent. Utelys reguleres av automatiske lysbrytere og skal alltid stå på.

Beboerne plikter å verne om grøntområdene, busker og trær.

Åpen ild eller grilling på balkongene eller på utearealene er ikke tillatt.

3. Bruk av seksjonen/leiligheten

Sameierne er ansvarlig for alt indre vedlikehold i sin seksjon. Alle rom må holdes oppvarmet på en slik måte at vann og avløp ikke fryser.

Sameierne er ansvarlig for at det elektriske anlegget i seksjonen til enhver tid er i forskriftsmessig stand.

Vannklosett og avløp må ikke brukes til uvedkommende avfall eller på annen måte som kan føre til forstoppelse, oversvømmelse eller skade på felles avløp eller i fellesarealene. Ildsfarlige eller andre giftige væsker (maling, White spirit, syre, baser eller fremkallingsvæske m.m.) må ikke slås i klosett eller avløp.

Beboerne må kjenne til plassering og bruk av seksjonens stoppekraner for vann. Hver enkelt seksjon/leilighet skal være utstyrt med stoppekran på kjøkken og bad. De plikter også å sette seg inn i alminnelig brannforebyggende regler, samt regler for bruk av brannfarlige væsker og de forebyggende muligheter for bekjempelse av brann eller tilløp til brann. Beboerne plikter å etterfølge ethvert krav fra feiervesenet og brann- og redningsetaten.

Det må straks varsle fra til styret om skader, behov for vedlikehold eller om det oppdages veggdyr og/eller annet utøy.

Den enkelte sameier skal ikke kontakte sameiets forsikringsselskap. Dette er styrets ansvar.

4. Ro og orden

Beboerne plikter å sørge for ro og orden i og utenfor leiligheten. Fra kl. 2300 til kl. 0700 må beboerne vise særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres. I helgene, fredag og lørdag, skal det være stille fra midnatt.

Ved arbeid i leiligheten på kvelden, vis hensyn og ta eventuelt kontakt med naboene.

Arbeid med drill og hammer (og andre bråkende verktøy) kun skal foregå på ukedager mellom kl. 08:00 og 17:00. Utendørs kan arbeidet fortsette til 20.00 – men det bør vises ekstra hensyn. Lørdag og søndag er det ikke lov, samt helligdager. Det gjøres unntak for behov som oppstår på grunn av akutte situasjoner.

5. Fremleie

Ved fremleie skal seksjonseier informere styret om varigheten av fremleien, navn på leietaker og dennes kontaktinformasjon. Minimumskrav er epostadresse og mobiltelefon.

Seksjonseieren plikter å se til at leietaker er kjent med og følger vedtatte regler for sameiet, samt får relevant informasjon som gjelder for sameiet til enhver tid.

Seksjonseier er ansvarlig for at det fremskaffes postkasseskilt med korrekt navn ved fremleie. Det skal brukes den leverandør sameiet har fast avtale med, Stempelleverandøren AS. Seksjonseier bestiller direkte fra leverandør på epost: stemplev@online.no og henter og betaler hos leverandør. Størrelse på skilt skal være 75 x 30 x 0,8 mm. Font på skilt skal være Arial med store bokstaver, størrelse på skrift skal ligne eksisterende skilt.

Dersom ikke denne type skilt bestilles og monteres innen rimelig tid, vil styret organisere det for vedkommende seksjonseiers regning.

Navn til porttelefon lages av Styret

6. Søppel og avfall

Beboerne er selv ansvarlig for å holde inngangspartiene, trappeoppganger og andre fellesarealer fri for søppel.

Søppelbeholderne som tilhører sameiet er plassert på baksiden av 6A. Sameiet har en beholder for restavfall og to for papir.

Alle typer husholdningsavfall skal pakkes forsvarlig inn og legges i beholderne som finnes til dette formålet. Dersom beholderne er fulle, plikter beboerne å oppbevare sitt eget søppel på hygienisk vis inntil beholderen tømmes.

Ildsfarlige eller andre giftige væsker (maling, White spirit, syre, baser eller fremkallingsvæske m.m.) må ikke kastes i søppelbeholderne. Større gjenstander som pappesker, møbler, avfall fra oppussing og lignende plikter beboerne å frakte vekk selv. Smestad Gjenbruksstasjon er nærmeste sted for avhending av slikt avfall og er gratis tilgjengelig med app'en Oslonøkkelen.

Glass og metall skal ikke kastes i restavfall. Det finnes gjenvinningspunkter i krysset Drammensveien/Ingar Nilsens vei og i Bygdøy alle.

Området rundt sameiet vedlikeholdes av vaktmester. Det er likevel av interesse for sameiet at beboerne ikke kaster avfall på området og plukker opp avfall og annet søppel som ligger på området og på fortauet.

7. Fellesvaskeri

Man skal ha avsluttet i vaskeriet innen klokken 21.00. Etter at tøy er ferdig tørket må det ikke bli hengende i vaskeriet. Vaskeriet med utstyr må rengjøres etter bruk og klargjøres for neste person.

Beboere bes begrense bruk av vaskemaskin og tørketrommel i egen leilighet til tidsrommet 08.00 – 23.00.

Eventuell tørking og lufting av tøy, sengeklær, gulvtepper o.l. på balkongene må skje uten at det er til sjenanse for naboene.

Teppebanking i trappeoppgangene og på balkongen er ikke tillatt.

8. Husdyrhold

Hold av alminnelige husdyr er tillatt. Husdyrhold må ikke være til sjenanse for andre beboere.

9. Dugnad.

Styret organiserer dugnad på våren og høsten. Dugnaden skal primært brukes til fellesskapets beste, det vil si rydde og forskjønne fellesareal ute og inne.

Styret skal i god tid varsle beboerne om dato for dugnaden, hvilke oppgaver som skal gjennomføres med mer.

10. Parkering

Sameiet disponerer 4 P-plasser. Parkeringsplasser tildeles av styret etter søknad. Styret fører liste over hvem som har søkt og tidspunktet for søknaden. Tildeling skjer fortløpende etter ledighet. Kun eiere av seksjonen som selv bor i sameiet kan tildeles P-plasser. Tildelte P-plasser kan ikke leies ut til andre.

Sameiet har i samarbeid med Sameiet Halvdan Svartes gt. 4, inngått avtale med parkeringsselskap som har i oppdrag å foreta kontroll og oppsyn med våre P-plasser. Tjenesten er fri for sameiet og P-Service AS er ansvarlig for regelverk, klager og juridiske spørsmål.

Brukere av tildelte P-plasser fra sameiet er ansvarlig for at tildelt/godkjent parkeringsbevis **ALLTID** er synlig i frontruten eller at bilnummer på fast kjøretøy er meldt inn til P-Service for elektronisk parkeringsbevis.

Feilparkerte biler blir bøtelagt. Dette gjelder også midlertidig parkering som for eksempel håndverkere. Av og pålessing kan foretas med inntil 15 minutter.

Plassen mellom bygg A og B skal ikke brukes som P-plass.

Seksjonseiere som har bestilt håndverkere, må enten la de disponere sin egen P-plass eller henvise til offentlig parkering (for eksempel i Ottar Birtingsgate). Skriftlig godkjenning om bruk av egen P-plass skal seksjonseier fremskaffe av Parkeringstjenesten AS og legges i frontruten.

11. Utfyllende husordensregler

Som husordensregler gjelder også de oppslagene og særskilte instrukser som er gitt av styret.

Henvendelser til styret om husorden sendes skriftlig.

Vedlikeholdsplan - introduksjon:

Bygget er fra 1935 og er bygget med etasjeskiller i betong og med vedlikeholdsfri håndslått teglstein. Sameiet har de siste 10 årene gjort betydelig vedlikehold og bygningsmassen er overordnet i god stand. Styret har ønsket å gjøre en oppsummering av dette arbeidet, slik at dagens eiere og mulig nye eiere har en samlet oversikt over byggets tilstand og planlagt arbeid.

Styret har også oppdatert vedlikeholdsplanen for perioden 2024-26 med ti områder som er på agendaen. Flere av disse er ikke besluttet gjennomført og vil bli løpende prioritert av styret og ved større investeringer vil styret informere eiere på årsmøte eller egne møter/informasjonsskriv ved behov. Styret har lagt ved kostnadsoverslag der det foreligger for å gi et totalbilde.

Gjennomført vedlikehold i perioden 2013-2023

2023:

- Alle sameiets fasadevinduer og balkongdører skiftet ut. Takst & Vindu stod for arbeidet.
- Alle stoppekraner er skiftet ut og merket. Sofienberg Rør stod for arbeidet.
- Døren til fellesarealet i C fikk ny lås. Servicesentralen Lås og Nøkkel utførte arbeidet.
- Veggene i fellesareal i C ble pusset og malt.
- Grunnet lekkasje fra en gammel stoppekran ble veggen og innkassering av rør i fellesareal i A revet og fornyet. Skaden dekket av forsikring med egenandel på 10.000 kr.
- Nytt gjerde mellom Sameiet og Halvdan Svartes gate 22. Mestergjerde utførte arbeidet. Kostnad 10.812 kr (delt med nabo).

2022:

- Låskasse på ytterdør i B er skiftet. Bergersen utførte arbeidet.
- I og med at det nå måtte fylles på biobrensel, måtte noe justering av bergvarmeanlegget til, og vi må bytte slanger, samt rense systemet.

2021:

- Aktiv Rørinspeksjon fornyet bunnledningen fra kommunalt avløp inn til Sameiet. Total kostnad var 537.811 kr.
- Thorendal gikk gjennom alle takvinduer i oppgang B i oktober. To glass ble spesialbestilt og erstattet, beslag mot pipeløp og på vinduene ble erstattet og utbedret. Alle vinduene ble pusset og kittet for å sikre motstandsdyktighet mot lekkasje. I baktrappen ble vegger og tak der lekkasjen hadde vært pusset og malt. Kostanden var 98.528 kr.
- Hoel Elektro har gjennomgått det elektriske anlegget i sameiet. I oppgang B ble lysbryter erstattet og gammel opplegg til porttelefon fjernet. Det elektriske anlegget i utleieleiligheten ble gjennomgått og oppgradert i sin helhet for å etterkomme brannsikkerhet. Kostanden var på 10.289.
- Utleieleiligheten ble koblet til sameiets fellesavtale med Telia.
- Et gammelt kumlokk fra 1934 ble skiftet ut i en av bodene i oppgang A. Urbana fasade AS stod for arbeidet. Total kostnad 15.560 kr.

2018:

- Sprekk i rør knyttet til fyringsanlegget mellom A og B ble utbedret.

2017:

- Ikke registrert vedlikehold av betydning

2016:

- Ombygging av annen løsning for bergvarmeanlegget som vil føre til bedre varmesirkulasjon

2015:

- I forbindelse med jordvarmeanlegget ble hele det elektriske anlegget i fellesområdet skiftet
- Alle bakdørene til kjelleren skiftet. Leverandør var DOVM. Dette etter pålegg fra Brann og redningsetaten.
- Brannsikker søppelmodul anskaffet
- Alle bodene i A ble revet etter funn av bore-biller. Opprinnelig treverk erstattet med metallseksjoner
- Gulv i kjeller i A bygningen malt
- Vannlekkasje fra loftet i C utbedret

2014:

- Nytt bergvarmeanlegg
- Alle resterende pipeløp reparert.

2013:

- Lagt skifer på murene rundt A og B og asfalt mellom A og B. Bærum Asfalt utførte arbeidet.
- Alle pipeløp visuelt inspisert med kamera og utbedrings plan etablert. Nytt piperør satt inn (Pipeløp 6, oppgang B)

Vedlikeholdsplan for perioden 2024-26:

1. **Takrenner** flere steder trenger tilsyn. Mellom balkonger i B mot det engelske kvarter er hoppet av. Tilsvarende er takrenne fra øverste etasje I B over garasjene hoppet av og var i vinter en sikkerhetsrisiko da det samlet seg mye is. Behov for en blikkenslager med lift for å utbedre. Styret har fått tilbud på 33.500 kr og vil gjennomføre dette i 2024.

2. **Vedlikehold av tak.** Ved inspeksjon er det avdekket en del mose som det anbefales å fjerne med industriell varmatvannspyler. Det er også anbefalt å legge mønebånd under mønerekken for å hindre at snø/løv og annet blåser inn på undertak. Styret har fått tilbud på 41.000 kr for dette. Det er i tillegg anbefalt å installere snøfanger som mangler mot vei til en kostnad på 32.000 kr.

2. **Elektrisk anlegg**
   Noe mindre arbeid hovedsakelig tre steder. Styret vil kontakte fast elektriker for utbedring i 2024. Kostnadsanslag 10-30.000.
   a. Fellesareal A. Taklamper i hovedrommene og ny belysning inne i rommet med tappekraner. Alle stikkontakter og elektrisk bør utbedres. Kabel merket "hovedsikringskabel" bør sees på. Rommet kan ikke gjøres tilgjengelig for beboere før dette er sikret.
   b. Elektrisk anlegg i kjeller i oppgang B ved sikringsskap. Løse og unødige kabler bør festes bedre og eventuelt erstattes. Resten av kjellerens anlegg bør sees over.
   c. Fellesareal C. Gjennomgå elektrisk anlegg (bytte gamle stikkontakter, nytt armatur og takbelysning, sjekk sikringsskap). Fjerne ledning til gammel porttelefon I oppgangen.

3. Fornyelse av **innvendige avløpsrør**. En lekkasje i oppgang B - Leilighet 330-01-07 ble utbedret punktvis. Da viste det seg at rørene er så gjennomrustne at man kan skjære en kniv gjennom røret. Sameiet har kontaktet TT Teknikk som har kapasitet og anslår jobben for alle sameiets rør til 600.000. Sameiet har også kontaktet Olimb som har 8-12 måneders ledetid. Styret kontaktet leverandørene sommeren 2023.

4. **Inngangsdører** bør rehabiliteres og forsterket. Sameiet har hatt mange små forbedringer. Styret vil ta kontakt med en egnet aktør for rehabilitering og søke støtte fra kommunen før tiltak vurderes iverksatt.

5. **Takvinduer i oppgang A og C** ønsket fortsatt utbedret. Misnøye med prosjektledelse hos Thorendal førte til at selskapet trakk seg fra oppdraget i 2021. OBE har tidligere estimert 125.000 kroner per oppgang (i 2018). Det har ikke vært interesse når sameiet har lagt ut på mitt anbud. De to loftsvinduene i C kan byttes uten stillas. Det store feltet samt baktrappen krever stillas for å bytte. Det er konstatert knust glass i baktrappen til C med noe lekkasje. Kostnadsanslag 260.000-300.000

6. **Kjellervinduer** var ikke inkludert da sameiet byttet fasadevinduer og balkongdører. Flere begynner å bli modne for utskiftning.

7. **Overheng/Fasade over garasjene** (i oppgang A) må rehabiliteres. Disse må pusses og males. I tillegg bør belysning gjennomgås da lampene er gamle.

8. **Oppgradere fellesareal i C.**
   Arbeidet ønskes løst på dugnad I 2024 og når elektriker ser på andre ting.
   a. Male tak og vegger
   b. Bytte ut elektrisk anlegg (se punkt 2)
   c. Vurdere nytt gulvdekke
   d. Avklare hva rommet skal benyttes til

9. **Oppgradere fellesareal i A**
   Arbeidet ønskes delvis løst på dugnad, men det vil være behov for snekker. Utbedring vurderes først når det er avklart hva rommet skal brukes til.
   a. Male vegger og tak
   b. Erstatte skillevegg
   c. Utbedre gulv
   d. Fukt?

10. **Erstatte boder i B med metallseksjoner**. Det har vært fukt i noen av bodene uten at rot årsak er avdekket. Sameiet byttet til metallseksjoner i A tidligere og kan vurdere tilsvarende løsning.

Budsjett Sameiet Halvdan Svartesgate 6 for 2024

		Budsjett 2024	Regnskap 2023
Driftsinntekt. og driftskostn.			
3600	Husleie/Andel fellesutgifter	757 514	640 848
Felleskostnader		**757 514**	**640 848**
3602	Utleieinntekter leilighet	135 000	102 072
3620	Kapitalinnkalling	0	179 996
3635	Parkering	22 680	19 200
3640	Vaskeri	32 400	32 400
3641	Fjernvarme	345 000	344 429
3691	Andel gjeld	319 725	274 050
Andre inntekter		**854 805**	**952 147**
Sum driftsinntekter		**1 612 319**	**1 592 995**
5330	Styrehonorar	70 000	70 000
Styrehonorar		**70 000**	**70 000**
5400	Arbeidsgiveravgift	9 870	9 870
Andre personalkostnader		**9 870**	**9 870**
6010	Avskrivning bergvarmeanlegg	155 140	155 140
Avskrivninger		**155 140**	**155 140**
6320	Kommunale avgifter	214 500	178 078
Kommunale avgifter		**214 500**	**178 078**
6600	Vedlikehold bygning utv.	50 000	3 088 375
6605	Vedlikehold utearealer	5 000	11 062
6610	Vedl. bygning - innvendig	5 000	269
6615	Vedl. nøkler, låser, skilt m.m.	5 000	17 153
6620	Vedlikehold VVS	100 000	0
6621	Egenandel forsikring	20 000	20 000
6625	Vedlikehold elektro	15 000	0
6642	Brannsikkerhet, sprinkling m.m.	3 000	0
6689	Skadedyrbekjempelse	6 000	0
Vedlikehold		**209 000**	**3 136 859**
7690	Kabel-TV	0	76 887
7691	Internet/ Bredbånd	100 416	18 595
Kollektiv avtale TV/bredbånd		**100 416**	**95 483**
6340	El.strøm 28747/28976/29171/29225	20 000	20 864
6345	Fyring, olje, fjernvarme	220 000	219 107
6360	Renhold	50 000	47 096
6380	Annen renovasjon	0	2 613
6381	Skadedyrkontroll	0	5 297
6785	Vaktmestertjenester	80 000	78 180
6791	Dugnad	10 000	2 296
6940	Porto	500	358

Budsjett Sameiet Halvdan Svartesgate 6 for 2024

		Budsjett 2024	Regnskap 2023
Driftskostnader		**380 500**	**375 811**
6700	Revisjon	10 700	10 171
6710	Forretningsførsel	60 706	57 815
6715	Beboerportal	602	574
Honorarer		**72 008**	**68 560**
7500	Forsikringspremie	148 000	125 794
Forsikring		**148 000**	**125 794**
7400	Kontingenter	1 890	1 990
7710	Styreutgifter	15 000	9 304
7770	Bankomkostninger	4 000	1 950
7790	Diverse kostnader	5 000	1 301
7797	Øreavrunding	0	42
Andre kostnader		**25 890**	**14 588**
Sum driftskostnader		**1 385 324**	**4 230 182**
Driftsresultat		**226 995**	**-2 637 187**
Finansinntk. og finanskostn.			
8050	Renteinntekter kunder	0	321
8051	Renteinntekter bank	0	261
8070	Andre finansinntekter	12 708	12 708
Finansinntekter		**12 708**	**13 290**
8151	Gjeldsrenter lån 41894	233 783	219 573
8152	Gjeldsrenter lån 70173	0	5 698
Finanskostnader		**233 783**	**225 271**
Netto finansresultat		**-221 075**	**-211 981**
Årets resultat		**5 920**	**-2 849 168**

SAK 6 Valg av styre

Følgende er på valg:

Varamedlem Andrea Grøndal Berg er på valg.

Styret ønsker å rekruttere 1 nytt styremedlem for å sørge for involvering og rotasjon over tid.

Følgende kandidater er innstilt som nye styremedlemmer:

Det er foreligger ingen innstiling fra styret. Dette vil bli tatt opp på årmøtet.

PROTOKOLL

Det ble avholdt ordinært årsmøte i
Sameiet Halvdan Svartes gate 6
Tid: 29.mai 2024 kl.18.00
Sted: Teams

Konstituering

- 6 seksjoner var representert. I tillegg møtte forretningsfører Belmin Keranovic fra Enqvist Boligforvaltning AS.
  Fullmakter ble referert og godkjent.
- Belmin Keranovic ble valgt som møteleder og som referent.
- Innkalling og saksliste ble godkjent uten merknader.
- Anders Teigar Jacobsen ble valgt til å underskrive protokollen sammen med møteleder.

Møtet ble ansett å være lovlig satt.

Følgende saker ble behandlet

1. **Styrets årsrapport for 2023**
   Årsrapporten var vedlagt innkallingen. Rapporten ble gjennomgått, kommentert og spørsmål ble besvart.

   Styrets årsrapport ble tatt til orientering.

