PRIVATMEGLEREN
PARK

HARALD HALVORSENS VEI 45J

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører

Arealbekreftelse

Attester og tegninger

Reguleringskart og bestemmelser

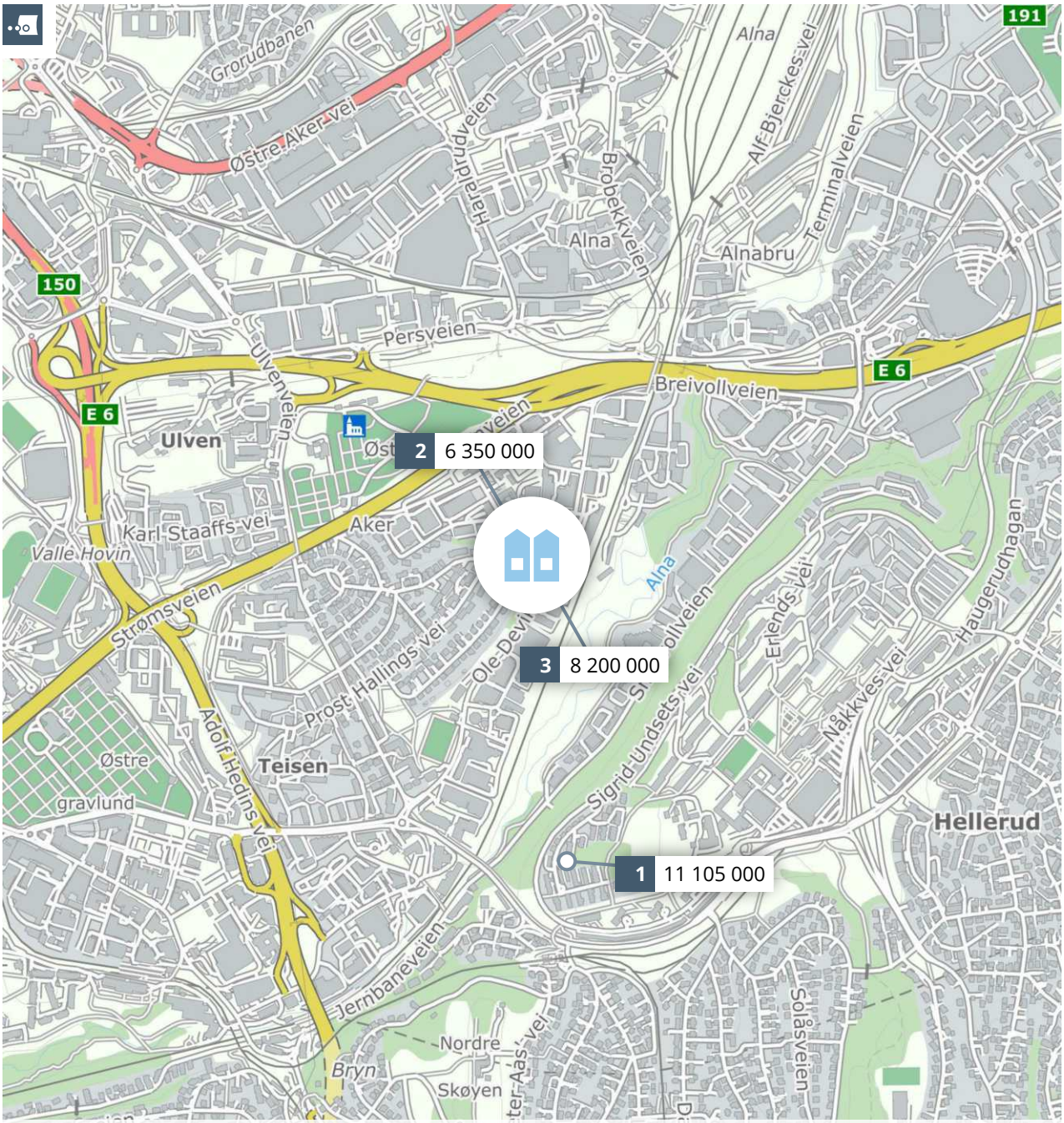
Områdeanalyse

Seksjonering

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

HARALD HALVORSENS VEI 45 J

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Park den 06.03.2026

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: Lars Jakob Aarak.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Harald Halvorsens vei 45 J, 0666 OSLO

Selveier rekkehus på selveiertomt, bygget i 1984

GNR 139 BNR 86 FNR 0 SNR 9 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS SØNDRE FJELLHUS

Verdivurdert til

8 300 000

0	8 300 000	68 033
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	122 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt					5 709 m²	
Byggeår					1984	

Fellesutgifter	3 100
Formue	16 541
Soverom	4
Etasjer	2

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Simon Darres vei 34 149 m² 1964 34,1 daa 4 sov	24.05.2022	9 200 000	**10 350 000**	755 000	11 105 000	**74 530**
2	Harald Halvorsens vei 45 K 120 m² 1984 6 707 m² 3 sov	08.10.2019	6 200 000	**6 350 000**	0	6 350 000	**52 917**
3	Harald Halvorsens vei 45 H 123 m² 1984 5 709 m² 3 sov	22.08.2025	8 490 000	**8 200 000**	0	8 200 000	**66 667**

På bakgrunn av befaring av boligen, dagens boligmarked samt forventet etterspørsel har jeg da kommet frem til vurderingen.

Moderne og gjennomgående rekkehus over 2 plan , 3 ute plasser, der to av de ligger vestvendt mot rolig og frodig hage. Vedovn i 2. etasje i boligen oppholdsrom. carport med elbil lader. Barnevennlig området med store grønne uteområder.

Informasjon om økonomi, areal etc. oppgitt av eier, tidligere informasjon i salgsoppgave eller lignende offentlige register. Vurderingen inkluderer ev. andel fellesgjeld. Jeg gjør for ordens skyld oppmerksom på at eiendommens verdi aldri ville kunne fastsettes matematisk korrekt, da det er markedet som til slutt avgjør eiendommens salgssum. Dersom du har noen spørsmål vedrørende vurderingen, vennligst kontakt undertegnede.

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.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Rekkehus

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
12.02.2022	21.02.2022	08.04.2022	7 800 000	7 800 000	0	7 800 000
09.02.2018	02.03.2018	07.05.2018	5 690 000	5 500 000	0	5 500 000

Rekkehus til salgs i Alna bydel nå

4
rekkehus til salgs

6.2M
6.0M
5 854 000 Prisantydning i snitt
5.6M
5.4M

Annonsene har i snitt ligget ute i
85
dager

Rekkehus solgt i Alna bydel siste 3 mnd

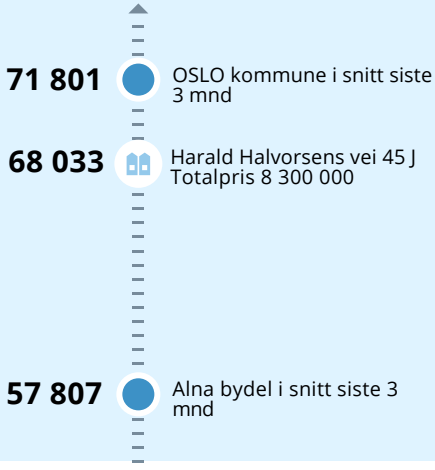
14
rekkehus solgt

7.0M
6 795 000 Salgspris i snitt
6 680 000 Prisantydning i snitt
6.6M
6.4M

Solgt i snitt i løpet av
36
dager

for 2.3% over prisantydning

Analyse m²-priser



Tilstandsrapport

Selveierrekkehus

Harald Halvorsens vei 45 J, 0666 OSLO

OSLO kommune

gnr. 139, bnr. 86, snr. 9

Sum areal alle bygg: BRA: 126 m² BRA-i: 122 m²



Befaringsdato: 23.02.2026 **Rapportdato:** 03.03.2026 **Oppdragsnr.:** 22243-1094 **Referansenummer:** MG1715

Autorisert foretak: Norges Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Christian Unum **Vår ref:** CU

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.

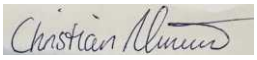
Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

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.

Norges Takst AS

Norges Takst AS finner du på Skårer i Lørenskog kommune. Selskapet ble opprinnelig etablert i 1993, senere fusjonert og fikk nytt navn i 1999.
Vi er pr. i dag 4 takstmenn som er tilknyttet Norsk Takst/Norges Takseringsforbund.
Vårt mål er og være en innovativ bedrift som setter kunden i fokus samt være markedsrettet, objektiv og profesjonell i bransjen.
Vi bruker moderne verktøy og maler basert på de forskjellige arbeidsoppgavene vi utfører.
Vi ufører oppdrag i Oslo og Akershus.
Hovedoppdragene er tilstandsrapporter, verdi- & lånetakster, overtagelser, bygg og rådgivningstjenester.