2. **Årsregnskap og revisjonsberetning for 2023**
   Årsregnskapet var vedlagt innkallingen. Regnskapet, som viser et underskudd på kr 2 849 168 og en negativ egenkapital på kr 2 515 780, ble fastsatt som sameiets regnskap for 2023.

   Revisjonsberetningen var ikke vedlagt og ettersendes sammen med protokoll.

3. **Fastsettelse av styrets honorar for 2023**
   Styrets forslag til honorar for 2023 kommer frem av budsjett for 2024.
   Styrets honorar for 2023 ble fastsatt til kr 70 000. Styret foretar selv fordelingen av styrehonoraret.

4. **Innkomne forslag**
   a. **Revidering av husordensreglene**
      Forslaget til endring lå vedlagt innkallingen. Styret redegjorde muntlig for endringene i husordensreglene.

      Vedtak: Vedlagt husordensregler i saksliste med tilhørende forslag ble vedtatt.

   b. **Vedlikeholdsplan**
      Vedlagt plan i innkallingen ble gjennomgått og kommentert fra styrets side. Saken ble tatt til orientering.

5. Budsjett 2024 og andel felleskostnader

Budsjettet var vedlagt innkallingen. Budsjettet ble gjennomgått, kommentert og spørsmål ble besvart.

Budsjettet viser et overskudd på kr 5 920 og forutsetter endrede felleskostnader ifra 1.02.2024 med 10%.

Renter og avdrag («andel lån» på fakturaen) vil bli regulert iht oppdatert nedbetalingsplan pr.1.juli 2023.

Budsjettet ble tatt til orientering.

6. Valg

Varamedlem Andrea Grøndal Berg er på valg.
Som nevnt i innkallingen ønsker styret ett nytt styremedlem inn for kontinuasjon i styret.

Etter valget består styret av:

Styreleder:	Anders Teigar Jacobsen	Valgt for 2 år i 2023
Styremedlem:	Lena Lund	Valgt for 2 år i 2023
Styremedlem:	Simen A. Bergan Lange	Valgt for 2 år i 2023
Styremedlem:	Kjetil Bondevik	Valgt for 2 år i 2024

****

Det forelå ingen andre saker til behandling. Protokollen ble godkjent og elektronisk underskrevet. Møtet ble avsluttet kl. 18.55.

Oslo 29.mai 2024

Belmin Keranovic
møteleder

Anders Teigar Jacobsen
seksjonseier

HUSORDENSREGLER

FOR

BOLIGSAMEIET HALVDAN SVARTES GATE 6

**Med endring på ordinært sameiermøte 02.04.14 og 16.03.15,
samt ordinært årsmøte 24. april 2018.**

1. Innledning

Husordensreglene har til formål å sikre gode boligforhold og trygge et godt naboskap for alle beboerne (sameiere og leietakere). Husordensreglene inngår som et vedlegg til sameiets vedtekter.

Beboerne plikter å følge husordensreglene og er ansvarlige for at de overholdes av husstanden og de som gis adgang til leiligheten.

Styret er gitt fullmakt til utfylling og supplering av disse reglene.

Styrets formål er å:

1. Ivareta driften av sameiet

2. Administrere bruk og vedlikehold av fellesannlegg og fellesareal

3. Ivareta alle andre saker av interesse for sameierne

2. Alminnelige bestemmelser om fellesarealene

Beboerne plikter å informere styret om feil og mangler som måtte oppstå på felles vann og avløp, bygningsmessige forhold som dører, vinduer, elektrisk anlegg, fyringsanlegg etc. Unnlatelse av å informere om feil og mangler på fellesanlegg i egen seksjon vil medføre erstatningsansvar ved skade og følgeskade i forholdet til sameie.

Innvendige endringer i leiligheten som medfører inngrep i byggets bærende konstruksjon, må ikke foretas. Likeledes må det heller ikke foretas forandringer som kan være til ulempe for naboer.

Den enkelte har ansvar for egen skade som påføres sameiets bygning og tekniske anlegg, samt renhold av fellesareal ved innvendig rehabilitering/vedlikehold og inn- og utflytting.

Uten forhåndssamtykke fra styret er det ikke tillatt å endre utseende på eller skifte ut vindu, utgangsdør, listverk eller andre bygningsmessige detaljer med

front mot fellesareal. Oppsetting av markiser må skje i samråd med styret for valg av farge og mønster.
Etter beboermøte 07.07.2009 er det bestemt følgende ifb. med markiser/utvendige persienner: Markiseduk med fargekode nr. 407/52
Utvendige persienner, fargekode 4441, med dekkkasse i brun.
Leverandør av produktene er Kjell's markiser.

Diverse fargekoder.:
Blå farge rammen rundt inngangsdørene til hver seksjon (foringer, lister), samt ved gulv platået og trappene. 21 – 1 Heftegrunn S 5020 – B (W29).
Trappeoppgangene: Lady HB 40, halvblank 40 oljebasert farge.

Utvendig farge vinduer og balkong dører.: Jotun Lady sens 486 Silke.

Sameiet er tilkoblet et felles kabelanlegg for TV-signaler. Annet utvendig antenneanlegg kan ikke settes opp uten samtykke fra styret.

Alle hovedinngangsdører og dører til andre fellesareal (kjeller og baktrapper) skal alltid holdes låst. Uvedkommende skal ikke slippes inn i eiendommen. Systemnøkkel til inngangsparti kan bestilles gjennom styrets leder. Det er opp til hver enkelt sameier å holde orden på hvem som disponerer nøkler til eiendommen. Om nøkler til eiendommen kommer på avveie, må styret umiddelbart varsles om dette slik at tiltak med skifte av nøkkelsylindre kan iverksettes.

Lagring eller hensetting av møbler og/eller andre gjenstander som ski, sykler, esker etc. utenfor sameiernes kjellerboder og/eller i trappeoppgangene eller andre fellesarealer, skal ikke forekomme. Rømningsveier må ikke sperres, heller ikke midlertidig. Forbudet skyldes dels gjeldene brannvernregler og dels ønske om generell orden i eiendommen. Etter advarsel fra styret vil gjenstandene bli fjernet for vedkommende sameiers regning.

Det er en egen sykkelbod i 6C. Sykler som ikke er i bruk skal fjernes av eier. Inngangspartiene skal ikke brukes til annet enn hensetting av barnevogner som er i daglig bruk. Sykler tilhørende besøkende kan imidlertid hensettes under trappene i oppgangen i besøkstiden.

Vaktmester eller den/de styret bemyndiger, sørger for at lyspærer i fellesarealene skiftes etter behov. Trappevask av hovedtrapper, inngangspartier, kjellerganger og vaskerom er styret ansvarlig for å få gjennomført.

Lys i kjeller og fellesarealer skal slukkes dersom det ikke har noen hensikt at de er påtent. Utelys reguleres av automatiske lysbrytere og skal alltid stå på.

Beboerne plikter å verne om grøntområdene, busker og trær. Fotballsparking og sykling på plenene er forbudt. Åpen ild eller grilling på balkongene eller på utearealene er ikke tillatt.

3. Bruk av seksjonen/leiligheten

Sameierne er ansvarlig for alt indre vedlikehold i sin seksjon. Alle rom må holdes oppvarmet på en slik måte at vann og avløp ikke fryser.

Sameierne er ansvarlig for at det elektriske anlegget i seksjonen til enhver tid er i forskriftsmessig stand.

Vannklosett og avløp må ikke brukes til uvedkommende avfall eller på annen måte som kan føre til forstoppelse, oversvømmelse eller skade på felles avløp eller i fellesarealene. Ildsfarlige eller andre giftige væsker (maling, White spirit, syre, baser eller fremkallingsvæske m.m.) må ikke slås i klosett eller avløp.

Beboerne må kjenne til plassering og bruk av seksjonens hovedstoppekran for vann. Hver enkelt seksjon/leilighet skal være utstyrt med stoppekran på kjøkken og bad. De plikter også å sette seg inn i alminnelig brannforebyggende regler, samt regler for bruk av brannfarlige væsker og de forebyggende muligheter for bekjempelse av brann eller tilløp til brann. Beboerne plikter å etterfølge ethvert krav fra feiervesenet og brann- og redningsetaten.

Det må straks varsle fra til styret om skader, behov for vedlikehold eller om det oppdages veggdyr og/eller annet utøy.

Den enkelte sameier skal ikke kontakte sameiets forsikringsselskap. Dette er styrets ansvar.

Beboerne plikter å sørge for ro og orden i og utenfor leiligheten. Fra kl. 2300 til kl. 0600 må beboerne vise særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres. Ved arbeid i leiligheten på kvelden, vis hensyn og ta eventuelt kontakt med naboene.

Ønskes at arbeid med drill og hammer (og andre bråkende verktøy) kun skal foregå på ukedager mellom kl. 08:00 og 17:00. Lørdag og søndag er det ikke lov, samt helligdager. Det gjøres unntak for behov som oppstår på grunn av akutte situasjoner.

4. Fremleie

Ved fremleie skal seksjonseier informere styret om varigheten av fremleien, navn på leietaker og dennes kontaktinformasjon. Minimumskrav er epostadresse og mobiltelefon. Seksjonseieren plikter å se til at leietaker er kjent med og følger vedtatte regler for sameiet, samt får relevant informasjon som gjelder for sameiet til enhver tid.

Seksjonseier er ansvarlig for at det fremskaffes postkasseskilt med korrekt navn ved fremleie. Det skal brukes den leverandør sameiet har fast avtale med, Stempelleverandøren AS. Seksjonseier bestiller direkte fra leverandør på epost: stemplev@online.no og henter og betaler hos leverandør. Størrelse på skilt skal være 75 x 30 x 0,8 mm. Font på skilt skal være Arial med store bokstaver, størrelse på skrift skal ligne eksisterende skilt.

Dersom ikke denne type skilt bestilles og monteres innen rimelig tid, vil styret organisere det for vedkommende seksjonseiers regning.
Navn til porttelefon lages av den enkelte seksjonseier selv på pc, og verktøy for å få satt fjernet deksel og montert navnelappen blir utlevert av styrets formann.

5. Søppel og avfall

Beboerne er selv ansvarlig for å holde inngangspartiene, trappeoppganger og andre fellesarealer fri for reklamemateriell og annet søppel.

Alle typer husholdningsavfall skal pakkes forsvarlig inn og legges i de beholderne som finnes til dette formålet. Dersom beholderne er fulle, plikter beboerne å oppbevare sitt eget søppel på hygienisk vis inntil beholderen tømmes. Beboerne må også sørge for at beholdere blir flyttet bakerst etter hvert som de fremste beholderne fylles opp.

Ildsfarlige eller andre giftige væsker (maling, White spirit, syre, baser eller fremkallingsvæske m.m.) må ikke kastes i søppelbeholderne. Større gjenstander som pappesker, møbler, avfall fra oppussing og lignende plikter beboerne å frakte vekk selv. Dette gjelder også flasker og glass.

Området rundt sameiet vedlikeholdes av vaktmester. Det er likevel av interesse for sameiet at beboerne ikke kaster avfall på området og plukker opp avfall og annet søppel som ligger på området og på fortauet.

Søppelbeholderne som tilhører sameiet er plassert på baksiden av 6A.

6. Fellesvaskeri

Man skal ha avsluttet i vaskeriet innen kl 21.00. Etter at tøy er ferdig tørket må det ikke bli hengende i vaskeriet.

Vaskeriet med utstyr må rengjøres etter bruk og klargjøres for neste person. Det er ikke tillatt å vaske eller tørke tøy som tilhører andre enn sameiets beboere.

Tørkeplassene må ikke brukes utenom de ovennevnte tider.

7. Tørking, lufting og banking

Tørking av tøy, tepper, sengeklær etc. skal kun skje på anviste plasser i fellesvaskeriet og ute på tørkestativet bak 6B/C. Teppebanking i trappeoppgangene og på balkongen er ikke tillatt.

Eventuell tørking og lufting av tøy, sengeklær, gulvtepper o.l. på balkongene må skje uten at det er til sjenanse for naboene.

8. Husdyrhold

Hold av alminnelige husdyr er tillatt. Husdyrhold må ikke være til sjenanse for andre beboere.

9. Årlig vårdugnad / Høstdugnad.

Styret har plikt til å organisere en årlig vårdugnad innen utgangen av juni måned. Dugnaden skal primært brukes til fellesskapets beste, det vil si rydde og forskjønne fellesareal ute og inne.

Styret bestiller i forbindelse med vårdugnaden en stor søppelcontainer slik at sameiet, sameierne og/eller beboerne kan kvitte seg med gamle sykler og annet skrot.

Styret skal i god tid varsle beboerne om dato for dugnaden, hvilke oppgaver som skal gjennomføres med mer.

10. Parkering

Parkeringsplasser tildeles av styret etter søknad. Sameiet disponerer 4 P-plasser. Tildeling skjer fortløpende etter ledighet.
Kun eiere av seksjonen som selv bor i sameiet kan tildeles P-plasser. Tildelte P-plasser kan ikke leies ut til andre.

Sameiet har i samarbeid med Sameiet Halvdan Svartes gt. 4, inngått avtale med Parkeringstjenesten AS. Dette innebærer at Parkeringstjenesten AS har i oppdrag å foreta kontroll og oppsyn med våre P-plasser.

Tjenesten er fri for sameiet og Parkeringstjenesten AS er ansvarlig for regelverk, klager og juridiske spørsmål.

Brukere av tildelte P-plasser fra sameiet er ansvarlig for at tildelt/godkjent parkeringsbevis **ALLTID** er synlig i frontruten.

Telefon til Parkeringstjenesten AS: 41 59 49 26

Feilparkerte biler blir bøtelagt. Dette gjelder også midlertidig parkering som for eksempel håndverkere. Av og pålessing kan foretas med inntil 15 minutter.

Avtalen trer i kraft 12.01.2015

Plassen mellom bygg A og B skal ikke brukes som P-plass, men kun til av- og pålessing (maks 15 min). Seksjonseiere som har bestilt håndverkere, må enten la de disponere sin egen P-plass eller henvise til offentlig parkering. Skriftlig godkjenning om bruk av egen P-plass skal seksjonseier fremskaffe av Parkeringstjenesten AS og legges i frontruten.

11. Utfyllende husordensregler

Som husordensregler gjelder også de oppslagene og særskilte instrukser som er gitt av styret.

Henvendelser til styret eller forretningsfører om husorden sendes skriftlig.



Introduksjon:

Bygget er fra 1935 og er bygget med etasjeskiller i betong og med vedlikeholdsfri håndslått teglstein. Sameiet har de siste 10 årene gjort betydelig vedlikehold og bygningsmassen er overordnet i god stand. Styret har ønsket å gjøre en oppsummering av dette arbeidet, slik at dagens eiere og mulig nye eiere har en samlet oversikt over byggets tilstand og planlagt arbeid.

Styret har også oppdatert vedlikeholdsplanen for perioden 2024-26 med ti områder som er på agendaen. Flere av disse er ikke besluttet gjennomført og vil bli løpende prioritert av styret og ved større investeringer vil styret informere eiere på årsmøte eller egne møter/informasjonsskriv ved behov. Styret har lagt ved kostnadsoverslag der det foreligger for å gi et totalbilde.

Gjennomført vedlikehold i perioden 2013-2023

2023:

- Alle sameiets fasadevinduer og balkongdører skiftet ut. Takst & Vindu stod for arbeidet.
- Alle stoppekraner er skiftet ut og merket. Sofienberg Rør stod for arbeidet.
- Døren til fellesarealet i C fikk ny lås. Servicesentralen Lås og Nøkkel utførte arbeidet.
- Veggene i fellesareal i C ble pusset og malt.
- Grunnet lekkasje fra en gammel stoppekran ble veggen og innkassering av rør i fellesareal i A revet og fornyet. Skaden dekket av forsikring med egenandel på 10.000 kr.
- Nytt gjerde mellom Sameiet og Halvdan Svartes gate 22. Mestergjerde utførte arbeidet. Kostnad 10.812 kr (delt med nabo).

2022:

- Låskasse på ytterdør i B er skiftet. Bergersen utførte arbeidet.
- I og med at det nå måtte fylles på biobrensel, måtte noe justering av bergvarmeanlegget til, og vi må bytte slanger, samt rense systemet.

2021:

- Aktiv Rørinspeksjon fornyet bunnledningen fra kommunalt avløp inn til Sameiet. Total kostnad var 537.811 kr.
- Thorendal gikk gjennom alle takvinduer i oppgang B i oktober. To glass ble spesialbestilt og erstattet, beslag mot pipeløp og på vinduene ble erstattet og utbedret. Alle vinduene ble pusset og kittet for å sikre motstandsdyktighet mot lekkasje. I baktrappen ble vegger og tak der lekkasjen hadde vært pusset og malt. Kostanden var 98.528 kr.
- Hoel Elektro har gjennomgått det elektriske anlegget i sameiet. I oppgang B ble lysbryter erstattet og gammel opplegg til porttelefon fjernet. Det elektriske anlegget i utleieleiligheten ble gjennomgått og oppgradert i sin helhet for å etterkomme brannsikkerhet. Kostanden var på 10.289.
- Utleieleiligheten ble koblet til sameiets fellesavtale med Telia.
- Et gammelt kumlokk fra 1934 ble skiftet ut i en av bodene i oppgang A. Urbana fasade AS stod for arbeidet. Total kostnad 15.560 kr.

2018:

- Sprekk i rør knyttet til fyringsanlegget mellom A og B ble utbedret.

2017:

- Ikke registrert vedlikehold av betydning

2016:

- Ombygging av annen løsning for bergvarmeanlegget som vil føre til bedre varmesirkulasjon

2015:

- I forbindelse med jordvarmeanlegget ble hele det elektriske anlegget i fellesområdet skiftet
- Alle bakdørene til kjelleren skiftet. Leverandør var DOVM. Dette etter pålegg fra Brann og redningsetaten.
- Brannsikker søppelmodul anskaffet
- Alle bodene i A ble revet etter funn av bore-biller. Opprinnelig treverk erstattet med metallseksjoner
- Gulv i kjeller i A bygningen malt
- Vannlekkasje fra loftet i C utbedret

2014:

- Nytt bergvarmeanlegg
- Alle resterende pipeløp reparert.

2013:

- Lagt skifer på murene rundt A og B og asfalt mellom A og B. Bærum Asfalt utførte arbeidet.
- Alle pipeløp visuelt inspisert med kamera og utbedrings plan etablert. Nytt piperør satt inn (Pipeløp 6, oppgang B)

Vedlikeholdsplan for perioden 2024-26:

1. **Takrenner** flere steder trenger tilsyn. Mellom balkonger i B mot det engelske kvarter er hoppet av. Tilsvarende er takrenne fra øverste etasje I B over garasjene hoppet av og var i vinter en sikkerhetsrisiko da det samlet seg mye is. Behov for en blikkenslager med lift for å utbedre. Styret har fått tilbud på 33.500 kr og vil gjennomføre dette i 2024.

2. **Vedlikehold av tak.** Ved inspeksjon er det avdekket en del mose som det anbefales å fjerne med industriell varmatvannspyler. Det er også anbefalt å legge mønebånd under mønerekken for å hindre at snø/løv og annet blåser inn på undertak. Styret har fått tilbud på 41.000 kr for dette. Det er i tillegg anbefalt å installere snøfanger som mangler mot vei til en kostnad på 32.000 kr.

2. **Elektrisk anlegg**
   Noe mindre arbeid hovedsakelig tre steder. Styret vil kontakte fast elektriker for utbedring i 2024. Kostnadsanslag 10-30.000.
   a. Fellesareal A. Taklamper i hovedrommene og ny belysning inne i rommet med tappekraner. Alle stikkontakter og elektrisk bør utbedres. Kabel merket "hovedsikringskabel" bør sees på. Rommet kan ikke gjøres tilgjengelig for beboere før dette er sikret.
   b. Elektrisk anlegg i kjeller i oppgang B ved sikringsskap. Løse og unødige kabler bør festes bedre og eventuelt erstattes. Resten av kjellerens anlegg bør sees over.
   c. Fellesareal C. Gjennomgå elektrisk anlegg (bytte gamle stikkontakter, nytt armatur og takbelysning, sjekk sikringsskap). Fjerne ledning til gammel porttelefon I oppgangen.

3. Fornyelse av **innvendige avløpsrør**. En lekkasje i oppgang B - Leilighet 330-01-07 ble utbedret punktvis. Da viste det seg at rørene er så gjennomrustne at man kan skjære en kniv gjennom røret. Sameiet har kontaktet TT Teknikk som har kapasitet og anslår jobben for alle sameiets rør til 600.000. Sameiet har også kontaktet Olimb som har 8-12 måneders ledetid. Styret kontaktet leverandørene sommeren 2023.

4. **Inngangsdører** bør rehabiliteres og forsterket. Sameiet har hatt mange små forbedringer. Styret vil ta kontakt med en egnet aktør for rehabilitering og søke støtte fra kommunen før tiltak vurderes iverksatt.

5. **Takvinduer i oppgang A og C** ønsket fortsatt utbedret. Misnøye med prosjektledelse hos Thorendal førte til at selskapet trakk seg fra oppdraget i 2021. OBE har tidligere estimert 125.000 kroner per oppgang (i 2018). Det har ikke vært interesse når sameiet har lagt ut på mitt anbud. De to loftsvinduene i C kan byttes uten stillas. Det store feltet samt baktrappen krever stillas for å bytte. Det er konstatert knust glass i baktrappen til C med noe lekkasje. Kostnadsanslag 260.000-300.000

6. **Kjellervinduer** var ikke inkludert da sameiet byttet fasadevinduer og balkongdører. Flere begynner å bli modne for utskiftning.

7. **Overheng/Fasade over garasjene** (i oppgang A) må rehabiliteres. Disse må pusses og males. I tillegg bør belysning gjennomgås da lampene er gamle.

8. **Oppgradere fellesareal i C.**
   Arbeidet ønskes løst på dugnad I 2024 og når elektriker ser på andre ting.
   a. Male tak og vegger
   b. Bytte ut elektrisk anlegg (se punkt 2)
   c. Vurdere nytt gulvdekke
   d. Avklare hva rommet skal benyttes til

9. **Oppgradere fellesareal i A**
   Arbeidet ønskes delvis løst på dugnad, men det vil være behov for snekker. Utbedring vurderes først når det er avklart hva rommet skal brukes til.
   a. Male vegger og tak
   b. Erstatte skillevegg
   c. Utbedre gulv
   d. Fukt?

10. **Erstatte boder i B med metallseksjoner**. Det har vært fukt i noen av bodene uten at rot årsak er avdekket. Sameiet byttet til metallseksjoner i A tidligere og kan vurdere tilsvarende løsning.

Eksped.

Journ. nr. 14615 1934 OSLO

Duplikat sendt Brandsjefen

Ekspedisjons-Dokument

angående Våningshus

på matr.-nr. 111 Drammensveien (Hus 9)

Innlevert 18 aug 1934 Attestert 9/11-43

Oversendes hr. opmålingschefen til erklæring angående grunnens matr.-nr. grenser og naboforhold, hr. reguleringschefen til erklæring angående reguleringsbestemmelser, påhvilende servituter m. v. samt avgivelse av de i § 134 omhandlede bestemmelser, kfr. § 48, samt vann- og kloakkvesenet, til avgivelse av de i § 100 omhandlede bestemmelser.

Oslo den 20 august 1934

Bygningsråd nr. 8. [illegible] (H. Svendsen)

Opm.-skolen jr. nr. [illegible]

Mott 22. AUG. 1934

Opm.-skolen jr. nr. [illegible]

Mott 20. AUG. 1934

Sendes hr. reguleringssjefen.

Kartforandring er rekvirert om tomten, men ikke utført, da man venter på å få tilsendt godkjent delplan, som viser tomtedelingen. Den østre grense for No. 111 Dr.veien v. nåt. med tåke.

Bre 21/8-1934

For opmålingssjefen

Bergsland

Tinglyst 10/2-47.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[XII] *115060

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Balkong

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Halfdan Svartes gate 6 A		80/3046

Byggherre

Margrethe Myhre
Halfdan Svartes gate 6 A

OSLO 2

Ansvarshavende

G.S.

LPMB/SR

Dato
5. juni 1981

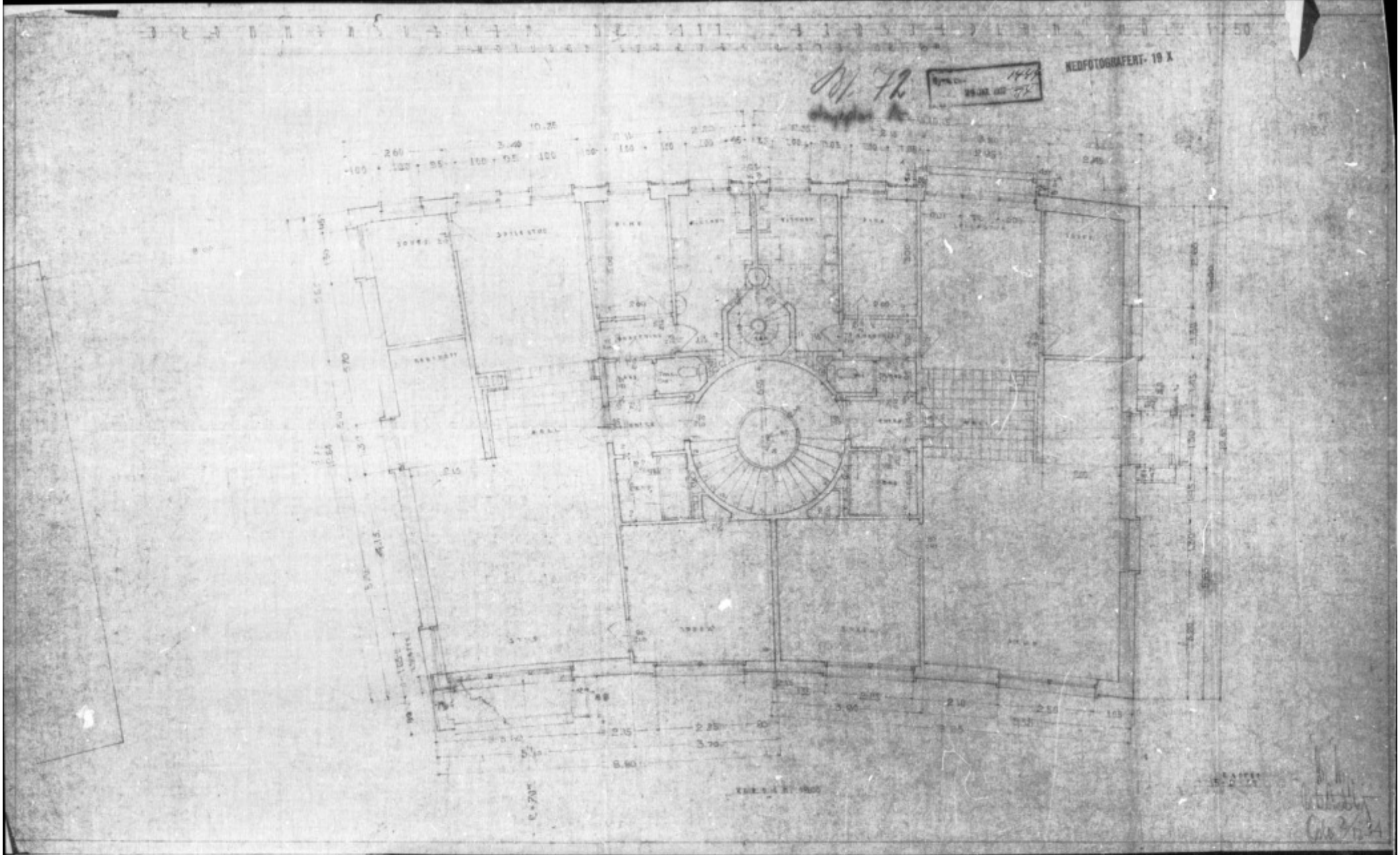
Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

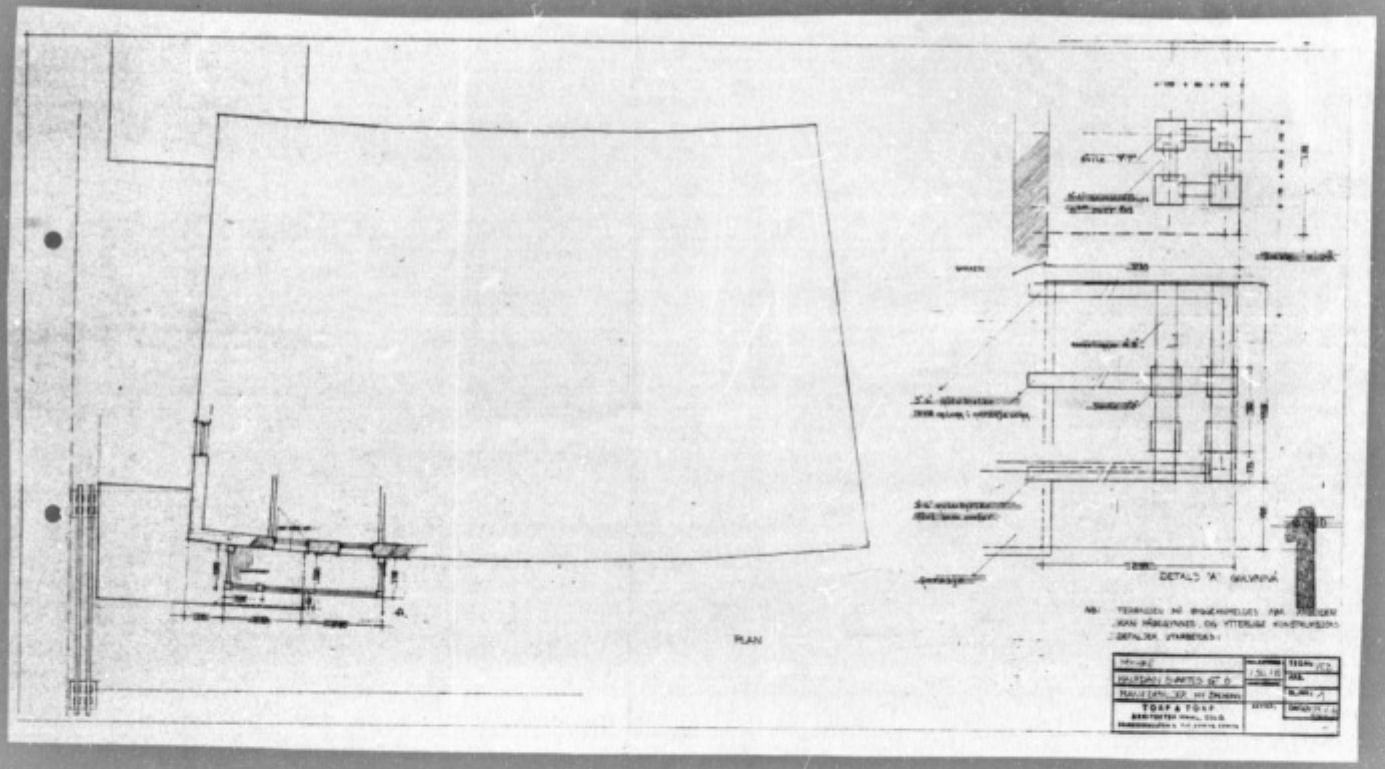
For bygningssjefen

Bygningsinspektør
Per M. Berglie

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

SH. C-16. ANDVORD.


NEDFOTOGRAFERT- 19 X
1:50



TEGNINGENE ER
NEDFOTOGRAFERT - 14,8 X

Kartverket

PRIVATMEGLEREN ALLÉ
SOMMERROGATA 17
0255 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 186-25-0164 (Ellen Marie Kristiansen)
Vår referanse: 3743397/26327114
Bestilling: C3 2025-05-06 (7) 107

Dato
06.05.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
526474	105	23.12.1975	ERKLÆRING/AVTALE HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	212	471	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1975/526474/105
Uthentet 2025-05-06 13:05

Oslo Byskriverembete
Oslo.

nr 26474/75 B
avskrift 22/12

Gnr. 2 1 2 Bnr. 4 7 1

Begjæring om oppdeling.

Som eier og hjemmelsinnehaver av eiendommen Halvdan Svartesgate 6, Oslo, begjærer vi herved eiendommen delt opp i 18 eierseksjoner i samsvar med denne fordelingslisten:

Seksjon nr.	Leil. nr.	Blokk	Etasje nr.	Ca.areal m^2 brto.	Kjellerbod nr.	Garasje nr.	Sameie-brøk
1	101	A	1	140	A4+A8	6	64/1000
2	102	A	1	125	A11+A13		57/1000
3	201	A	2	130	A1+A2+A7		59/1000
4	202	A	2	145	A5+A6	5	66/1000
5	301	A	3	130	A10+A12		59/1000
6	302	A	3	150	A3+A9	~~2~~	68/1000
7	101	B	1	110	B4		50/1000
8	102	B	1	120	B8+B10		55/1000
9	201	B	2	130	B6+B9	4	59/1000
10	202	B	2	125	B1+B12		59/1000
11	301	B	3	115	B2+B7		53/1000
12	302	B	3	125	B5+B11		57/1000
13	101	C	1	110	C1+C3		50/1000
14	102	C	1	105	C7+C10	7	48/1000
15	201	C	2	110	C5+C8		50/1000
16	202	C	2	105	C9+C12	~~1~~	48/1000
17	301	C	3	~~110~~ 125	C4+C6	3	~~50~~ 53/1000
18	302	C	3	~~105~~ 120	C2+C11	~~3~~	~~46~~ 44/1000

Hver seksjonseier blir sameier i eiendommen Halvdan Svartesgate 6 etter nevnte brøk, og har eksklusiv disposisjonsrett til vedkommende leilighet med boder og eventuelt garasje.

Sameiet Halvdan Svartesgate 6 forbeholdes herved panterett i hver seksjon for kr. 5.000,-, som sikkerhet for riktig betaling av fellesutgifter. Denne panterett skal ha prioritet etter 90% av den første tinglyste kjøpesum, men Sameiet Halvdan Svartesgate 6 har plikt til å vike prioritet til etter 90% av fremtidige lånetakster. Panteretten har ikke opptrinnsrett.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1975/526474/105
Uthentet 2025-05-06 13:05

Ved vesentlig misligholdelse fra beboerens side kan Sameiet pålegge ham å fraflytte leiligheten.

Oslo,12. desember 1975.

ERLING H. SAMUELSEN A/S

Lars Krogh
(sign.)

Jeg bekrefter herved at Lars Krogh har underskrevet nærværende dokument, og at han er over 20 år.

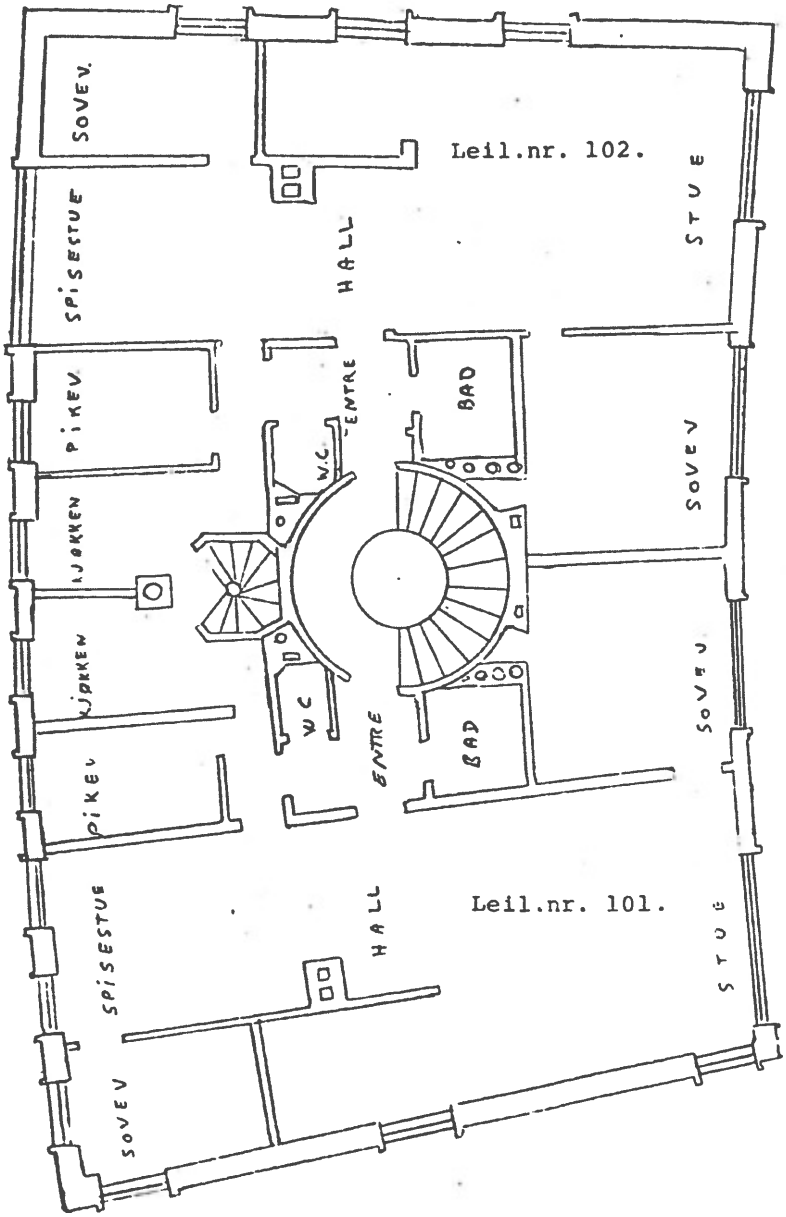
Jon Fretheim

advokat

Ifr. attest bevar hr.

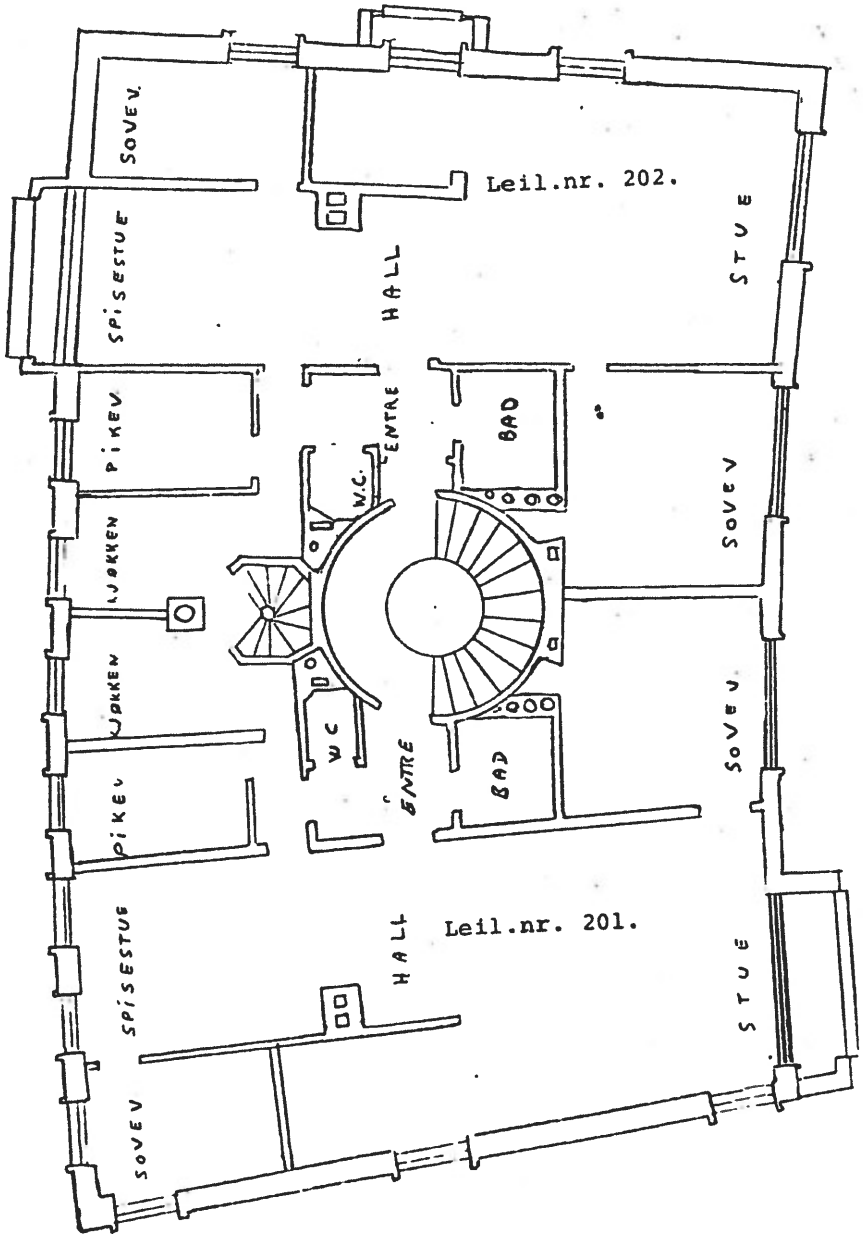
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1975/526474/105
Uthentet 2025-05-06 13:05

Halvdan Svartesgate 6, Blokk A, 1. etasje.