Rapportansvarlig



Christian Unum
Uavhengig Takstingeniør
Cu@norges-takst.no
988 47 181

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • 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.

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

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.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Rekkehus oppført i 1984. Bolig oppført med tidstypiske byggemetoder, merk at dagens krav til isolasjon, tetthet, ventilasjon m.m. er strengere en da dette ble bygget.
Som det fremkommer i rapporten er det registrert enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand. Men stor sett som følge av alder, bruk og forventet levetid. Foruten enkelte avvik gir boligen et normalt inntrykk i forhold til alder.
Informasjon om eiendommen med bygg er gitt av selger.
Det er ble opplyst på befaring av eier om tidligere problemer med mus. Anticimex har utført tiltak og det er ikke blitt observert mus på ca 2 år.
For ytterligere informasjon og andre viktige bemerkninger se under egne premisser og byggebeskrivelser med respektive tilstandsgrader og levetidsbetraktninger.

Selveierrekkehus - Byggeår: 1984

UTVENDIG Gå til side

Snødekt tak på befaringsdagen
Plastbelagte stålrenner, nedløpsrør og beslag.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående og liggende bordkledning.
Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.
Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Boligen har malt hovedytterdør(ingen klassifisering) og malte balkongdører i tre.
Boligen har sørvendt balkong på ca 16m² med utgang fra stue belagt med terrassebord. (snødekt)
Boligen har også nordvendt platting på mark ca 15 m²belagt med terrassebord med utgang fra soverom (snødekt) samt markterrasse tilknyttet inngangspartiet. (snødekt)

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og fliser. Veggene har tapet, smartpanel og trepanel. Innvendige tak har tak-ess og malte plater.
Gulv mot grunn er antatt støpt betong og etasjeskiller er av trebjelkelag.

Målinger med laser er gjort på tilfeldige steder på befaringsdagen:

Det er målt ca. 10 mm høydeforskjell på gulv i stue/kjøkken over en lengde på ca. 2 m.
Det er målt ca. 12 mm høydeforskjell på gulv på et soverom over en lengde på ca. 2 m.

Det er målt ca. 9 mm høydeforskjell på gulv i stue/kjøkken gjennom hele rommet.
Det er målt ca. 20 mm høydeforskjell på gulv på et soverom gjennom hele rommet.
Boligen har vedovn i stue.
Boligen har malt tretrapp.
Innvendig har boligen malte 3-speils fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon:
ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser og taket er malt.
Det er målt ca. mm lokalt fall i dusjsonen (målt ved ytterkant).
Det er målt ca. 12-17 mm 90 cm fra sluk.
Det er målt ca. 26 mm høydeforskjell topp slukrist og topp gulv ved terskel.
Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og ukjent tettesjikt/membran.
Badet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett, badekar, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er mekanisk avtrekk.
Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen. Hulltaking er foretatt ved/i Tilliggende soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 13.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet fra Ikea har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn og komfyrvakt.
Vannstoppsystem/waterguard anbefales å montere.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom med vegghengt toalett og innredning med servant

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap plassert i vegg på baderom.
Hovedstoppekran er lokalisert under innredning på toalettrom.
Boligen har naturlig ventilasjon med mekanisk avtrekk på baderom.
Frostfri utekran.
Varmtvannstanken fra Høiax er på ca. 200 liter. Plassert på toalettrom.
Utekran med inspeksjonsluke fra soverom.
Det er montert varmepumpe på kjøkken.
Radonavsug er montert på kontor.
Automat og skrusikringer med skap i entrè

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er antatt byggegrunn av løsmasser.
Dreneringen er fra byggeår.
Antatt støpt såle på mark fra byggeår.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

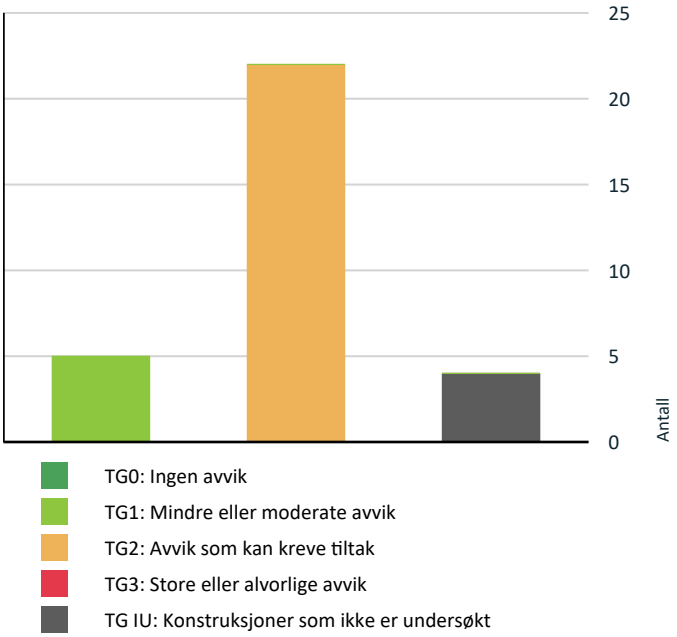
Lovlighet Gå til side

Selveierrekkehus

- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Norges Takst AS sitt standardprodukt inneholder tilstandskontroll av hovedhuset - kontroll av tilleggsbygg er tilleggstjenester, i denne rapporten er tilleggsbygninger kun beskrevet og medtatt i areal, men ikke tilstandsvurdert. Boligen var møblert på befaringsdagen. Begrenset nivellering av etasjeskillere pga. av møblering/lagrede gjenstander. Det ble begrenset inspeksjon utvendig på befaringsdagen grunnet snødekke. Nærmere undersøkelser bør utføres når det er snøfritt.

Oppsummering av avvik

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

Selveierrekkehus

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Spesialrom > 1.Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

Sammendrag av boligens tilstand

Kjøkken > 2.Etasje > Kjøkken > Avtrekk Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Gå til side
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Tilstandsrapport

SELVEIERREKKEHUS

Byggeår
1984

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Boligen er bebodd av eier.

Standard
Boligen har gjennomgående normal standard. Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Boligen er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG IU Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Snødekt tak på befaringsdagen

Vurdering av avvik:
• Taktekking er snødekt , alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt.

TG 2 Nedløp og beslag

Plastbelagte stålrenner, nedløpsrør og beslag.

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
• Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående og liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
• Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Utvendig kledning fra byggeår. Det ble observert oppsprekking ved endeved, omramming og ufagmessig innfesting av panelbord. Det ble utført fuktsøk
med protimeter. Fukt ble målt til 16 vektprosent. (normale verdier)

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.
• Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Vurdering av avvik:
• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
• Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det ble observert fuktskjolder på undertak på befaringsdagen. Det ble utført fuktsøk uten unormale utslag.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres nærmere undersøkelser.
• Lufting/ventilering bør forbedres.

Det bør gjøres nærmere undersøkelser.



TG 2 Vinduer

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Eldre vinduer.
Vinduer fremstår med forventede vær- og aldringsslitasjer og fremstår med reduserte isolerende egenskaper og tetthet.
Utskiftninger er påregnelig i årene som kommer.

Konsekvens/tiltak
• Vinduer må justeres.
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Tilstandsrapport

Ingen akutte tiltak nødvendig.

TG 2 Dører

Boligen har malt hovedytterdør(ingen klassifisering) og malte balkongdører i tre.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Eldre balkongdører fremstår med forventede vær- og aldringsslitasjer og fremstår med reduserte isolerende egenskaper og tetthet.
Utskiftninger er påregnelig i årene som kommer.

Konsekvens/tiltak
• Dører må justeres.
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Ingen akutte tiltak nødvendig.

TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har sørvendt balkong på ca 16m² med utgang fra stue belagt med terrassebord. (snødekt)
Boligen har også nordvendt platting på mark ca 15 m²belagt med terrassebord med utgang fra soverom (snødekt) samt markterrasse tilknyttet inngangspartiet. (snødekt)

Vurdering av avvik:
• Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og fliser. Veggene har tapet, smartpanel og trepanel. Innvendige tak har tak-ess og malte plater.

Vurdering av avvik:
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Bruksmerker/riper på gulv samt stedvis ufagmessig utførelse av avslutning på gulv.
Stedvise

Konsekvens/tiltak
• Overflater må utbedres eller skiftes.

Ingen akutte tiltak nødvendig

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulv mot grunn er antatt støpt betong og etasjeskiller er av trebjelkelag.

Målinger med laser er gjort på tilfeldige steder på befaringsdagen:

Det er målt ca. 10 mm høydeforskjell på gulv i stue/kjøkken over en lengde på ca. 2 m.
Det er målt ca. 12 mm høydeforskjell på gulv på et soverom over en lengde på ca. 2 m.

Det er målt ca. 9 mm høydeforskjell på gulv i stue/kjøkken gjennom hele rommet.
Det er målt ca. 20 mm høydeforskjell på gulv på et soverom gjennom hele rommet.

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

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

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har vedovn i stue.

Vurdering av avvik:
• Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.

Feieluke er plassert på toalettrom med for kort avstand til brennbart materiale (innkasset sisterne)

Konsekvens/tiltak
• Større avstand til brennbart materiale må lages.



TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Høyde rekkverk 89 cm mot dagens forskrift 90 cm.
Åpninger i rekkverk er 11cm mot dagens forskrift 10 cm.
Håndløper på vegg bør monteres.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Ingen akutte tiltak nødvendig

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte 3-speils fyllingsdører.

Vurdering av avvik:
• Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må påregnes.

Svelling i nedkant av baderomsdør, samt løst dørhåndtak på soveromsdør

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og taket er malt.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det bemerkes hull i fliser ved badekar etter demontering av hyller.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen akutte tiltak nødvendig. Kun estetisk betydning.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Det er målt ca. mm lokalt fall i dusjsonen (målt ved ytterkant).
Det er målt ca. 12-17 mm 90 cm fra sluk.
Det er målt ca. 26 mm høydeforskjell topp slukrist og topp gulv ved terskel.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist symptom på fukt/råteskader.

Det er påvist muggsopp i silikonfuge i dusjnisje.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Våtrommet fungerer med dette avviket.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og ukjent tettesjikt/membran.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Konsekvens/tiltak
• Det må innhentes dokumentasjon.



1.ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Badet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett, badekar, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på innredning.

Det er påvist svelling i innredning.
Rørstamme ved baderkar er løs.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.

Ingen akutte tiltak nødvendig

1.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

1.ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen. Hulltaking er foretatt ved/i Tilliggende soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 13.

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Det ble på befaringsdagen observert plast/dampsperre på innvendig vegg mot dusjsone. Utførelsen er byggteknisk uheldig.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Ingen akutte tiltak nødvendig. Det anbefales å overvåke konstruksjonen. Ved to damptette sjikt kan fuktighet stenges inne, uten mulighet for opptørking.

KJØKKEN

2.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet fra Ikea har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn og komfyrvakt.
Vannstoppsystem/waterguard anbefales å montere.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

2.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

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.
• Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

SPESIALROM

1.ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med vegghengt toalett og innredning med servant.

Vurdering av avvik:
• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
• Det er avvik:

Det er påvist ikke tilfredsstillende fall mot sluk og manglende oppkant ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Oppkant bør etableres.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap plassert i vegg på baderom.
Hovedstoppekran er lokalisert under innredning på toalettrom.

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

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



Rør i rør fordelerskap



Hovedstoppekran

TG 2 Avløpsrør

Det er antatt avløpsrør av plast.

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.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med mekanisk avtrekk på baderom.

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

Konsekvens/tiltak
• Ventilasjonsløsningen må utbedres.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Frostfri utekran.

Tilstandsrapport

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken fra Høiax er på ca. 200 liter. Plassert på toalettrom.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.



TG 1 Andre installasjoner

Utekran med inspeksjonsluke fra soverom.
Det er montert varmepumpe på kjøkken.
Radonavsug er montert på kontor.



Elektrisk anlegg

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

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

Automat og skrusikringer med skap i entrè

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

4. 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

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

7. 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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det foreligger ikke samsvarserklæringer eller rapporter for det innvendige elektriske anlegget i leiligheten og tilstandsgrad settes grunnet NS 3600 krav til dette. Elektrisk anlegg er kun vurdert og visuell besiktiget av takstmann som ikke har spesiell kompetanse eller autorisasjon på elektriske anlegg. På dette grunnlag anbefales det gjennomgang av EL-fagmann for utvidet el-kontroll.
    Eier opplyser om deffekte downlights på kjøkken.

Tilstandsrapport



Sikringsskap



Kursfortegnelse

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er antatt byggegrunn av løsmasser.

TG IU Fuktsikring og drenering

Dreneringen er fra byggeår.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Antatt støpt såle på mark fra byggeår.

TG IU Terrengforhold

Snødekt terreng

Vurdering av avvik:
• Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør fra byggeår er antatt av plast og er fra 1984. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1984. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

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

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
• Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på innvendige trapper opp til dagens krav.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

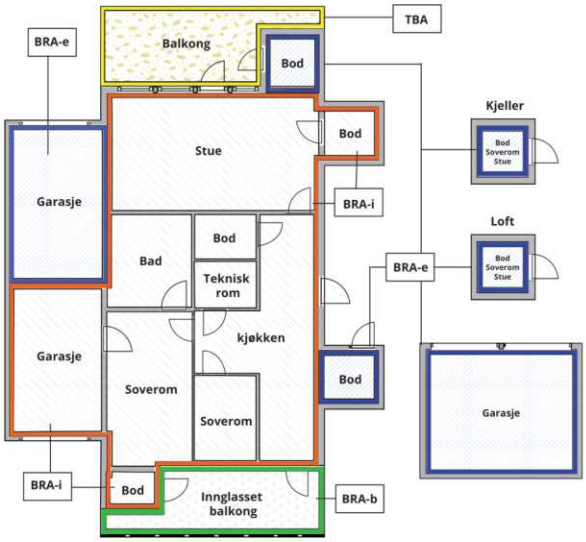
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Selveierrekkehus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.Etasje	61	4		65	15
2.Etasje	61			61	16
SUM	**122**	**4**			**31**
SUM BRA	**126**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Entré, soverom, soverom 2, toalettrom, bad, soverom 3, soverom 4	Utvendig bod	
2.Etasje	Kjøkken, stue		

Kommentar

Eier opplyser at det medfølger 1 garasjeplass i fellesanlegg med elbillader. Arealet er beregnet ut i fra oppmåling på stedet. Arealer beregnes etter bruken av rommet på befaringstidspunktet, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.
Bruksrett til 1 utvendig bod på 4 kvm.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se historikk

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 avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Selveierrekkehus	122	0

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.2.2026	Christian Unum	Takstingeniør
	Andreas Løland Truchs	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	139	86		9		IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Harald Halvorsens vei 45 J

Hjemmelshaver
Truchs Andreas Løland, Thomassen Runa Næss

Kommentar
Eventuell andel av gjeld eller formue er ikke forelagt.

Eierandel
134 / 2392

Organisasjonsnr
919134577

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Offentlig, interne gang- og stikkveier.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikk- og fellesledninger.

Regulering

Regulert boligområde.

Om tomten

Felles tomt for sameiet.

Tinglyste/andre forhold

For spesielle forhold i sameiet vises det til vedtekter, regnskap og husordensregler. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Historikk

Info fra eier:

Følgende arbeider er utført av ufaglært/egeninnsats:

Deler av terrassen på boligens fremside er redusert i omfang.

Eksisterende rekkverk er demontert og erstattet med nytt rekkverk, tilpasset sameiets ønskede uttrykk.

Det er etablert en mindre rampe ved inngangspartiet for enklere adkomst med sykkel og barnevogn til gjenværende platting.

Vegg-til-vegg-teppe i gang i 1. etasje er fjernet, og det er lagt laminatgulv med Pergo Smart-underlag og fuktsperre.

Som følge av tidligere antydning til fuktpåvirkning nederst på vegger mot tidligere teppe i gang, er det montert ny kledning samt nytt listverk. Det opplyses at enkelte dørlister/feielister ikke er ferdig montert.

På hovedbad er tre større vegghyller fjernet. Dette har etterlatt hull i fliser samt rester av fugemasse og lim. Eier opplyser at det er planlagt utskifting av berørte fliser.

Samtlige veggflater samt trapp er overflatebehandlet/malt.

Termostat på varmtvannsbereder er skiftet. Dokumentasjon på arbeidet foreligger ikke.

Tilleggskommentar – ildsted / feierforhold

Det opplyses at boligen fikk fyringsforbud i forbindelse med feierinspeksjon i 2024. Ifølge eier ble forholdet utbedret av representant fra Vedøra AS i forbindelse med en kostnadsfri befaring. Arbeidet er ikke dokumentert, og det foreligger heller ingen skriftlig bekreftelse på at fyringsforbudet formelt er opphevet.