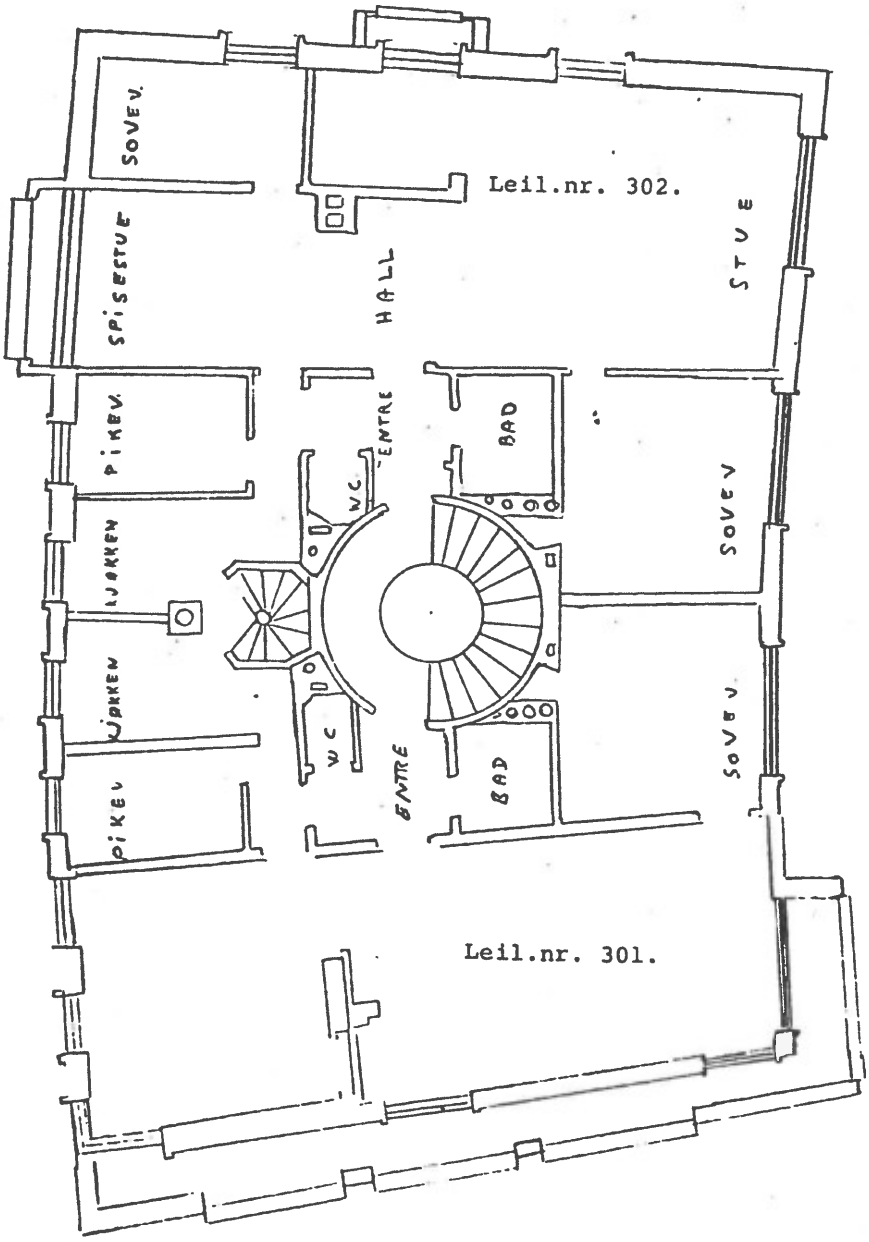
Lars Krogh (sign.)
12.12.75.

Halvdan Svartesgate 6, Blokk A, 2. etasje.



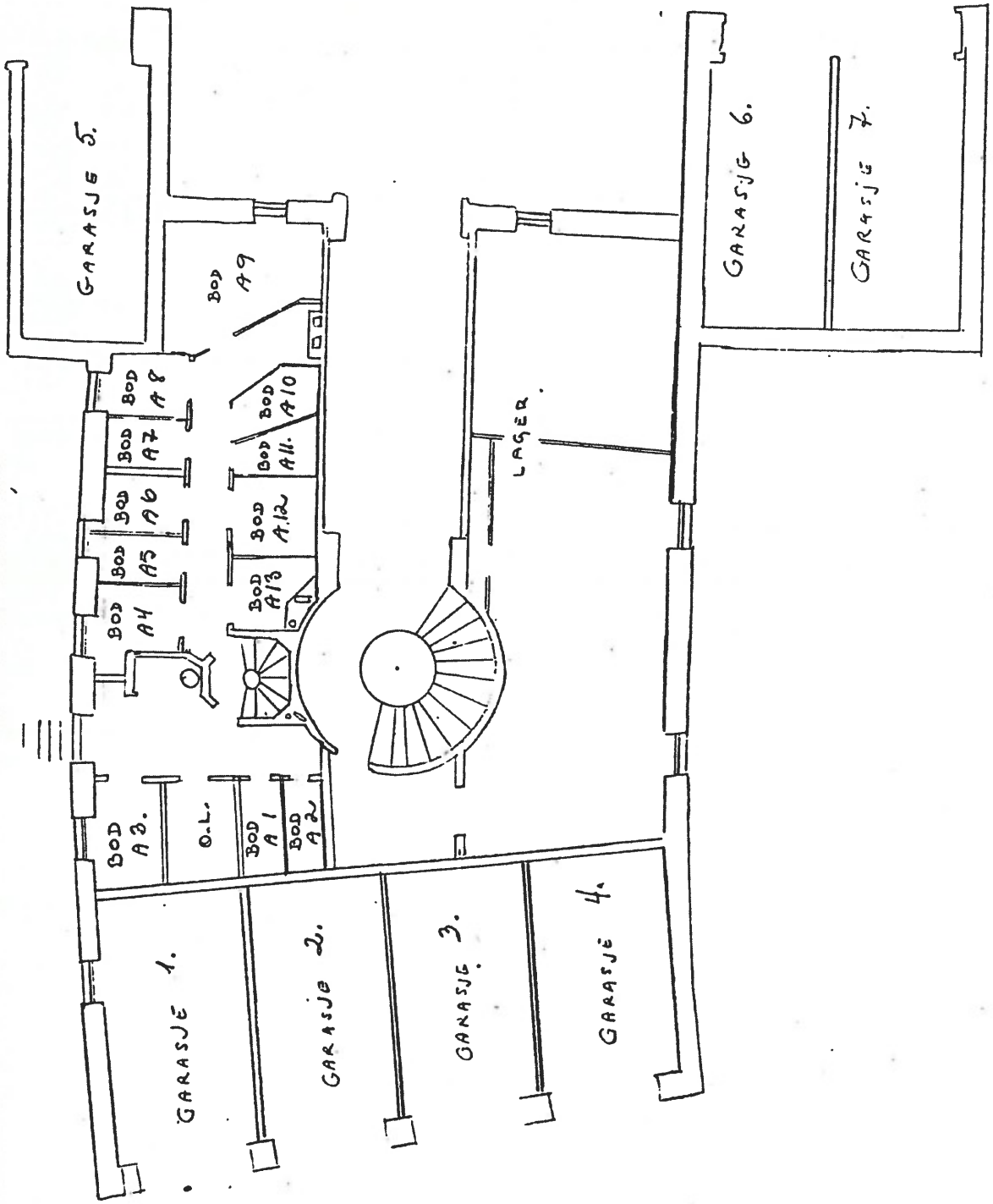
Lars Krogh (sign.)
12.12.75.

Hålvdan Svartesgate 6, Blokk A, 3. etasje.



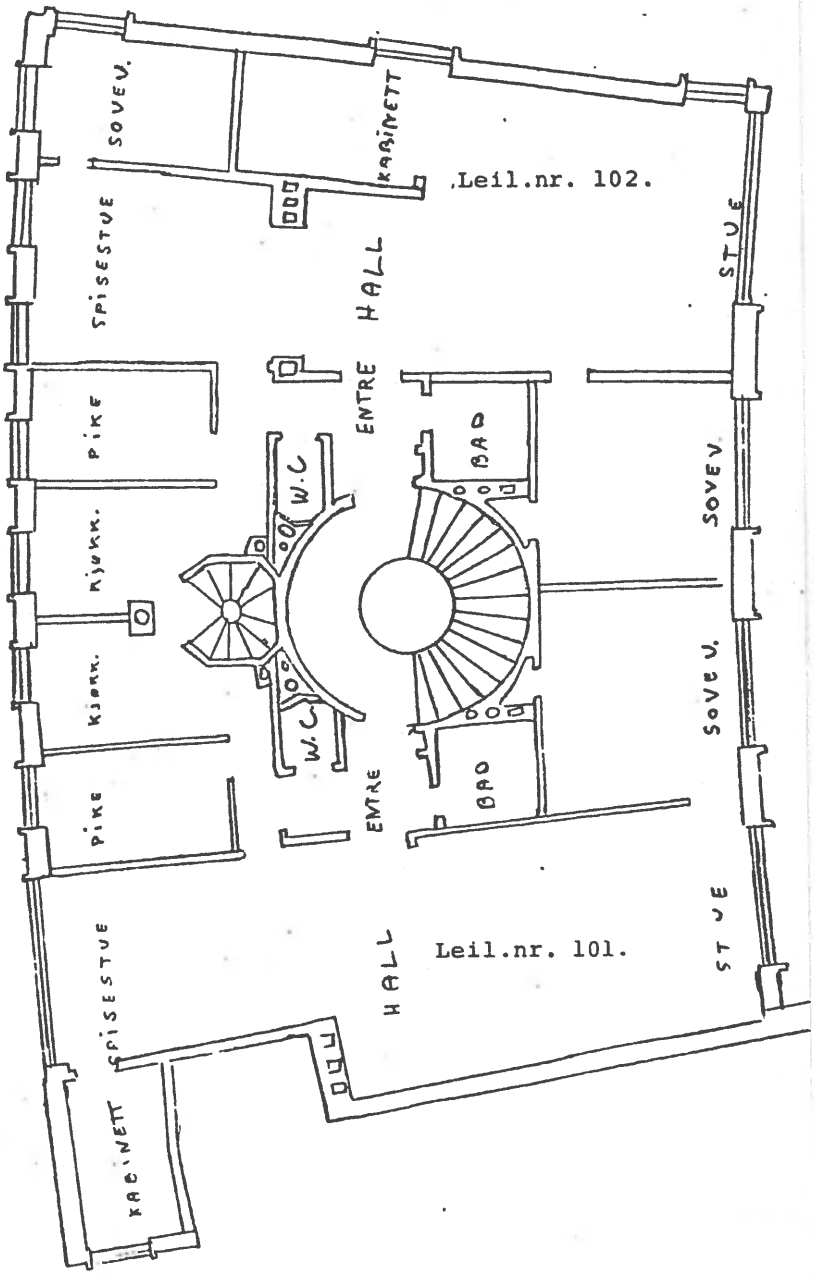
Lars Krogh (sign.)
12.12.75.

Halvdan Svartesgate 6, Blokk A, kjeller. √



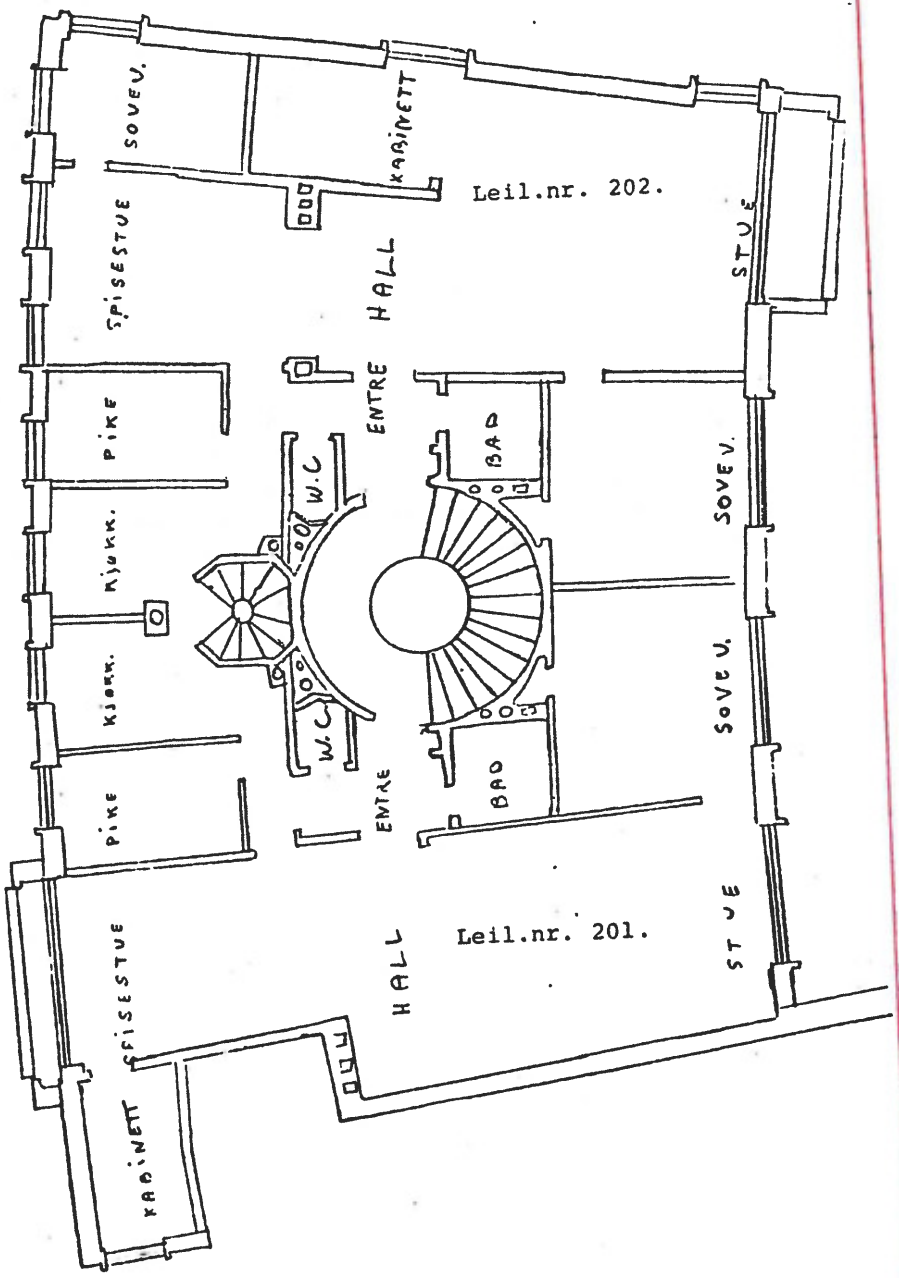
Lars Krogh (sign.)
12.12.75.

Halvdan Svartesgate 6, Blokk B, 1. etasje.



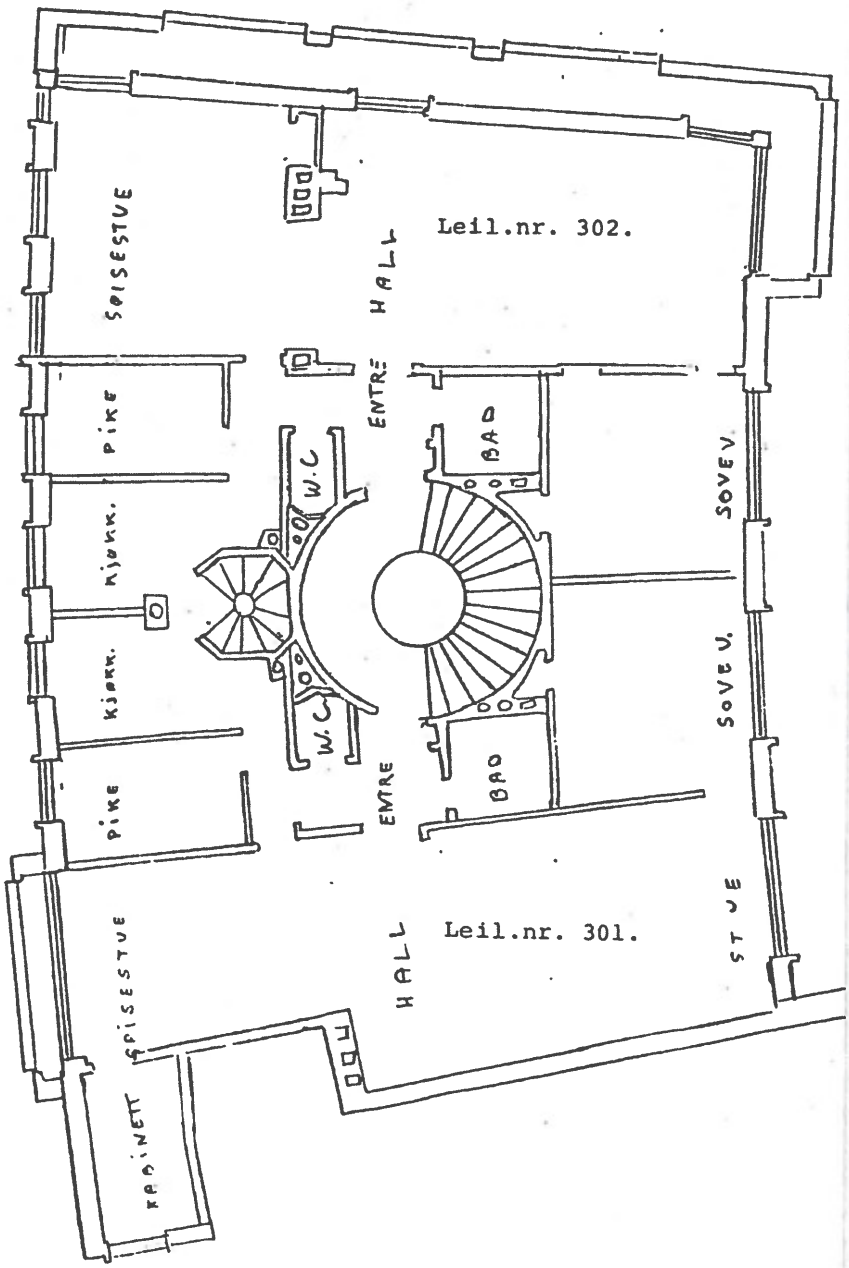
Lars Krogh (sign.)
12.12.75.

Halvdan Svartesgate 6, Blokk B, 2. etasje.



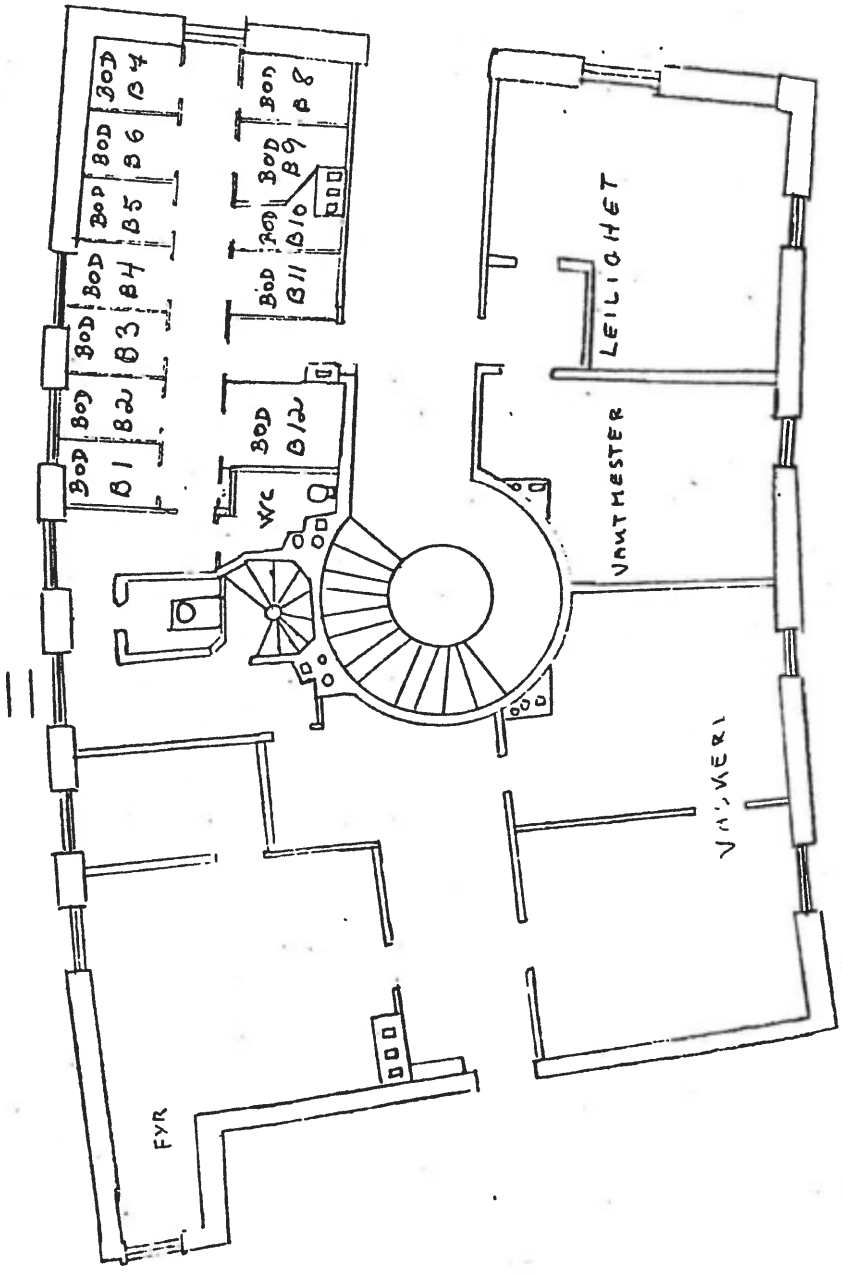
Lars Krogh (sign.)
12.12.75.