Feierapport er fremlagt og vedlagt salgsdokumentasjonen.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar
Felles byggforsikring for sameiet.
Innboforsikring ordner eier selv.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	10.02.2026	Lest men ikke vedlagt i rapporten	Gjennomgått		Nei
Enkon	07.01.2026	Service, varmepumpe	Gjennomgått		Nei
Radonmannen	10.10.2023	Montering av radonavsug og sanering	Gjennomgått		Nei
Lysglimt Elektro	29.09.2023	Montering av varmepumpe	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	03.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

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. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke 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.

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.

• 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/MG1715

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 Park

Oppdragsnr.
6260063

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Andreas Løland Truchs	Runa Næss Thomassen

Gateadresse
Harald Halvorsens vei 45J

Poststed	Postnr
OSLO	0666

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: 2022

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 3

Antall måneder: 10

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 6260063

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

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

Beskrivelse: Fikk fyringsforbud etter feierinnspeksjon, dette er rettet opp i av fagfolk.

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

Beskrivelse: Mus ble oppdaget første vinter etter overtakelse, tiltak ble iverksatt og ingen mus har blitt sett eller hørt siden. Det forekommer tidvis maur på badet.

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: Nei

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

Beskrivelse: Zaptech lader montert på egen parkeringsplass

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

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

Document reference: 6260063

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Kontinuerlig måling fra 2022 til dags dato. Høye verdier ble påvist tidlig og tiltak ble iverksatt. Radonpumpe montert av fagfolk (Radonmannen AS). Målte verdier for 2025 er i snitt på 16Bq/m2 som er langt under risikoverider.

21.1 Radonmåling

År	2023
Verdi	16

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 6260063

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: 6260063

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
andreas truchs	1ff94b1cbefe33bcec76b0a9db9833e9c926290e	10.02.2026 20:20:30 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Runa Thomassen	aa97cb56e2f65bf1d096f235c9577ca5f7c3d9e7	10.02.2026 20:21:13 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 6260063

→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

enova

Energiattest



Adresse **Harald Halvorsens vei 45J, 0666 OSLO**	
Dato for energimerking **10.02.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-258102**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **80939477**
Gårdsnummer **139**	Bruksnummer **86**
Seksjonsnummer **9**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1984**	Bygningstype **Rekkehus**
Bruksareal **120,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **120,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **190,39 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **190,39 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **22 847 kWh**



Harald Halvorsens vei 45J, 0666 OSLO

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Harald Halvorsens vei 45J, 0666 OSLO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 3: 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 4: 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 5: 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 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 8: 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 9: 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 10: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 11: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 12: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 13: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 14: 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 15: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 16: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 19: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak utendørs

Tiltak 20: 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 21: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 22: 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 23: 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.

Om grunnlaget for energimerket

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

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

PRIVATMEGLEREN

OPPLYSNINGSSKJEMA FRA FORRETNINGSFØRER

Eiendom: gnr. 139, bnr. 86, snr. 9 i Oslo
Adresse: Harald Halvorsens vei 45J, 0666 OSLO
Onr. 6260063

Felleskostnader / gjeld / formue

Felleskostnader kr/mnd: 3100/mnd, det er ikke avholdt sameiermøte eller laget budsjett for 2026. Felleskostnader er forventet å øke i takt med prisstigningen

Felleskostnader inkluderer: Kommunale avgifter, TV/-Internett hos Telia grunnpakke, forsikringer av garasjeanlegg, fellesarealer og utstyr (ikke bygning, den enkelte seksjon forsikrer sin seksjon), vedlikehold fellesarealer

Fordeling av felleskostnader:
renteutgifter Kr
avdrag Kr
og driftsutgifter Kr 3100

Utestående krav: 0 pr 28.02.2026

Forsikret i: If skadeforsikring NUF | Polisenr: SP514102.14.1 | Forfall: 07.10.025 | Betalt: Ja

Andel felles gjeld kr. 0 pr 28.02.2026
Långiver / lånenr.
Lånets totale saldo pr
Lånetype Antall terminer årlig :
Årlig rentesats pr
Dato siste termin

Hvis flere felleslån: Spesifisert hvert enkelt

Andel formue kr. 16541 pr 31.12.2025
Total formue kr. 231 574 pr 31.12.2025

Andre opplysninger

Event. vedtatte/foreslåtte arbeider som vil medføre vesentlig økning i felleskostnader/fellesgjeld:

Styret forventer kun normal drift for 2026 og har ingen planer som vil medføre vesentlig økning i felleskostnader

Event. varsel om endringer i reguleringsplan eller nabovarsel i forbindelse med byggearbeider eller lignende:

PRIVATMEGLEREN

Eventuell annen informasjon:

Det gjøres spesielt oppmerksom på at hver enkelt seksjon må forsikre bygningen for sin egen seksjon.
Sameiets navn: Sameiet Harald Halvorsens vei 45 (org.nr. 919134577)

Har øvrige seksjonseiere forkjøpsrett?	Nei
Antall dager for avklaring av forkjøpsrett:	Ingen
Kreves det styregodkjennelse av ny kjøper?	Nei
Er dyrehold tillatt (ja / nei / krever styregodkjenning)?	Ja
Følger det garasje/biloppstillingsplass med leiligheten?	Ja, carport

Gebyr(er):

Eierskiftegebyr	Kr	0
Innhenting av opplysninger	Kr	2400+mva, kr 3000 inkl. mva
Evt. andre gebyrer	Kr	0

Kontonummer for gebyrer:

Styreleder i sameiet

Navn:	Andreas Løland Truchs
Adresse:	Harald Halvorsens vei 45 J, 0666 Oslo
Telefon:	977 18 182
Fax:	
E-post:	andreas.truchs@gmail.com

Send svar til: stian.mathisen@privatmegleren.no¤

Dato og sted: 05.03.2026/Kolsås

Forretningsførers stempel/underskrift

K-Team AS
Torgeir Lilleberg (sign), regnskapskonsulent

Sameiet Harald Halvorsens vei 45

Styrets årsberetning for perioden mai 2024 - april 2025

Styrets sammensetning i perioden:

Styreleder:	Lars Gaustad
Styremedlem:	Ana Cláudia Padrão de Freitas Rocha
Styremedlem:	Andreas Truchs

Styremøter
Styret har avholdt seks styremøter, og har ellers hatt kontakt elektronisk ved behov. Det har også blitt avholdt ekstraordinært årsmøte i perioden.

Økonomi
Økonomien i sameiet er tilfredsstillende, men vi forventer at vi må ha større inntekter for å kunne møte løpende kostnader i tiden fremover. Med dette som utgangspunkt mener styret at det kan være behov for økning av de månedlige felleskostnadene. Konkrete tall blir lagt frem under presentasjonen av regnskapet for 2024 og budsjett for 2025.

Dugnad/vedlikehold
Styret har planlagt, kalt inn og tilrettelagt for både høst- og vårdugnad. Styret har også sørget for skifte av lyspærer på alle lyspunkter utendørs der det har vært behov for skifte.

Strøvogn
Strøvogn er anskaffet og tatt i bruk.

Gjesteparkering
Merket opp på nytt, og hengt opp parkeringsskilt.

Kasse til leker
Vi har fått donert en oppbevaringsboks.

Juletre
Vi erstattet juletrefot og julelys, da de gamle var ødelagte, og sørget for å kjøpe inn et juletre og plasserte det på dertil egnet plass.

Oslo, 10.04.2025
Lars Gaustad Ana Cláudia Padrão de Freitas Rocha Andreas Truchs

BankID Signing
Lars Gaustad
2025-03-20
BankID Signing
Ana Cláudia Padrao De Freitas
2025-03-22
BankID Signing
Andreas Løland Truchs
2025-03-23

Årsoppgjør for

SAMEIET HARALD HALVORSENS VEI 45

919134577

01.01.2024 - 31.12.2024

Innhold Side

Resultatregnskap 2
Eiendeler 3
Egenkapital og gjeld 4
Noter 5

Resultatregnskap

	Note	2024	2023
Driftsinntekter			
Salgsinntekt		0	1 563
Felleskostnader	1	436 800	388 500
Sum driftsinntekter		**436 800**	**390 063**
Driftskostnader			
Lønnskostnad	2, 3	-11 410	-11 410
Annen driftskostnad	4, 5, 6, 7, 8	-435 611	-373 936
Sum driftskostnader		**-447 021**	**-385 346**
Driftsresultat		**-10 221**	**4 717**
Finansinntekter			
Annen renteinntekt		4 914	3 034
Sum finansinntekter		**4 914**	**3 034**
Finanskostnader			
Annen rentekostnad		-125	0
Sum finanskostnader		**-125**	**0**
Netto finans		**4 789**	**3 034**
Årsresultat		**-5 432**	**7 750**
Overføringer			
Annen egenkapital		-5 432	7 750
Sum overføringer		**-5 432**	**7 750**

Balanse

	Note	31.12.2024	31.12.2023
EIENDELER			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer	9	3 691	4 535
Forskuddsbetalte kostnader	10	52 675	51 049
Sum fordringer		**56 366**	**55 584**
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		147 882	149 924
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		**147 882**	**149 924**
Sum omløpsmidler		**204 248**	**205 508**
SUM EIENDELER		**204 248**	**205 508**

Balanse

	Note	31.12.2024	31.12.2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		194 373	199 805
Sum opptjent egenkapital		**194 373**	**199 805**
Sum egenkapital		**194 373**	**199 805**
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		4 897	4 754
Annen kortsiktig gjeld	11	4 978	950
Sum kortsiktig gjeld		**9 875**	**5 704**
Sum gjeld		**9 875**	**5 704**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**204 248**	**205 508**

OSLO, 20.03.2025

Lars Gaustad styrets leder	Ana Cláudia Padrao De Freitas Rocha styremedlem	Andreas Løland Truchs styremedlem

Noter

Regnskapsprinsipper

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

Salgsinntekter
Inntektsføring av innbetalte felleskostnader skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Tilsvarende klassifiseres gjeld som kortsiktig hvis gjelden forfaller til betaling innen ett år.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2023 til 2024.