Halvdan Svartesgate 6, Blokk B, 3. etasje. V



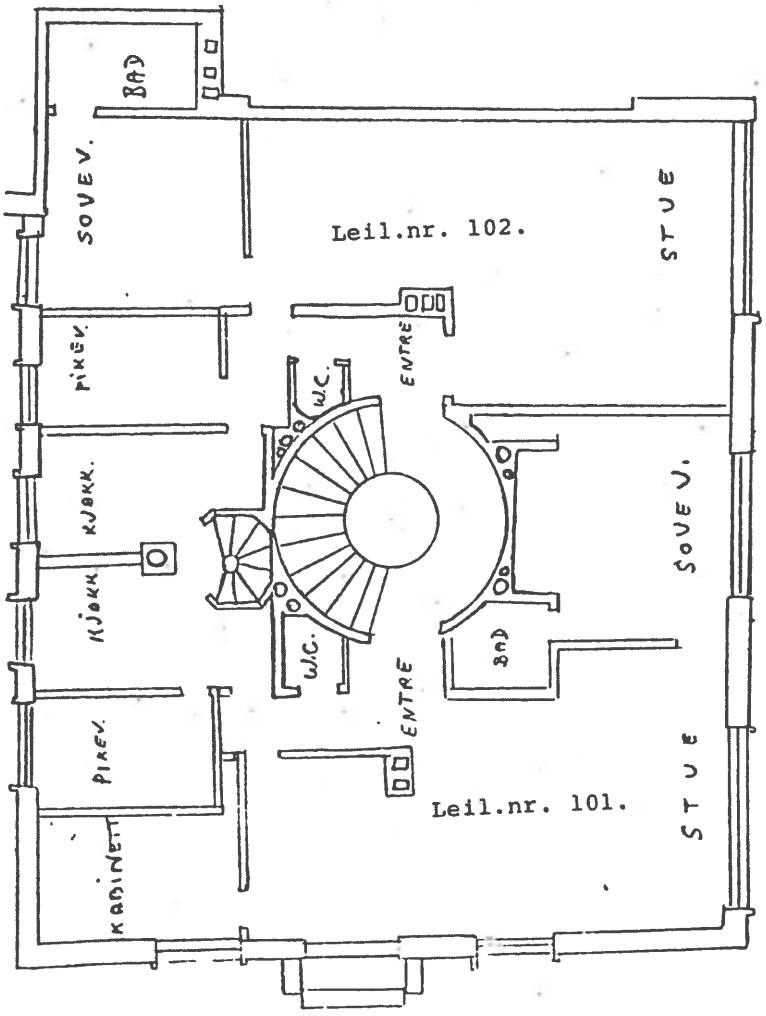
Lars Krogh (sign.)
12.12.75.

Halvdan Svartesgate 6, Blokk B, kjeller.



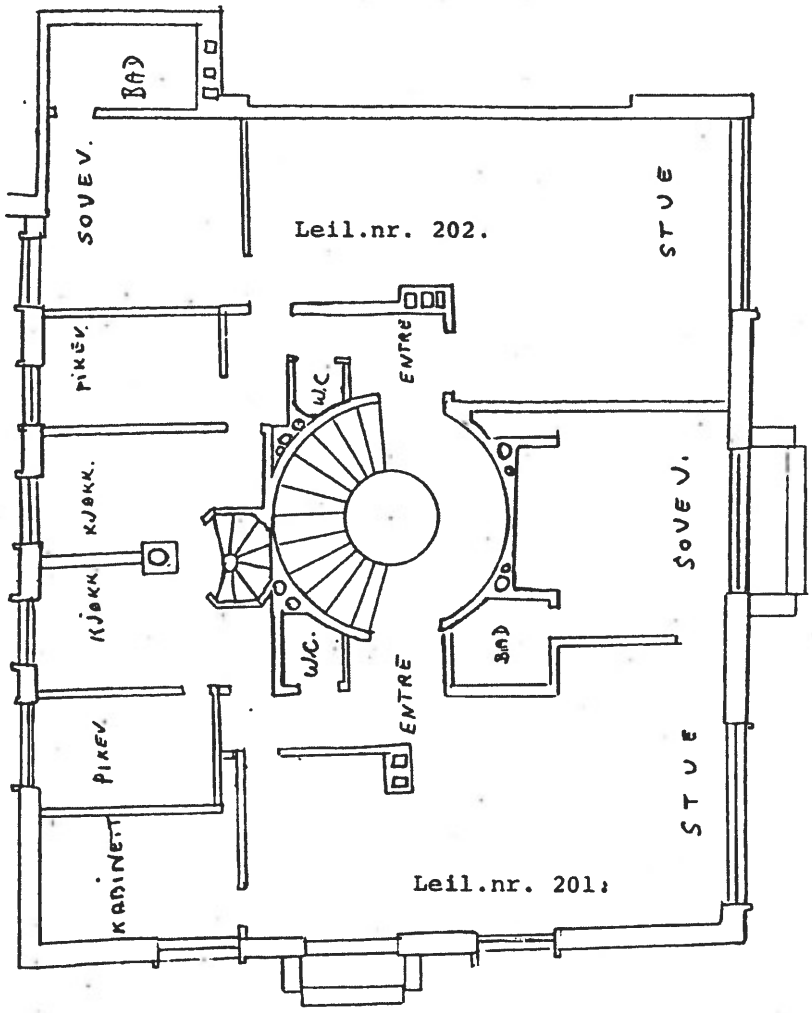
Lars Krogh (sign.)
12.12.75.

Halvdan Svartesgate 6, Blokk C, 1. etasje.



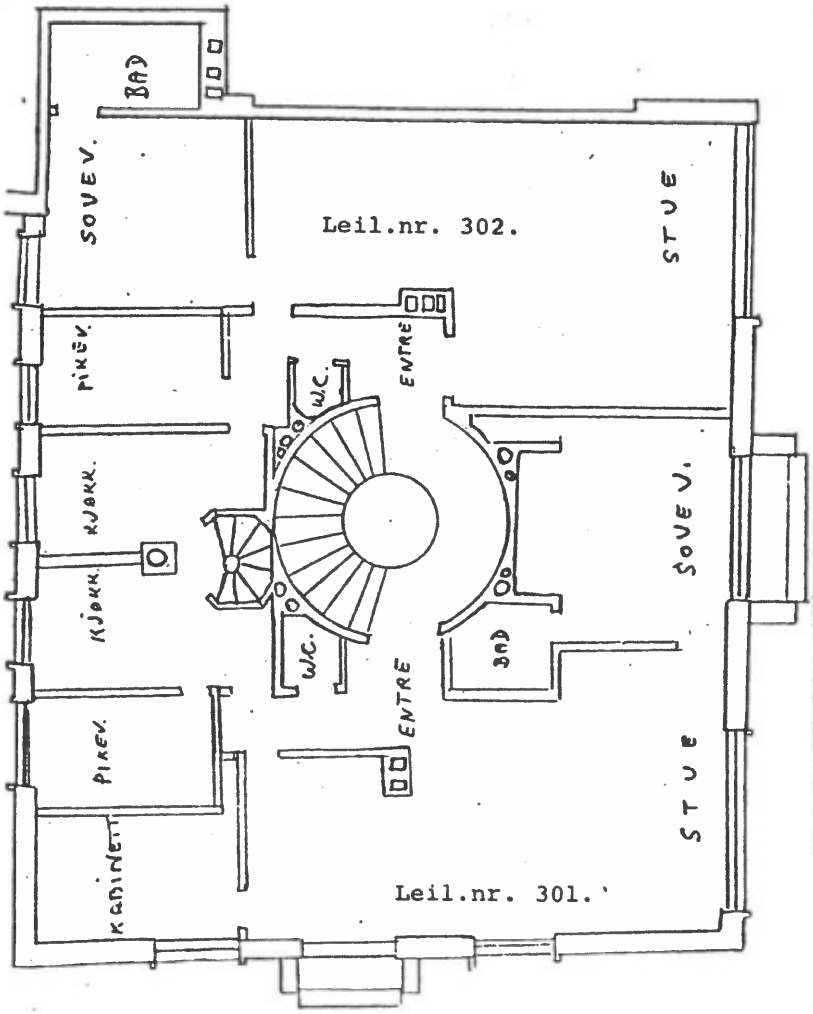
Lars Krogh (sign.
12.12.75.

Halvdan Svartesgate 6, Blokk C, 2. etasje.



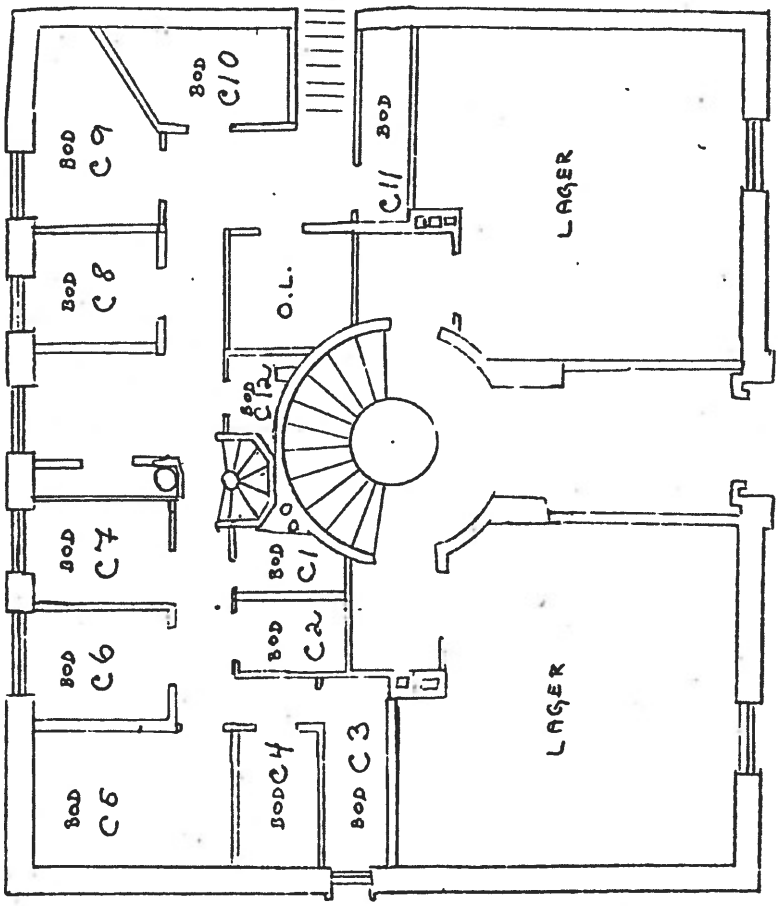
Lars Krogh (sign.)
12.12.75.

Halvdan Svartesgate 6, Blokk C, 3. etasje.



Lars Krogh (sign.)
12.12.75.

Halvdan Svartesgate 6, Blokk C, kjeller.



Lars Krogh (sign.)
12.12.75.

Halvdan Svartesgate 6,
Situasjonskart.



Kartverket

PRIVATMEGLEREN ALLÉ
SOMMERROGATA 17
0255 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 186-25-0164 (Ellen Marie Kristiansen)
Vår referanse: 3743396/26327109
Bestilling: C3 2025-05-06 (7) 109

Dato
06.05.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
21404	105	26.3.2004	ERKLÆRING/AVTALE RESEK/ENDRING FORMÅL/BRØK/TILLEGGSDEL

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	212	471	0	1

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Returneres etter tinglysing til

Enqvist Eiendom AS
Postboks 6653 Rodeløkka
0502 Oslo PLAN OG BYGNINGSETATEN

Begjæring[1] om ~~oppdeling i eierseksjoner~~/reseksjonering

(stryk det som ikke passer)

Opplysninger i feltene **1-4** registreres i grunnboken

TINGLYST
DAGBOKNR.: 21404
26 MAR 2004
OSLO SKIFTERETT
OG BYSKRIVEREMBETE

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
0301	Oslo kommune	212	471		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr/Org nr (11/9 siffer)[2]	Navn	Ideell andel[3]
9 7 5 5 0 6 0 8 8	Halvdan Svartes gate 6	

Doknr: 21404 Tinglyst: 26.03.2004 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggs-areal[6]	S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggs-areal[6]	S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggs-areal[6]	S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggs-areal[6]	S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggs-areal[6]
1	B	128	B	13	B	93		25				37				49			
2	B	111		14	B	93	B	26				38				50			
3	B	112		15	B	93		27				39				51			
4	B	111		16	B	77		28				40				52			
5	B	100		17	B	109	B	29				41				53			
6	B	111		18	B	93	B	30				42				54			
7	B	100		19				31				43				55			
8	B	127	B	20				32				44				56			
9	B	115	B	21				33				45				57			
10	B	128	B	22				34				46				58			
11	B	100		23				35				47				59			
12	B	99		24				36				48				60			

Sum tellere: 1900 = nevner: 1900

4. Supplerende tekst[7]

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Seksjonenes tellere etter areal. Ingen endring av fellesarealene.

Nr 3035 På lager Sem & Stenersen Prokom AS Oslo 5-98

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) [ ] seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
[x] seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) [x] seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) [x] inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) [x] bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende araealplanformål,
eller
[ ] det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) [x] ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvenig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) [x] areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) [x] hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) [x] hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom,
eller
[ ] boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
[ ] alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) [x] det er fastsatt vedtekter (§ 28).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger m v

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).

b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).

c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)

d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)

e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)
	SE VEDLEGG	

8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering [8]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller
☒ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato	Underskrift
Oslo 28/11-2001	Johan Bjun JOHAN BJUN Anne Marit Karlsen, Brit Dahle ANNE MARIT KARLSEN BRIT DAHLE

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☐ Befaring er foretatt
☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [9]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor
☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

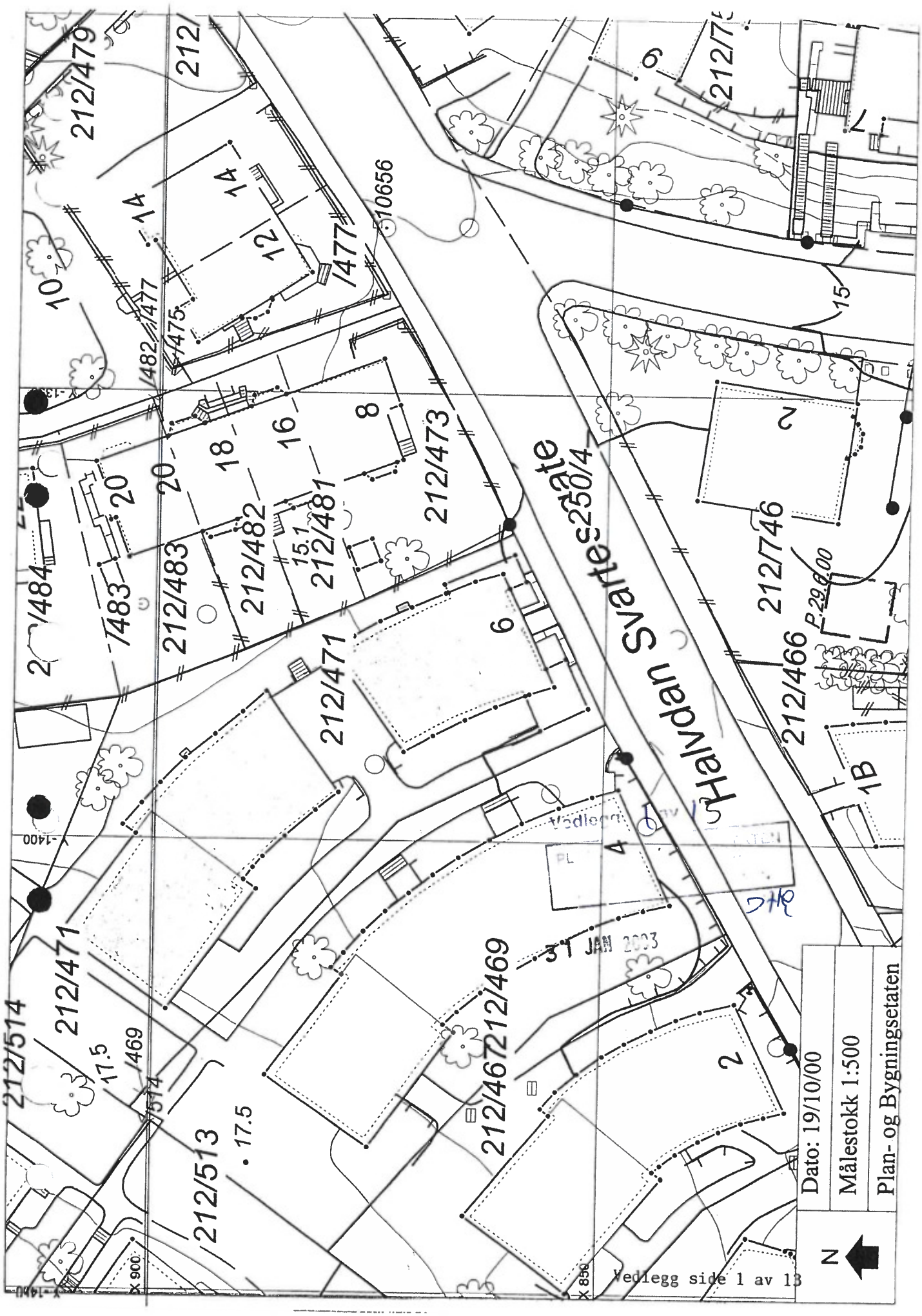
Gnr	Bnr	Fnr	Snr	
212	471	1-18	OSLO	kommune

Dato	Stempel og underskrift
04 FEB 2003	PLAN OG BYGNINGSETATEN AVDELING FOR BY MÅLE- OG DELINGSSEKSJONEN Tor Valstad TOR VALSTAD SEKSJONSLEDER

Noter:

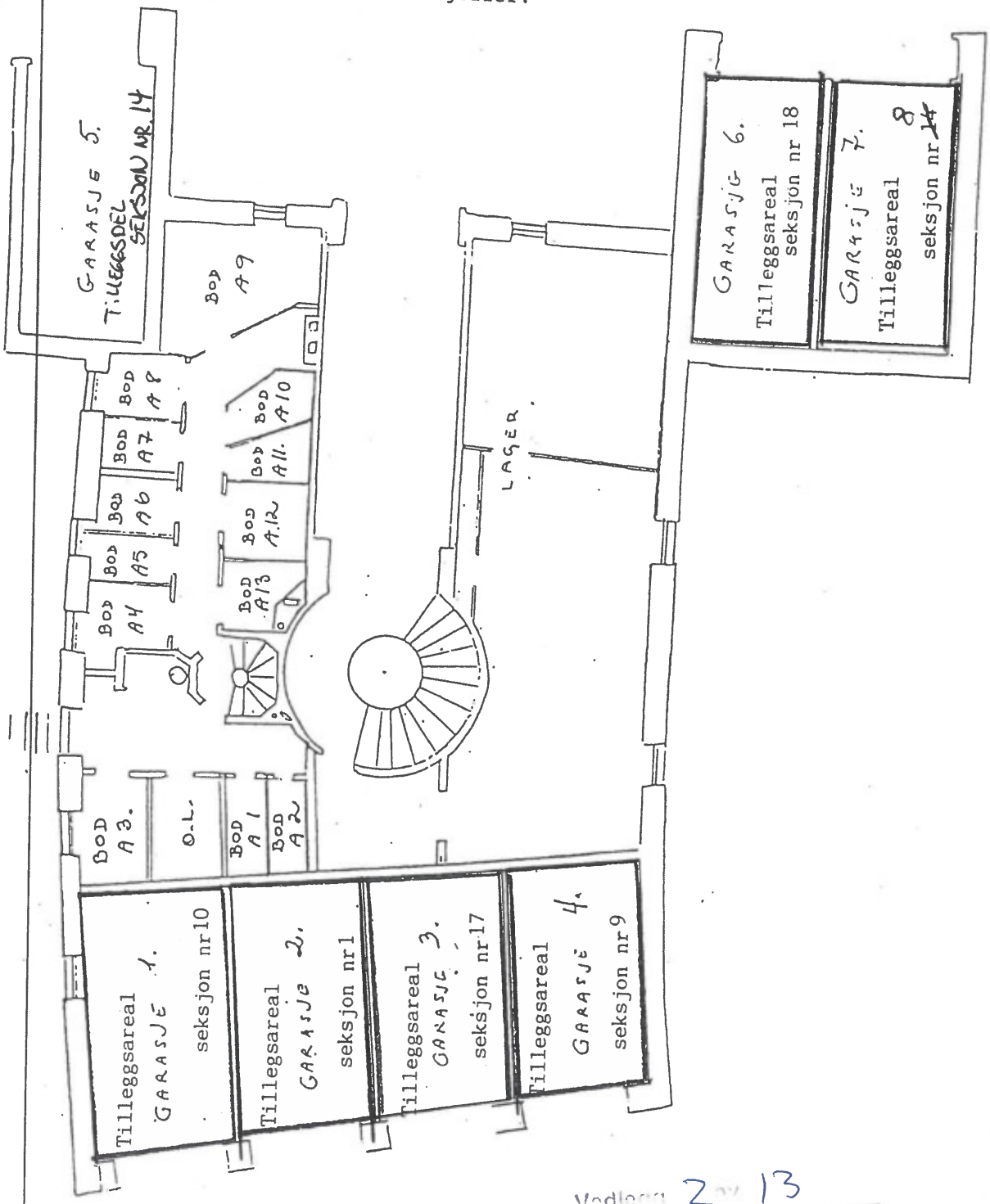
1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

TINGLYST
DAGBOKNR.:
26 MAR 2004
OSLO SKIFTERETT
OG BYSKRIVEREMBETE


212/479
212/
212/477
212/475
212/482
212/483
212/484
212/481
212/473
212/471
212/514
212/513
212/467
212/469
212/746
212/466
Halvdan Svartes gate
Dato: 19/10/00
Målestokk 1:500
Plan- og Bygningsetaten
N
31 JAN 2003
Vedlegg side 1 av 13

Gnr 212 Bnr 471

Halvdan Svartesgate 6, Blokk A, kjeller.

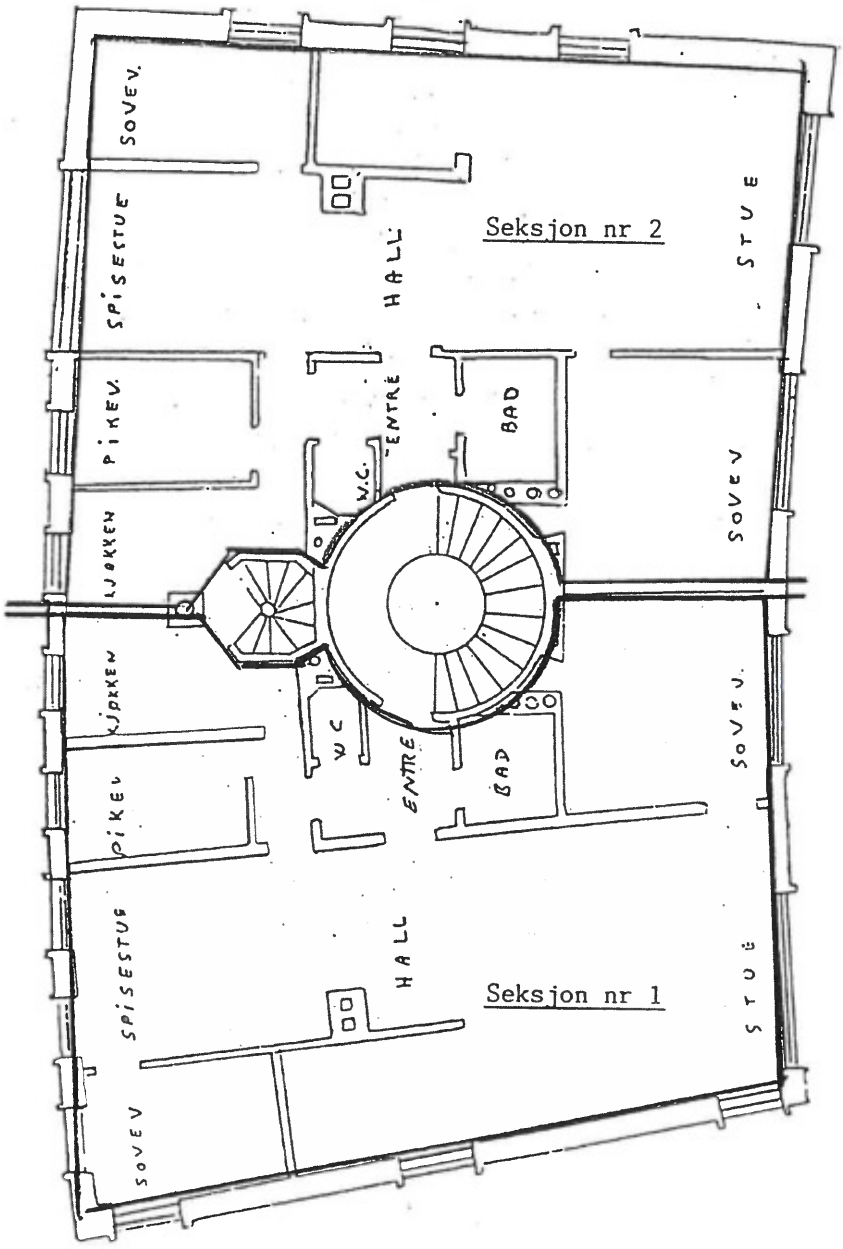


Vedlegg 2 av 13

31 JAN 2005

Gnr 212 bnr 471

Halvdan Svartesgate 6, Blokk A, 1. etasje.



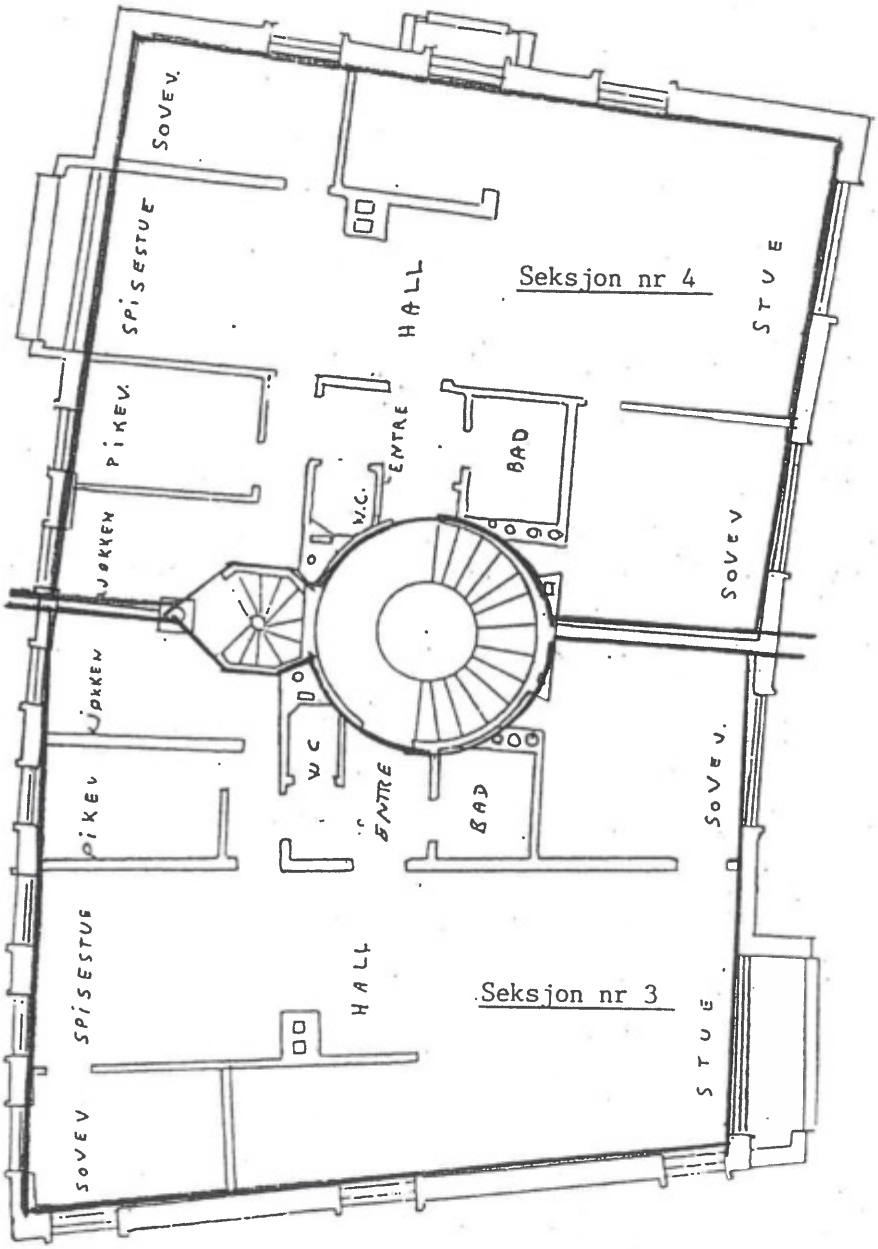
Vedlegg 3 av 13

31 JAN 2003

Vedlegg side 3 av 13

Gnr 212 Bnr 471

Halvdan Svartesgate 6, Blokk A, 2. etasje.



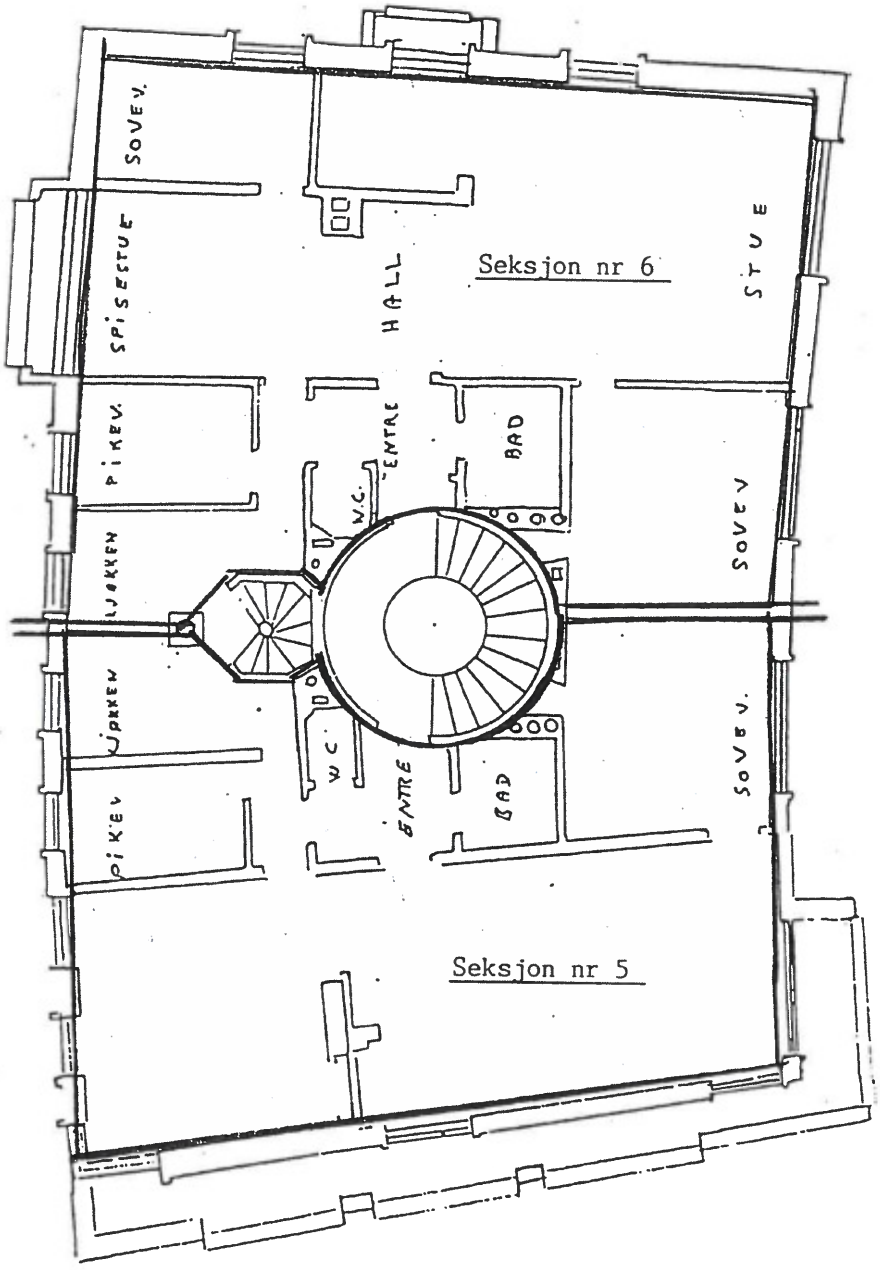
Vedlegg 4 av 13

31 JAN 2003

Vedlegg side 4 av 13

Gnr 212 bnr 471

Halvdan Svartesgate 6, Blokk A, 3. etasje.



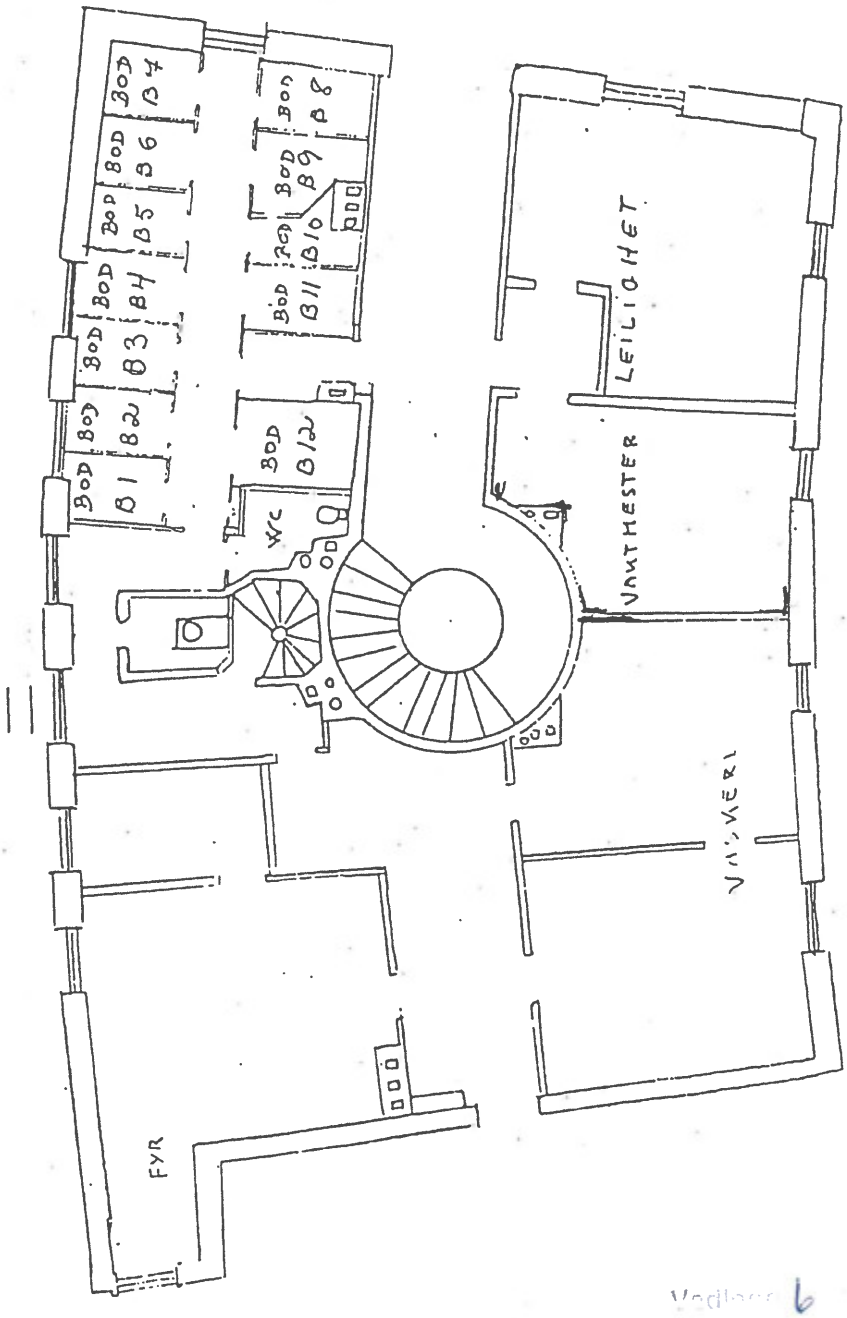
Vedlegg 5 13

31 JAN 2005

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2004/21404/105
Uthentet 2025-05-06 13:06

Gnr 212 Bnr 471

Halvdan Svartesgate 6, Blokk B, kjeller.



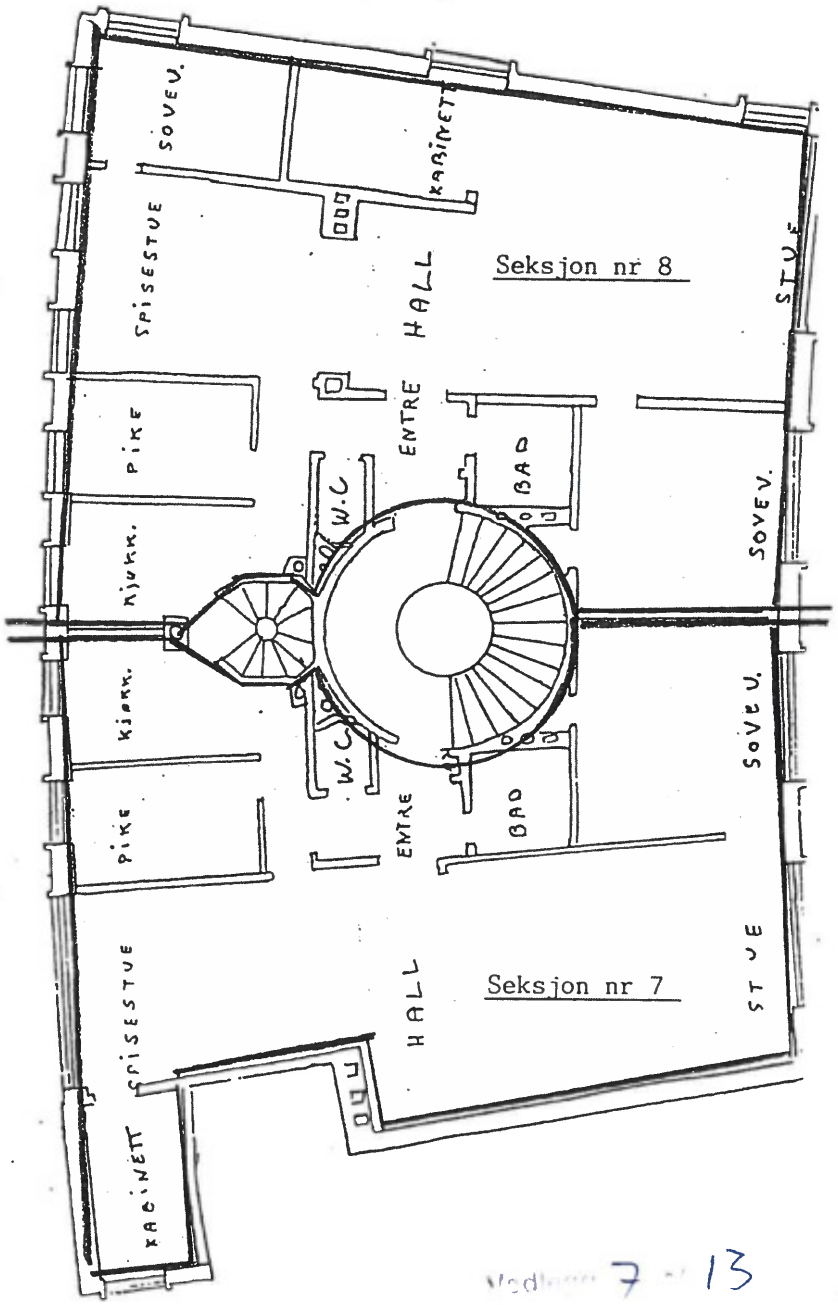
Vedlegg 6 av 13

Vedlegg side 6 av 13

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2004/21404/105
Uthentet 2025-05-06 13:06

Gnr 212 Bnr 471

Halvdan Svartesgate 6, Blokk B, 1. etasje.