Note 1 - Felleskostnader

I posten felleskostnader er det inntektsført vedtatte felleskostnader for 2024. Alle felleskostnader var ajour pr. 31.12.2024 og det var ikke forskuddsbetalt noe for 2025. Felleskostnader pr. enhet pr. måned var kr 2500 til og med juni og kr 2700 fra juli til desember. Beløpet tilsvarer årets budsjetterte felleskostnader.

Note 2 - Antall årsverk

Selskapet har ikke hatt ansatte i løpet av regnskapsåret.

Note 3 - Lønnskostnader

Spesifikasjon av lønnskostnader	2024	2023
Lønn	10 000	10 000
Arbeidsgiveravgift	1 410	1 410
Pensjonskostnader	0	0
Andre relaterte ytelser	0	0
Sum	**11 410**	**11 410**

Mer om årsverk og lønn
Det er kun styrehonorar for 2024 som er ført som lønn. Utbetalingen er i henhold til vedtatte honorarer.

Note 4 - Kommunale avgifter

Kostnaden for 2024 er 244 929 som er kr 37 889 (18%) høyere enn foregående år. Dette er ihht. Oslo kommunes vedtak om forhøyet renovasjons- og vannavgift. Så langt i 2025 ser det ut til at disse kostnadene øker med ytterligere ca. 8% sammenlignet med i år.

Note 5 - Strøm fellesareal/carport inkl. innbet. lading

Totalt strømforbruk er fakturert med 27 638 kWh med en kostnad på kr 40 234. Dette tilsvarer en snittpris pr. kWh på kr 1,46. Dette inkluderer både strømforbruk og nettleie. Tidligere år har ikke januarfaktura som vedrører desember året før vært avsatt. Fra og med 2024, er faktura for desember (utstedt i januar 2025) avsatt i regnskapet for 2024.

Fra og med 2019 blir lading av el-bil innkrevet av sameiet hver måned til sist kjente pris pr. kWh. i 2024 har det vært totalt 9 seksjoner tilkoblet Zaptecs ladeløsning. Disse har totalt blitt fakturert for 21 201 kWh med kr 30 407. Dette tilsvarer kr 1,43 pr. kWh. Forskjeller skyldes at prisen som er fakturert er fra 1 måned tidligere, slik at for januar er det prisen for desember året før som er lagt til grunn.

Total kostnad for strømforbruk på fellesarealer er på kr 9 826.

Note 6 - Snørydding

Kostnaden for snørydding har økt med kr 1 339 fra i fjor.

Note 7 - Andre drifskostnader

Se detaljert resultatregnskap for spesifikasjon. Det nevnes at det i henhold til tidligere vedtak i årsmøtet ble inngått avtale med regnskapsbyrået K-Team AS for regnskap-/forretningsførsel og fakturering av el-billading.

Note 8 - Forsikringer

Sameiet har en avtale som fullverdiforsikrer carportene med tekniske installasjoner. Denne forsikringen er lik uavhengig av ladestasjoner eller ikke da den dekker fullverdi av bygning og innhold beregnet på areal. Kostnaden inkluderer avsetning av vedtatt tilbakebetaling til seksjoner uten carport med kr 1 034.

Note 9 - Fordring på utestående strømforbruk lading av el-bil

Beløpet gjelder fakturering lading av el-bil pr. 31.12.2024 som ikke var forfalt ved utgangen av året. Alt er gjort opp påfølgende år.

Note 10 - Forskuddsbetalt kostnader

Faktura for forsikringer gjelder fra 01.10.24 til 30.09.25. Denne er periodisert i regnskapet med kr 6 239

Faktura for felles TV/Internett fra Telia og lisens på regnskapssystemet Tripletex er fakturert i 2024 men er periodisert i regnskapet med kr 46 436

Note 11 - Annen kortsiktig gjeld

Beløpet gjelder skyldig tilbakebetaling av forsikring av carporter til hus B og hus H for perioden 01.10.24-30.09.25 ihht. til note 8.

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer, eiere med videre

Det er ikke gitt lån eller sikkerhetsstillelse til medlemmer av styrende organer.

Sameiet Harald Halvorsens vei 45 - Protokoll fra årsmøtet 2025

Dato/tidspunkt/sted: tirsdag 29.04.2025 klokken 18:00, Alna Bydelshus.

Dagsorden:

1. **Godkjenning av innkalling**

   Tilstede: Hus A, Hus C, Hus D, Hus E, Hus F, Hus G, Hus K, Hus M, Hus N

   Ikke tilstede: Hus B, Hus H, Hus J, Hus L, Hus P

   Vedtak: Innkallelse godkjennes.

2. **Valg av møteleder, referent (protokollskriver) og en representant til å undertegne protokoll (i tillegg til møteleder)**

   Vedtak: Styreleder (Lars Gaustad) velges som møteleder.
   Ana Padrão Rocha (styremedlem) velges som referent til protokollen.
   Hus C / Øystein Vestvik, velges som representant til å undertegne protokollen.

3. **Godkjenning av dagsorden**

   Vedtak: Dagsorden godkjennes.

4. **Revisor redegjør for sin erklæring om regnskapet for 2024**

   Vedtak: Revisors erklæring tas til orientering.

5. **Godkjenning av Sameiets regnskap for 2024**

   Vedtak: Regnskapet for 2024 godkjennes.

6. **Gjennomgang av styrets årsberetning for perioden mai 2024 til april 2025 v/styreleder**

   Vedtak: Styrets årsberetning tas til orientering.

7. **Meddelelse av ansvarsfrihet for styret (har styret oppfylt sine forpliktelser i henhold til den fullmakt som ble gitt dem på årsmøtet 14.05.2024)**

   Vedtak: Meddelelse av ansvarsfrihet godkjennes.

8. **Fastsettelse av felleskostnader**

   Vedtak: Månedlig felleskostnad per husstand økes med kr 400 til kr 3100 per måned fra og med 1. juni 2025

9. **Fastsettelse av pris pr. kWh for bruk av stikkontakter i carport**

   Vedtak: Pris for bruk av motorvarmer og annet i carport fastsettes til kr 2 per kilowatt-time (kWh) for 2025.

LS
ØV
AR

10. Fastsettelse av honorar til styret

Vedtak: Det avsettes kr 10 000,- til styrehonorar og kr 1 410,- i arbeidsgiveravgift.

11. Fastsettelse av tilbakebetaling av forsikringskostnader på carporter

Vedtak: Det tilbakebetales kr 517,- per hus, for de 2 hus som ikke disponerer carport. Dette gjelder for perioden oktober 2024 til og med september 2025.

12. Godkjenning av ordinært driftsbudsjett for 2025

Vedtak: Ordinært driftsbudsjett for 2025 godkjennes.

13. Valg av styre

Nytt styre valgt på møtet:

Leder: Andreas Truchs	Ikke på valg, 1 år igjen
Styremedlem: Kristian Ekle	Valgt for 2 år
Styremedlem: Kjell F. Benjaminsen	Valgt for 2 år

14. Valg av revisor

Vedtak: Line Sletten velges som revisor.

15. Innmeldte saker

Ingen innmeldte saker

16. Eventuelt

Det ble påminnet om §3 av husordensreglene som omhandler "Orden i fellesområdene".

Vedlikehold: Det er behov for å fjerne ugress mellom kantstein og asfalt. Det kan sprøytes mot ugress, og et forslag var å bruke en blanding av eddikk og vann til dette formålet. Det er også behov for å tette huller i asfalten.

17. Årsmøtet heves

Årsmøtet hevet 18:41

5/5-2025 Lars Gaustad

6/5/2025 Andreas Rieks Truchs

8/5-2025

V E D T E K T E R

For

SAMEIET HARALD HALVORSENS VEI 45
(org nr 919 134 577)

Vedtektene er vedtatt på årsmøte 26.05.2020 med virkning fra denne dato og er iht. ny Eierseksjonslov av 16. juni 2017 nr. 65.

1. Navn, hva sameiet omfatter og dets formål

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Harald Halvorsens vei 45. Sameiet ble opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 05.11.1984

1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 14 boligseksjoner på eiendommen gnr. 139, bnr. 86 i Oslo kommune. Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel iht. til tinglyst seksjonsbegjæring. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang. Seksjonene har eksklusiv bruksrett til:

- bod
- garasje/biloppstillingsplass

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

Sameiebrøken (nevner 2392) er fordelt flg.

Hus	**A**	**B**	**C**	**D**	**E**	**F**	**G**	**H**	**J**	**K**	**L**	**M**	**N**	**P**
Snr	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
Formål	Bolig	Bolig	Bolig	Bolig	Bolig	Bolig	Bolig	Bolig	Bolig	Bolig	Bolig	Bolig	Bolig	Bolig
Sameiebrøk	201/2392	201/2392	201/2392	201/2392	201/2392	201/2392	248/2392	134/2392	134/2392	134/2392	134/2392	134/2392	134/2392	134/2392
Bod								B1	B2	B3	B4	B5	B6	B7
Carport	P2		P7	P4	P5	P6	P3		P9	P10	P11	P12	P13	P14
Biloppstilling		P1						P8						

7 av boligseksjonene har eksklusiv bruksrett til én bod. Alle 14 boligseksjoner har eksklusiv bruksrett til carportplass/biloppstillingsplass, i hht oppsett. Bruksretten kan ikke avtales for lengre periode enn 30 år (2048).

1-3 Formål
Sameiets formål er å ivareta seksjonseiernes felles interesser i eiendommen og å sikre forsvarlig drift og vedlikehold av fellesområder, eiendeler, mv. tilhørende sameiet, til beste for så vel eiere som brukere av seksjonene.

2. Rettslig råderett

2-1 Rettslig råderett over eierseksjonene og fellesarealet

(i) Den enkelte seksjonseier rår som en eier over sin seksjon og har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse, med mindre noe annet følger av lov eller disse vedtektene. *Korttidsutleie for hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt.*

(ii) Hver enkelt seksjonseier har eksklusiv råderett og vedlikeholdsplikt over det fellesareal utenfor sin boenhet, som fremgår med grønn skravering på plantegninger/situasjonskart. Råderetten kan ikke avtales for lengre periode en 30 år (2048).

I forbindelse med eierskifte skal det straks gis skriftlig melding til styret om ny eier, samt melding om ny adresse på eier, eller navn og adresse på eiers kontaktperson.

Eiendommen kan bare eies av fysiske personer.

3. Bruken av boligene og fellesarealene

(1) Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det formål de er beregnet til. Styret kan gi retningslinjer om hvordan fellesarealene skal brukes.

(2) Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade, hinder, sjenanse eller ulempe for andre seksjonseiere.

(3) Boligseksjonene skal brukes til bolig i henhold til regulering, og kan ikke brukes til næringsformål.

(4) Arbeider som påvirker bebyggelsens eksteriør, utvendige installasjoner, innvendige felles installasjoner (for eksempel kabler trukket på loft), fargevalg og øvrige bygningsmessige arbeider etc, skal godkjennes på årsmøte.

(5) Det er ikke tillatt å montere, for eksempel parabolantenner på boenheten, inn mot tunet.

(6) Det er tilrettelagt for el-billading på samtlige carport-/parkeringsplasser. De seksjonseiere som ønsker å koble til ladekontakt må få dette montert på eget initiativ og for egen regning. Montering skal meldes skriftlig til styret. All el-billading må skje på godkjent anlegg.

(7) Alle seksjonseiere som benytter stikkontakter i carporter/biloppstillingsplass er forpliktet til å installere strømmåler, slik at forbruk kan dokumenteres. Seksjonseierne betaler for eget strømbruk.

4. Ordensregler

Årsmøtet skal fastsette vanlige husordensregler.

5. Vedlikehold, ombygning og endring av egen seksjon

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal ha det fulle vedlikeholdsansvaret for bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også arealer hvor seksjonseier har eksklusiv bruksrett. Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt, reparasjon- utskiftings- og utbedringsplikt utvendig og innvendig omfatter slikt som:

a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmeveksler, badekar og vasker
c) varmekabler, membran og sluk
d) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
e) vinduer, ytterdører og terrasser
f) tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner
g) takrenner og nedløp
h) enhetens fasadebekledning
i) pipe/pipeløp
j) hageareal med eksklusiv råderett inkl. gjerder
k) strømopplegg og brannsikring i hht lovpålagt installasjon
l) kontroll av brannvarslere og slukningsutstyr
m) ladestasjon for el-biler

Seksjonseieren skal til enhver tid sørge for at våtrom er forsvarlig vedlikeholdt slik at lekkasjer unngås.

De seksjoner som har eksklusiv bruksrett til utvendige arealer, plikter å holde dette vedlikeholdt til enhver tid, slik at området total sett fremtrer representativt. Ved brudd på dette kan sameiet med rimelig skriftlig varsel foreta vedlikehold for seksjonseierens regning.

(2) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Tiltak må, i tilfelle insekter og skadedyr oppdages, iverksettes omgående.

(3) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(4) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

(5) Styret har rett til å gi pålegg om vedlikehold og reparasjonsarbeider for ethvert forhold hvor dette finnes påkrevd av bygningsmessige hensyn. Dersom pålegget ikke etterkommes, kan styret vedta å la arbeidene utføres for vedkommende seksjonseiers regning.

(6) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) Sameiet skal holde utvendige fellesarealer, inkludert felles redskapsbod og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren.

(3) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i andre ledd. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

5-3 Ombygning og endring av egen seksjon

(1) Verken styret eller en enkelt seksjonseier kan motsette seg en seksjonseiers innvendige ombygning som gjelder endringer av en seksjon, med mindre det svekker eiendommen bygningsteknisk eller er til vesentlig sjenanse eller ulempe for øvrige seksjonseiere.

(2) Ved innvendig ombygging, har hver seksjonseier ansvar for at det i brannvegger (langsgående skillevegger mellom boenhetene), ikke foretas gjennomføringer av rør, kabler etc gjennomføres slik at veggens brannskillende funksjon svekkes.

(3) Utvendig tilbygg, endringer eller inngrep på tak/fasade kan ikke foretas uten samtykke fra sameiet, videre kreves mulig godkjennelse fra bygningsmyndighetene.

(4) Varsel om tiltak i hht pkt.5-3-3 skal sendes styret i god tid før igangsettelse

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Felleskostnader fordeles med 1/14 del pr boenhet, med unntak av kostnader til el-bil lading og bruk av motorvarmer, som fordeles etter forbruk flg:

(1.1) Det er installert ladepunkt for elbillading i hver carport/biloppstillingsplass. Hvert ladepunkt avleses separat. Forbruket måles per kWh. Kostnader for lading av elbiler avregnes etter faktisk målt forbruk månedlig. Styret i sameiet har ansvar for månedlig innkreving fra seksjonseierne som benytter ladepunkt. Kostnaden skal baseres på kWh pris fra forrige måneds faktura fra strømleverandør. Kostnaden skal inkludere nettleie.

(1.2) Strøm for motorvarmer, ladning av startbatteri og bruk av elektrisk verktøy betales inn til sameiets konto uoppfordret etter fastsatt kWh pris på årets årsmøte. Innbetalingen skal omfatte siste 12 måneders forbruk og skal i sin helhet innbetales innen 1. mai hvert år.

(2) Felleskostnadene skal betales senest 15. i gjeldende måned. Unnlatelse av å betale fastsatt andel av felleskostnader anses som mislighold fra seksjonseierens side.

7. Mislighold m.m.

7-1 Mislighold

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven §38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minst 2 styremedlemmer, hvorav et styremedlem skal være kasserer. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år om ikke annet er bestemt av årsmøtet. Styreleder og styremedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Årsmøtet velger styreleder og kasserer ved særskilt valg.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender, i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har herunder myndighet til å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem kan kreve at styret sammenkalles. Styremøter kan innkalles elektronisk.

(3) Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

(4) Styret skal sørge for at den enkelte seksjonseier dokumenterer at forsvarlig forsikring på den enkelte boenhet er aktiv.

8-3 Styrets vedtak
Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av stemmene.