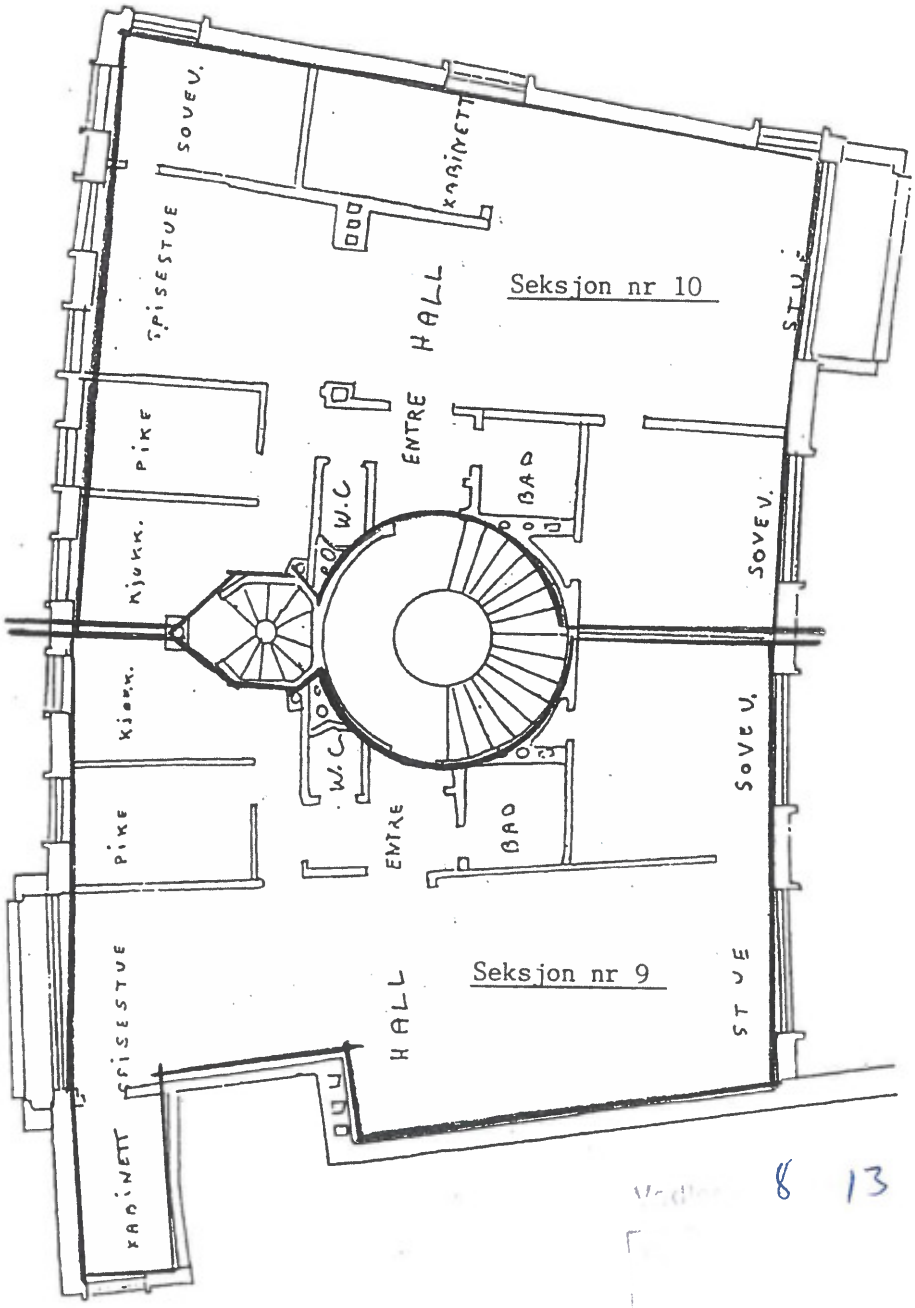


Vedlegg 7 av 13

31 JAN 2023

Gnr 212 Bnr 471

Halvdan Svartesgate 6, Blokk B, 2. etasje.



8 13

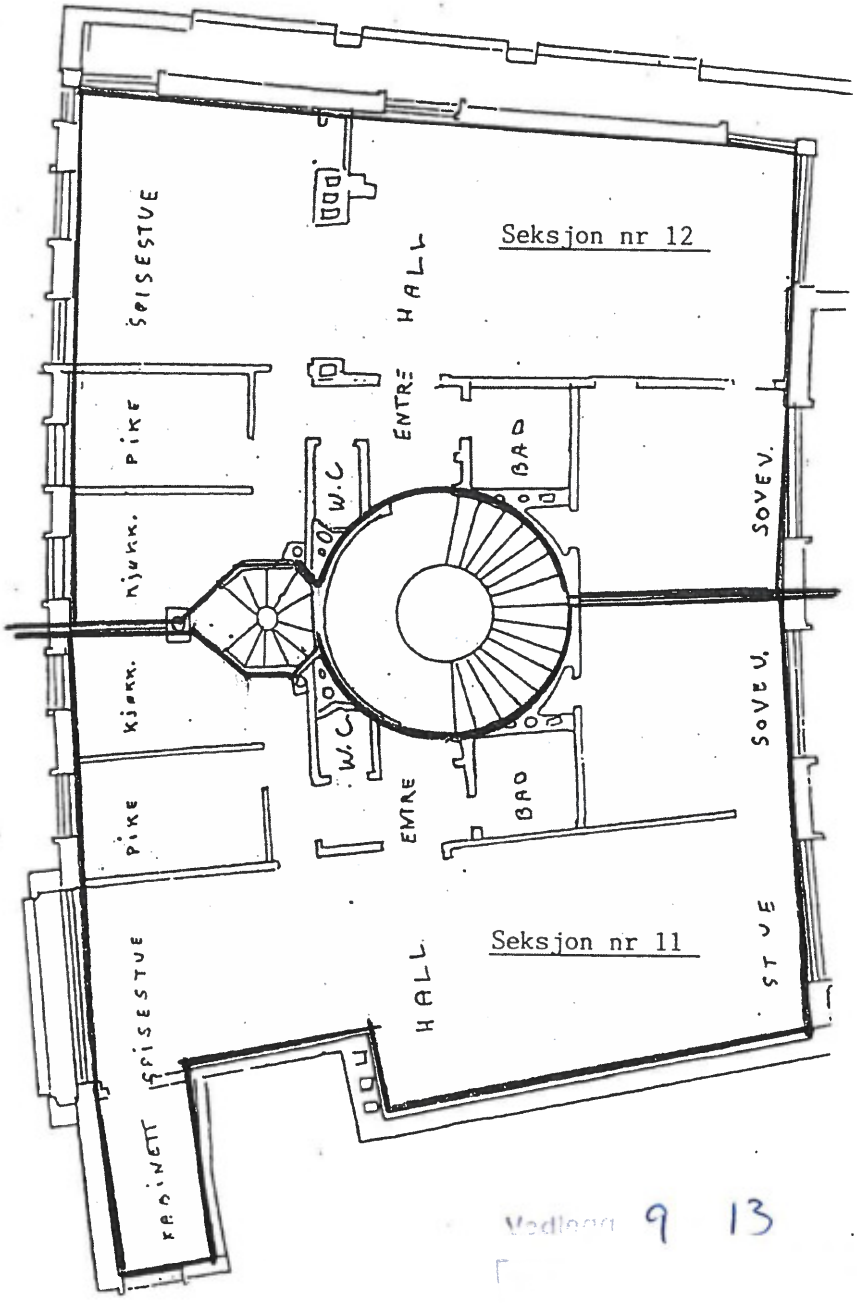
31 JAN

Vedlegg side 8 av 13

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2004/21404/105
Uthentet 2025-05-06 13:06

Gnr 212 Bnr 471

Halvdan Svartesgate 6, Blokk B, 3. etasje.



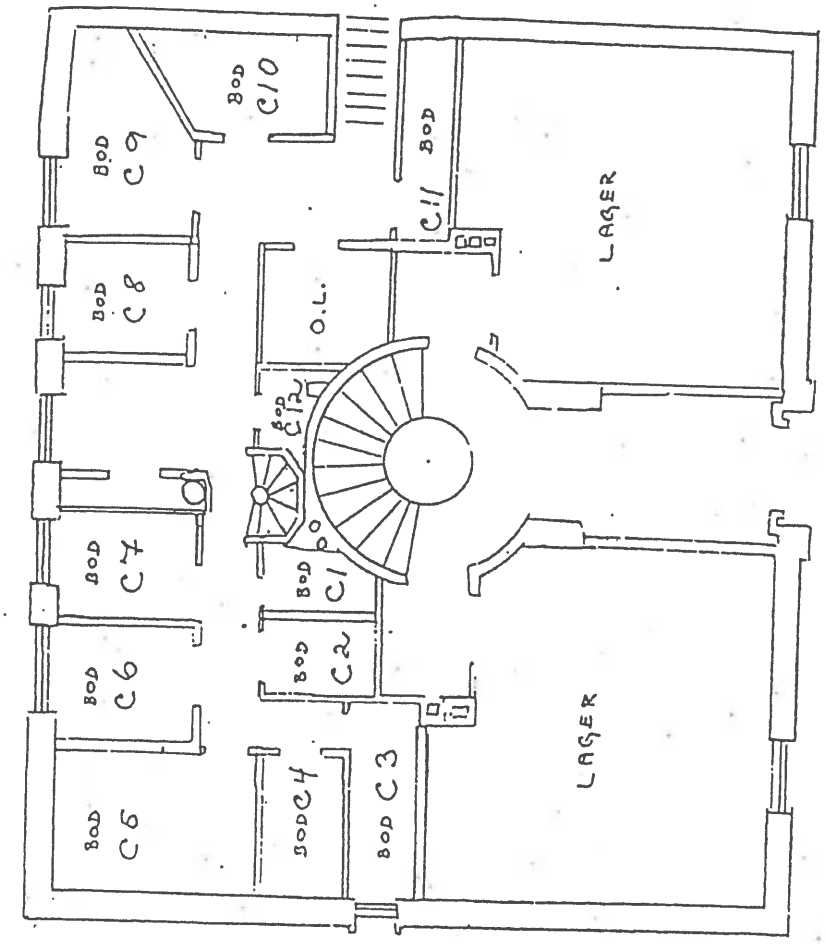
Vedlegg 9 13

31 JAN 2007

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2004/21404/105
Uthentet 2025-05-06 13:06

Gnr 212 Bnr 471

Halvdan Svartesgate 6, Blokk C, kjeller.



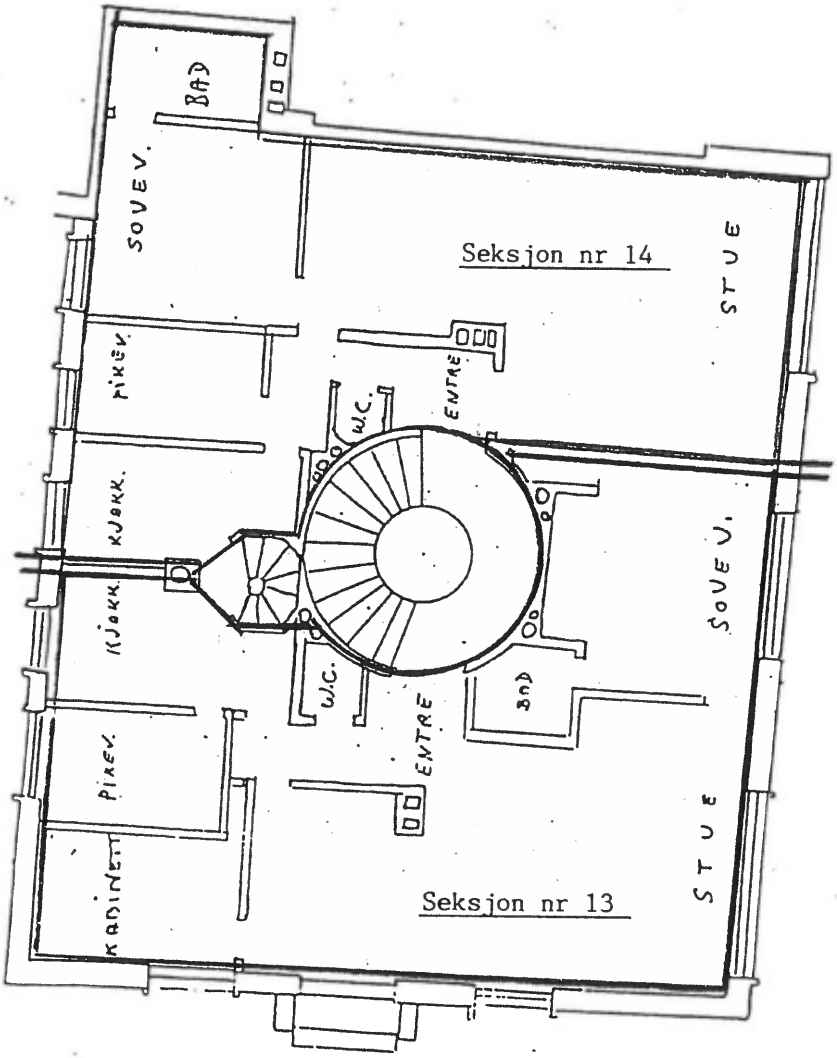
Vedlegg 10 13

31 JAN 2003

J+M

Gnr 212 Bnr 471

Halvdan Svartesgate 6, Blokk C, 1. etasje.



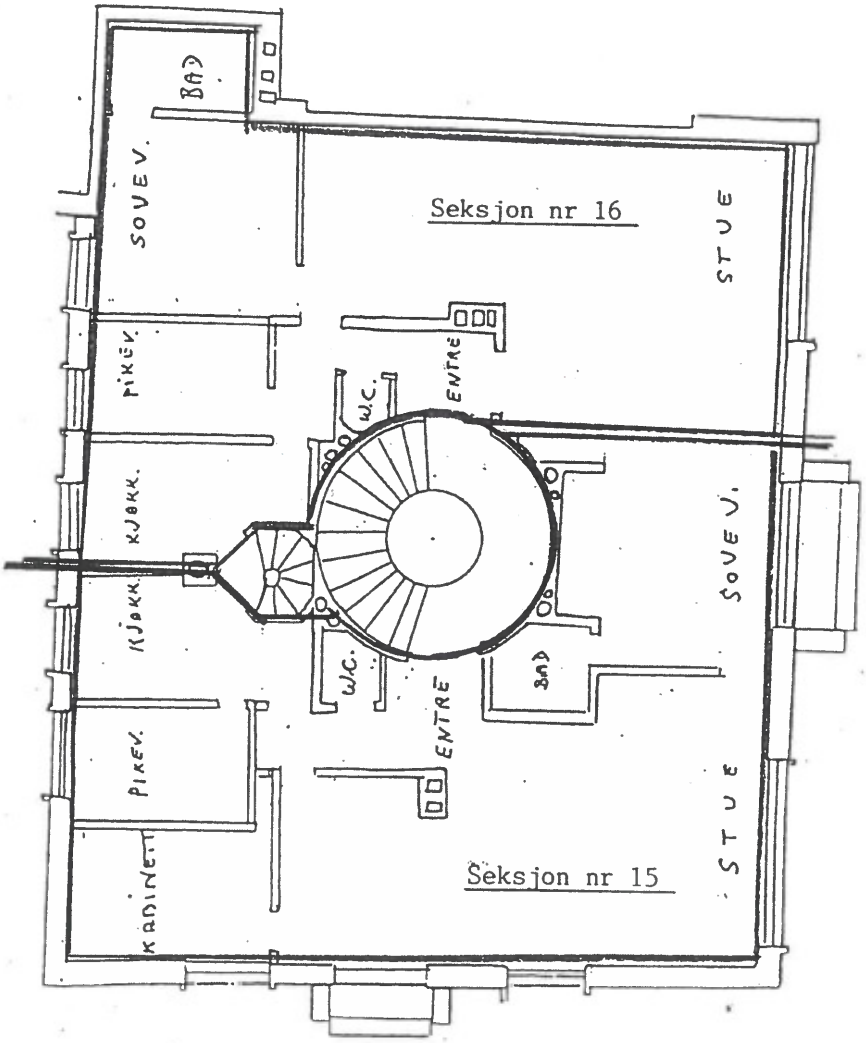
Vedlegg 11 13

31 JAN 2003

Vedlegg side 11 av 13

Gnr 212 Bnr 471

Halvdan Svartesgate 6, Blokk C, 2. etasje.



Vedlegg 12 13

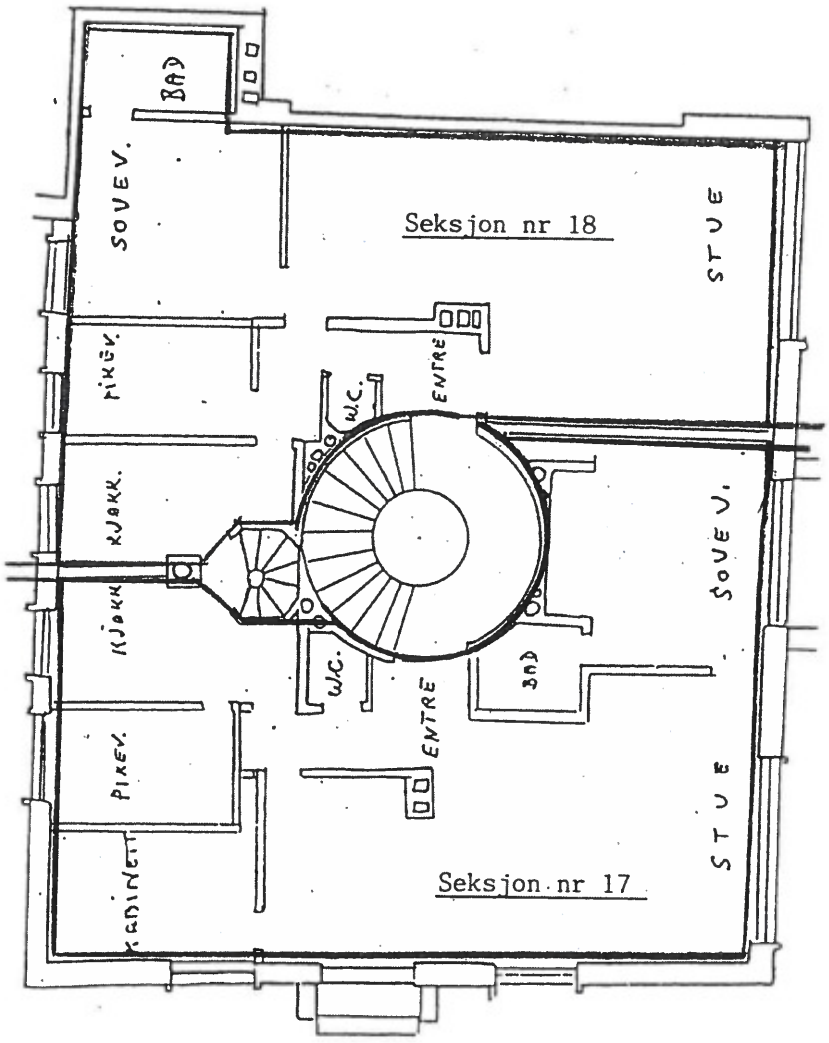
31 JAN

Vedlegg side 12 av 13

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2004/21404/105
Uthentet 2025-05-06 13:06

Gnr 212 Bnr 471

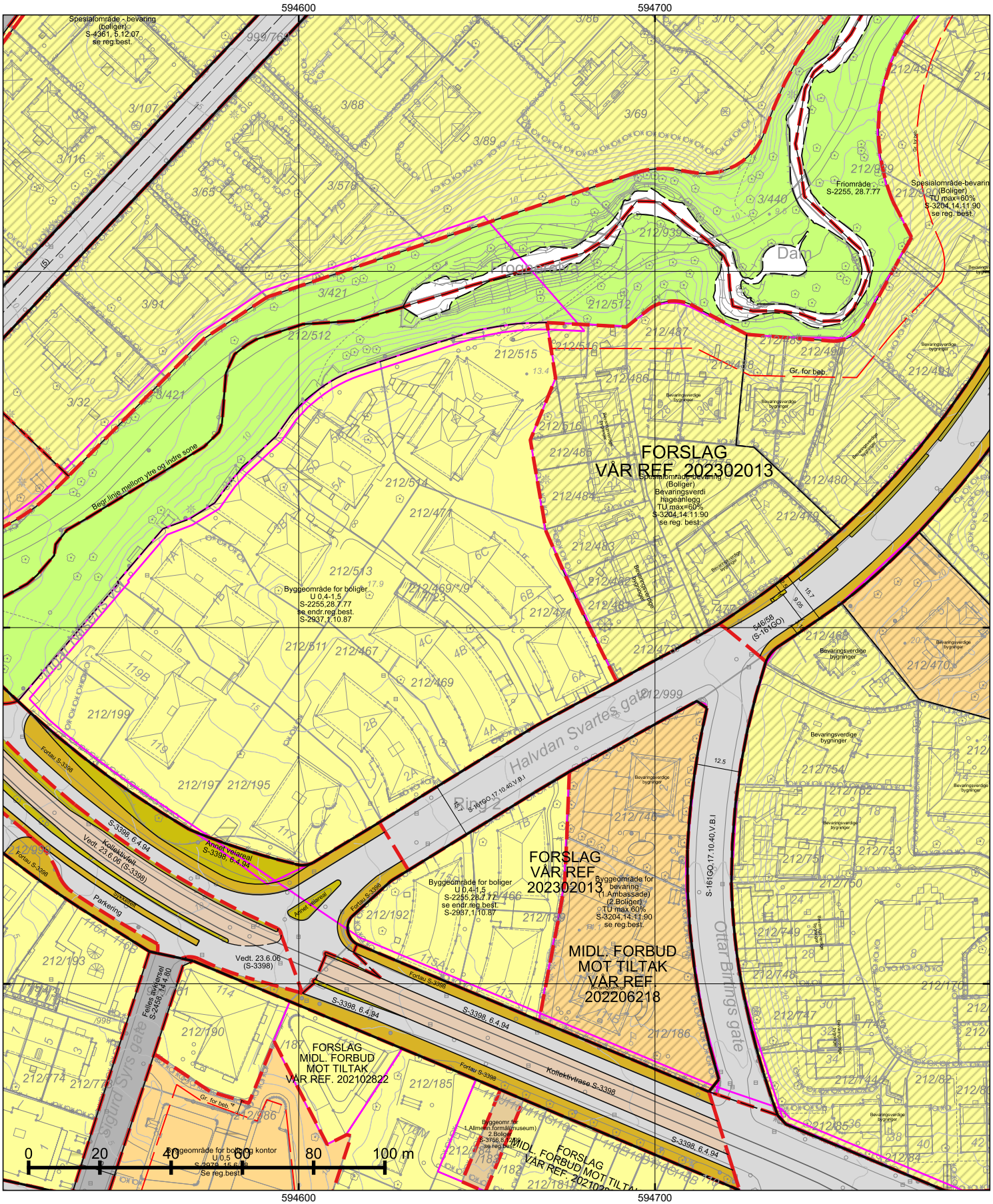
Halvdan Svartesgate 6, Blokk C, 3. etasje.



Vedlegg 13 av 13

31 JAN

Vedlegg side 13 av 13



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 05.05.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

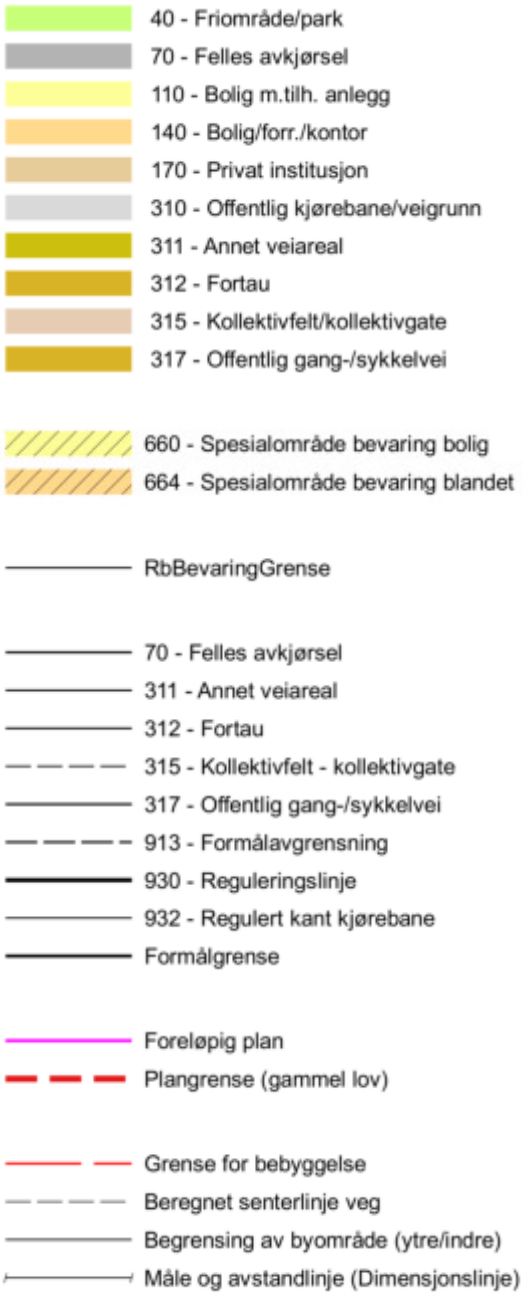
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-1/9, KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

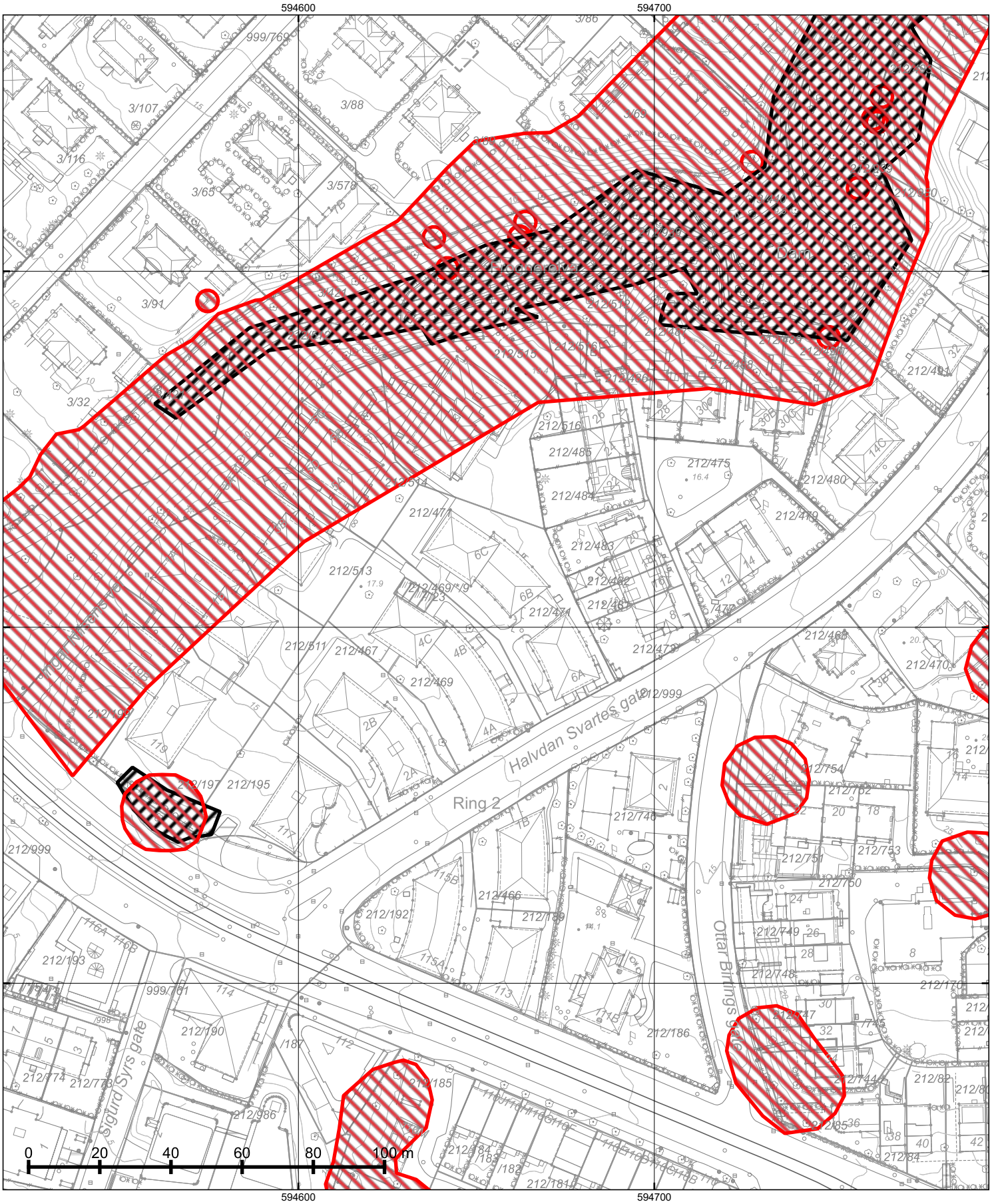
PlottID/Best.nr: 142367/ 86511217
Deres ref.: 41239/ WM120_52_3006149
Adresse: HALVDAN+SVARTES+GATE+6C
Kommentar:
Gnr/Bnr: 212/471

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

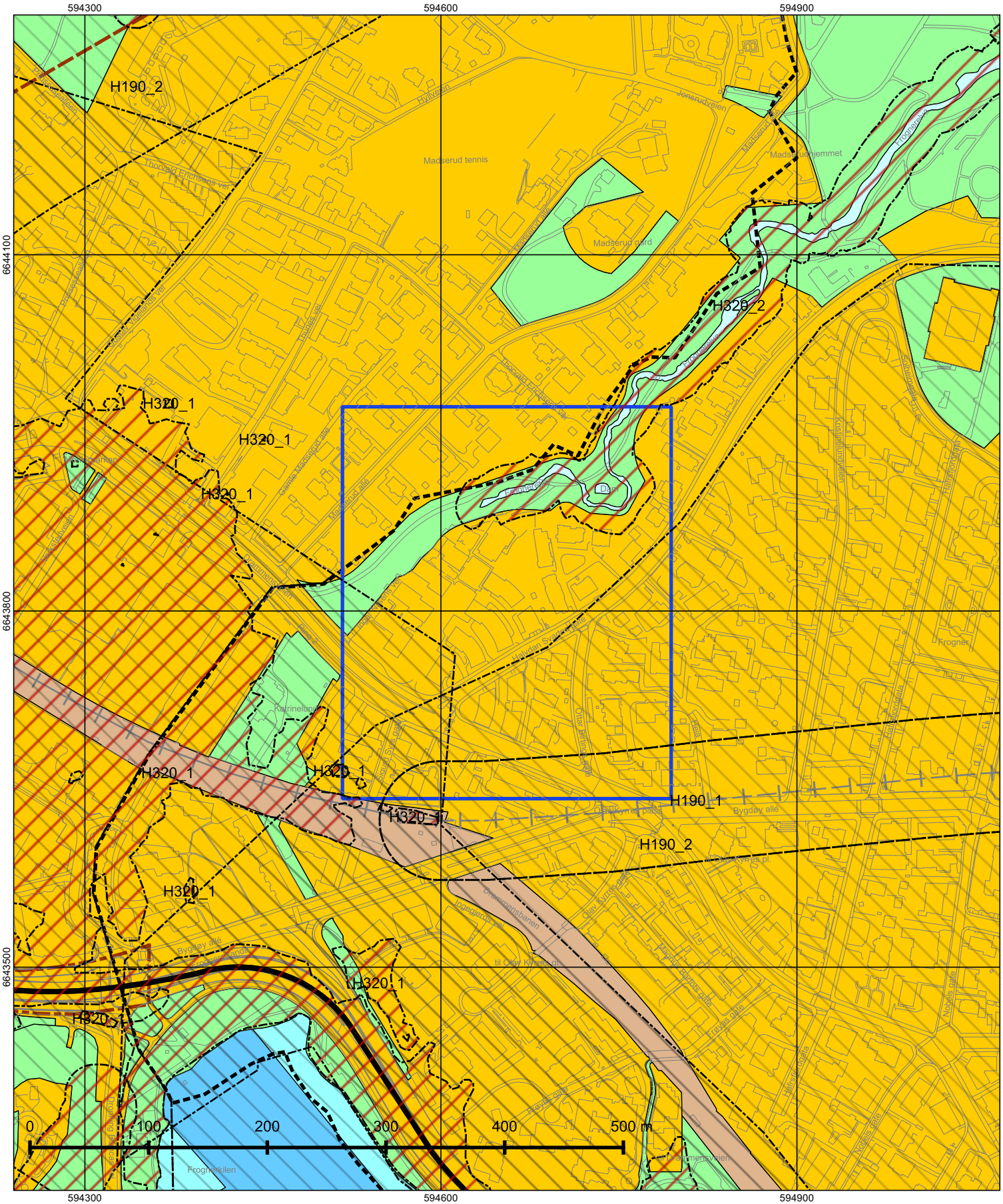
Dato: 05.05.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

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

PlottID/Best.nr: 142367/ 86511217
Deres ref.: 41239/ WM120_52_3006149
Adresse: HALVDAN+SVARTES+GATE+6C
Kommentar:
Gnr/Bnr: 212/471

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 05.05.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 142367/86511217
Deres ref.: 41239/ WM120_52_3006149

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Ellen Marie Kristiansen

Dato: 06.05.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86511217
41239/ WM120_52_3006149

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Storegjerde, Lars Kjetil

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.212 BNR. 471

Vi viser til bestilling av 20250505 for HALVDAN SVARTES GATE 6C.

GNR. 212 BNR. 471

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 13-APR-35.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

1913 m²

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

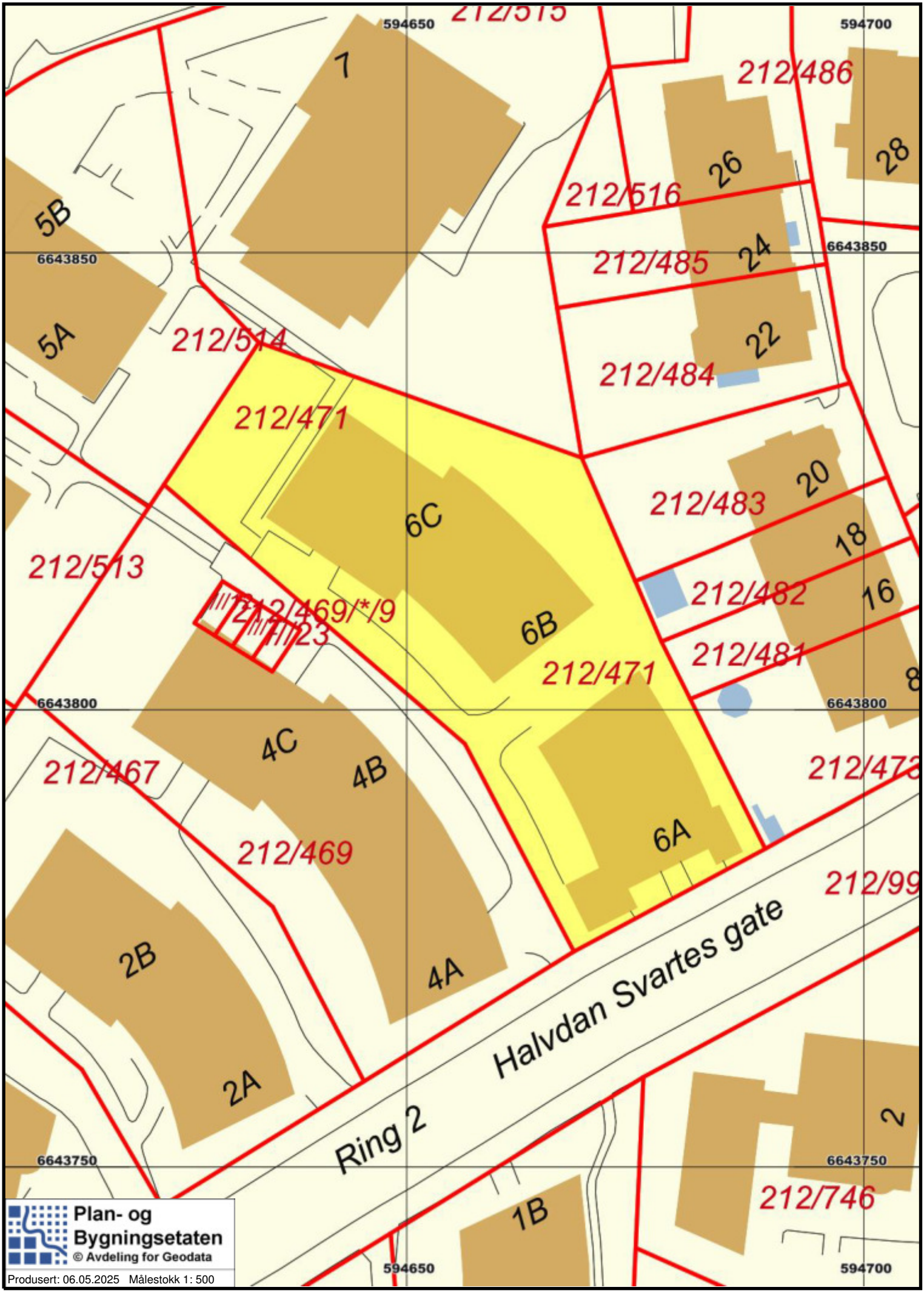
Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

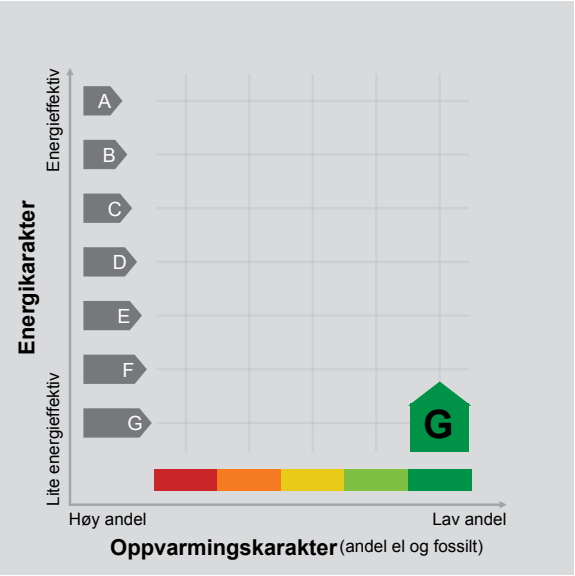
Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder


594650
212/515
594700
212/486
7
26
28
212/516
5B
6643850
212/485
24
6643850
5A
212/514
22
212/484
212/471
20
212/483
6C
18
212/513
212/482
16
212/469/*/9
6B
212/481
212/471
6643800
6643800
4C
212/467
4B
212/469
6A
212/99
2B
4A
Halvdan Svartes gate
Ring 2
2A
6643750
6643750
2
212/746
1B
594650
594700
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 06.05.2025 Målestokk 1: 500

ENERGIATTEST

Adresse	Halvdan Svartes gate 6C
Postnummer	0268
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	212
Bruksnummer	471
Seksjonsnummer	17
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80501218
Bruksenhetsnummer	H0301
Merkenummer	Energiattest-2025-121681
Dato	16.05.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Montere automatikk på utebelysning
- Vask med fulle maskiner
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Tetting av luftlekkasjer

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1934
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	78
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Fjernvarme Ved
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

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

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 2: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 3: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 8: 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. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 11: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 12: Tiltak utendørs

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

Tiltak 13: 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.

Tiltak 14: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 16: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 17: 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 18: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 19: Montering 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 på varmeanlegg

Tiltak 20: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 21: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst.Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN
Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.
Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Halvdan Svartes gate 6C
Gnr. 212 Bnr. 471 Snr. 17 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
186-25-0164

Meglerforetak: Allé Eiendomsmegling AS

Saksbehandler: Ingvild Aas

Telefon / Mobil: 22 44 00 22 / 95 23 62 02

E-post: ingvild.aas@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: ----------

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

Ønsket overtakelsesdato: ----------

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

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

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

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

Notater