8-4 Styrets representasjonsadgang
(1) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to eller flere styremedlemmer i fellesskap som representerer sameiet utad og tegner dets navn.

(2) representerer sameiet utad og tegner dets navn.

(3) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

9. Årsmøtet

9-1 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

9-2 Innkalling til årsmøte
(1) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Enhver seksjonseier har plikt til å sørge for at styrets leder til enhver tid har oppdatert korrekt informasjon om e-postadresse.

9-3 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
- behandle styrets eventuelle årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret
- fastsette felleskostnader
- fastsette kWh pris for bruk av motorvarmer

(3) Årsberetning, driftsregnskap og separat regnskap for ladepunkt skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere. Utsendelse kan skje elektronisk.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-4 Protokoll

(1) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal sendes hver seksjonseier senest 14 dager etter avholdt årsmøte. Forsendelsen kan skje elektronisk.

10. Forsikring

(1) Styret skal sørge for at eiendommens felles bebyggelse, carporter, redskapsbod, innhold i redskapsbod og infrastruktur og el-bil ladestasjoner er betryggende forsikret i godkjent forsikringsselskap.

(2) Seksjonseiere har selv ansvar for å tegne forsvarlig forsikring som dekker boligenhet, eventuell bod, inventar, innbo og løsøre i seksjonen. Hver seksjonseier skal hvert år sende forsikringssertifikat for boenheten til styret.

11. Revisor og regnskap

Sameiet skal ha revisor. Revisor velges av årsmøte og tjenestegjør til ny revisor velges. Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

12. Konflikt

Ved konflikt i sameiet skal saken først prøves løst mellom de involverte parter. Hvis ønskelig fra en -eller begge parter, skal styrets leder delta. Ved uløst konflikt skal styre sammenkalle til ekstraordinært årsmøte. Hvis forlik ikke inngås, kan konflikten avgjøres av domstolen.

12. Forholdet til eierseksjonsloven

Lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65 kommer til anvendelse så framt intet annet er fastsatt i disse vedtektene.

Husordensregler for Sameiet Harald Halvorsens vei 45

Husordensreglene er å anse som et supplement til de vedtekter som til enhver tid gjelder for Sameiet.

§ 1. Hensikt
Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen sameiet og mellom naboer, i tillegg til å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr, samt å bevare et enhetlig preg på eiendommen.

§ 2. Hensynet til øvrige beboere
Enhver sameier plikter å påse at hus og eiendom brukes slik at det ikke oppstår ulempe eller ubehag for andre beboere. Det skal være alminnelig ro mellom kl 23.00 og 07.00. Ved større private arrangementer bør naboer varsles i god tid og husk å ta hensyn til naboer når det gjelder støy. Verten plikter å fjerne eventuelle etterlatenskaper (sigarettstumper, tomemballasje m.m.) i fellesareal senest dagen etter arrangementet.

§ 3. Orden i fellesområdene
Sykler, barnevogner, sportsutstyr og andre gjenstander må ikke hensettes på gangveier eller på annet fellesareal. Døren til fellesboden skal være låst til enhver tid. Hageredskap osv som står i fellesboden er til fri bruk for alle sameierne og settes tilbake på plass etter bruk. Søppel og avfall skal kastes i oppsatte kasser eventuelt leveres til gjenvinning. Hver enkelt sameier bør sørge for at gangveien utenfor sin enhet holdes ren for snø.

Bilvask på fellesområde begrenses til rundt 30 min. pr uke pr husstand. Ingen bilvask m/høytrykksspyler på ”røde” dager.

§ 4. Søppel
Enhver forsøpling av eiendommens fellesareal/gangveier er forbudt. Alt husholdningsavfall skal pakkes inn og kastes i søppelkasser. Aviser og papir i papirkassene. Når kassene er fylt opp er det ikke tillatt å sette fra seg søppel/papir/papp på utsiden av kassene. Reduser volumet på søppelet så godt som det lar seg gjøre før det kastes. Den enkelte er ansvarlig for at instruksene fra Renovasjonsetaten følges. For å unngå tilstrømning av skadedyr må søl omkring søppelkassene unngås og fjernes umiddelbart av ansvarlig part. Avfall skal ikke hensettes i fellesarealene, utenfor egen inngangsdør eller på terrassene. Papp og papir skal legges i papircontainere i sammenbrettet stand. Annet avfall skal leveres i henhold til offentlige renovasjonsbestemmelser. Det er forbudt å sette fra seg søppel eller avfall på fellesarealer. Forsøpling av fellesarealer er brudd på Husordensreglene.

§ 5. Postkasseskilt
Alle postkasser skal ha et enhetlig utsende og like navneskilt. Hver enkelt seksjonseier plikter å påse at postkassen er utstyrt med minst etternavn på beboer(e) av seksjonen.

§ 6. Orden
All skade som påføres felleseiendom må erstattes av den eller de som forvolder skaden.
Se for øvrig § 15 – erstatning.

Beboerne oppfordres til, i egen interesse, å verne om fellesarealene og alle må medvirke til at området i og rundt eiendommen holdes ryddig og pent.

§ 7. Felles signalanlegg
For at fellesanlegget for distribusjon av elektriske signaler (radio og TV m.m.) skal fungere optimalt må det kun benyttes godkjente tilkoblingsledninger (skjermede kabler for radio- og fjernsyn). Det skal ikke utføres modifikasjoner eller arbeid på eiendommens fellesanlegg uten at dette er avtalt med styret og det selskapet som har vedlikeholdsansvaret for anlegget.
Parabolantenner skal ikke monteres inn mot gårdstun. Det kan gjøres unntak for mindre antenner som plasseres på en diskré måte, etter vedtak på sameiemøte.

§ 8. Energisparing
For å holde sameiets energikostnader på et minimum skal lyset slås av når du forlater bod-rommene. En hver som benytter motorvarmer er forpliktet til, for egen regning, å anskaffe

måler som viser hvor mye strøm den respektive motorvarmeren bruker. Måleren skal avleses årlig i april, og forbruket skal uoppfordret sendes styret, som deretter vil sende den enkelte avregning.

§ 9. Dyrehold
Det er ingen særskilte restriksjoner på dyrehold, men det forutsettes at dyrets eier har ansvar for at dyreholdet ikke er til unødvendig sjenanse eller bryderi for de øvrige sameiere eller andre som ferdes på sameiets område. Alle hunder skal føres i bånd på sameiets område hele året. Lufting av hunden må ikke foregå på lekeplasser eller i sandkasser. Dyrenes ekskrementer skal plukkes opp av eier. Ved overtredelser kan Styret pålegge eieren å fjerne dyret.

§ 10. Brannforebyggende sikkerhet
Ved grilling på veranda er det kun tillatt å bruke elektrisk grill eller gassgrill. Vis hensyn, så andre som bruker sin veranda ikke sjeneres unødig.

§ 11. Gjesteparkering
Plassene for gjesteparkering skal ikke brukes av eierne, men stå til benyttelse av besøkende til sameiet. Parkering skal kun finne sted på oppmerkede plasser.

§12. Endring av utvendig bygningsmasse
Vesentlig bygningsmessige endringer av en hver art kan bare skje etter forutgående skriftlig samtykke fra sameiet -2/3 dels flertall. Det forutsettes i tillegg at den enkelte sameier/tiltakshaver selv sørger for å innhente nødvendige offentligrettslige tillatelser. Dette er likevel ikke til hinder for at hver sameier kan utføre nødvendig vedlikehold av sin enhet. Det er ikke tillatt med byggeaktiviteter som forårsaker vesentlig støy over tid, i perioden medio juni – medio august.

§13. Dugnad
Hver sameier oppfordres til å delta på dugnad når dette er bekjentgjort av Styret. Normalt vil dette være aktuelt hver vår og høst. Dugnadsinnsatsen kan eventuelt utføres når det passer den enkelte, dog etter avtale med styret.

§ 14. Brudd på husordensreglene
Eventuelle klager for brudd på husordensreglene eller andre sjenerende forhold bør rettes direkte til den det gjelder. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene i mellom. Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene kan rapporteres skriftlig til styret.

§ 15. Erstatningsansvar
Sameier blir erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Sameier er også ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av hele husstanden, fremleietaker eller andre personer som er gitt adgang til leiligheten og/ eller fellesareal. Skader som påføres sameiets eiendeler skal raskest mulig utbedres av den/de som har forårsaket skaden.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Emilie Eckmann

Dato: 11.02.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86526610
63733/ EMILIEEC

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Storegjerde, Lars Kjetil

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.139 BNR. 86

Vi viser til bestilling av 20260210 for HARALD HALVORSENS VEI 45J.

GNR. 139 BNR. 86

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 06.07.1939.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

5709 m²

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten

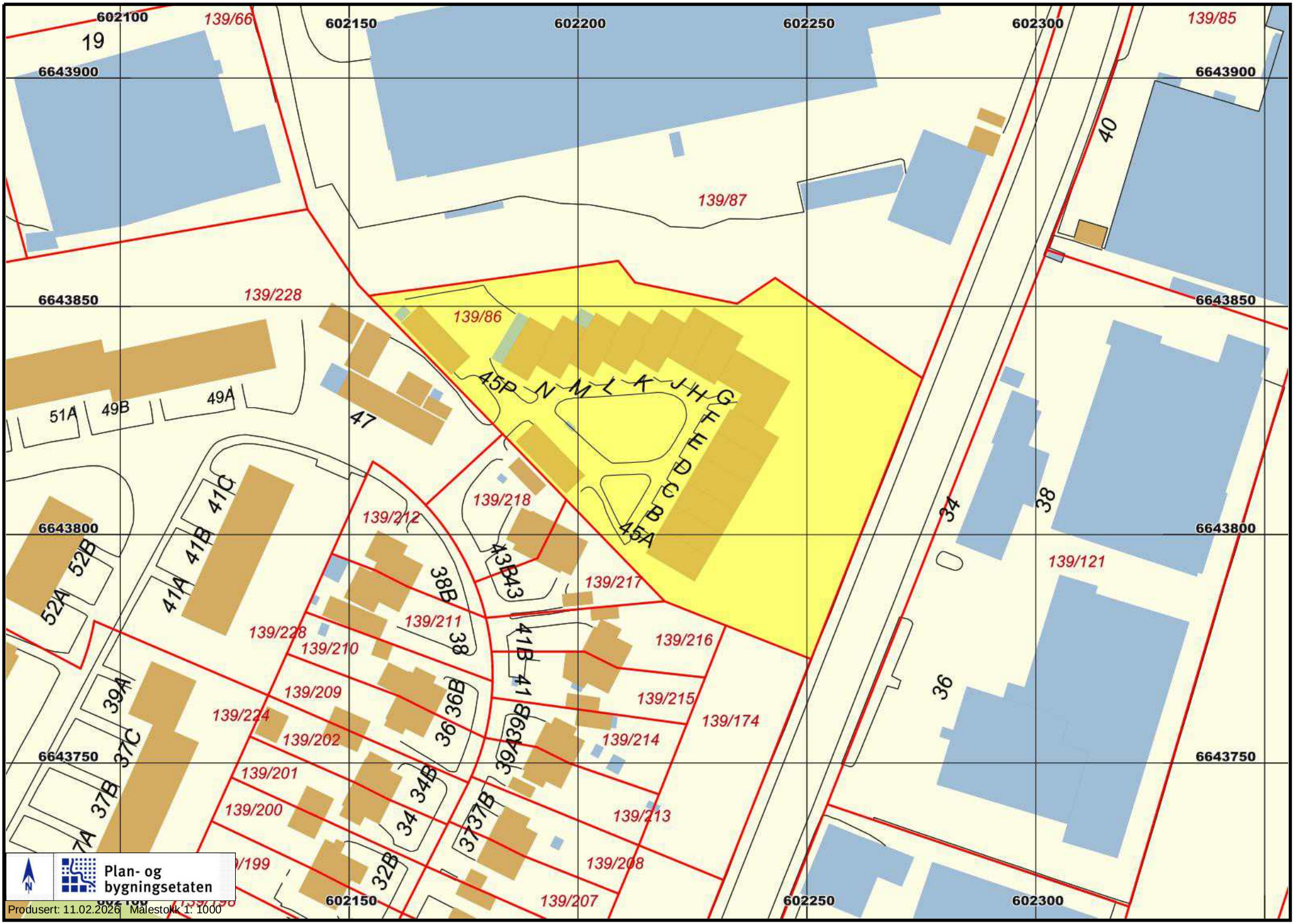
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

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


602100
602150
602200
602250
602300
6643900
6643850
6643800
6643750
19
139/66
139/85
139/87
139/228
139/86
139/218
139/212
139/217
139/211
139/216
139/210
139/215
139/209
139/174
139/224
139/214
139/202
139/201
139/213
139/200
139/208
139/207
139/121
45P
N
M
L
K
J
H
G
F
E
D
C
B
A
45A
51A
49B
49A
47
52B
52A
41C
41B
41A
43B
43
38B
38
41B
41
36B
36
39A
39B
37C
37B
37A
37B
34B
34
32B
40
34
38
36
Plan- og bygningsetaten
Produsert: 11.02.2026 Målestokk 1: 1000

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgt. 19 – *11 50 60

Ferdigattest
(for rivning)

Riving av våningshus

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Harald Halvorsens vei 45	Gnr.139, bnr.86	83/2622

Byggherre

Moderne Bygg A/S
Blindernveien 5

OSLO 3

Ansvarshavende

Siv.ing. Kjell R. Helle
c/o Moderne Bygg A/S
Blindernveien 5

OSLO 3

KV/SBR

Dato

7.september 1983

Det attesteres at rivningsarbeidet er utført.

For bygningssjefen

Bygningsinspektør

Knut Vollene

Skj. C-17. 4000. ANDVORD.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGT. 19 XII OSLO 5 * 68 30 40

KOPI

Oslo, den

6.mars 1987.

HARO/bs

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted

Arbeidets art: Gnr.139, bnr.86, Harald Halvorsens vei 45 A - P

Journalnr.: 82/2780

Avsluttende synsforretning: 16.2.87

Bygningens art: Nybygg

Byggherre: Rekkehus

Byggemelder: Sameiet Harald Halvorsens v.45, Harald Halvorsens vei 45, 0666 OSLO 6

Ansvarshavende: G.Block Watne A/S, Boks 2713, St.Hanshaugen, Oslo 1.

Fred E.Johnsen, c/o Block Watne A/S, 5282 - Majorstua, 0302 OSLO 3.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

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

For bygningssjefen

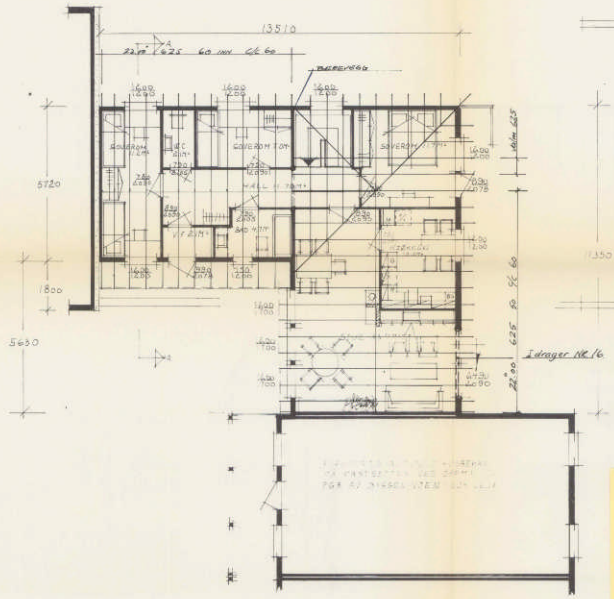
.....

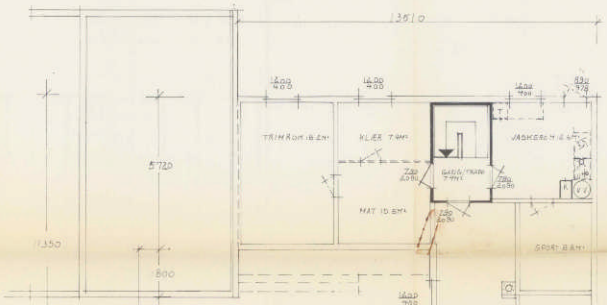
Overingeniør

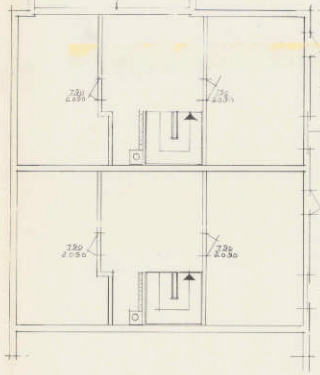
H.A.Rasch-Olsen

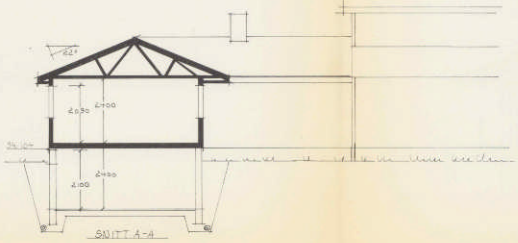
Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pas. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

Skj. c-15. ANDVORD.







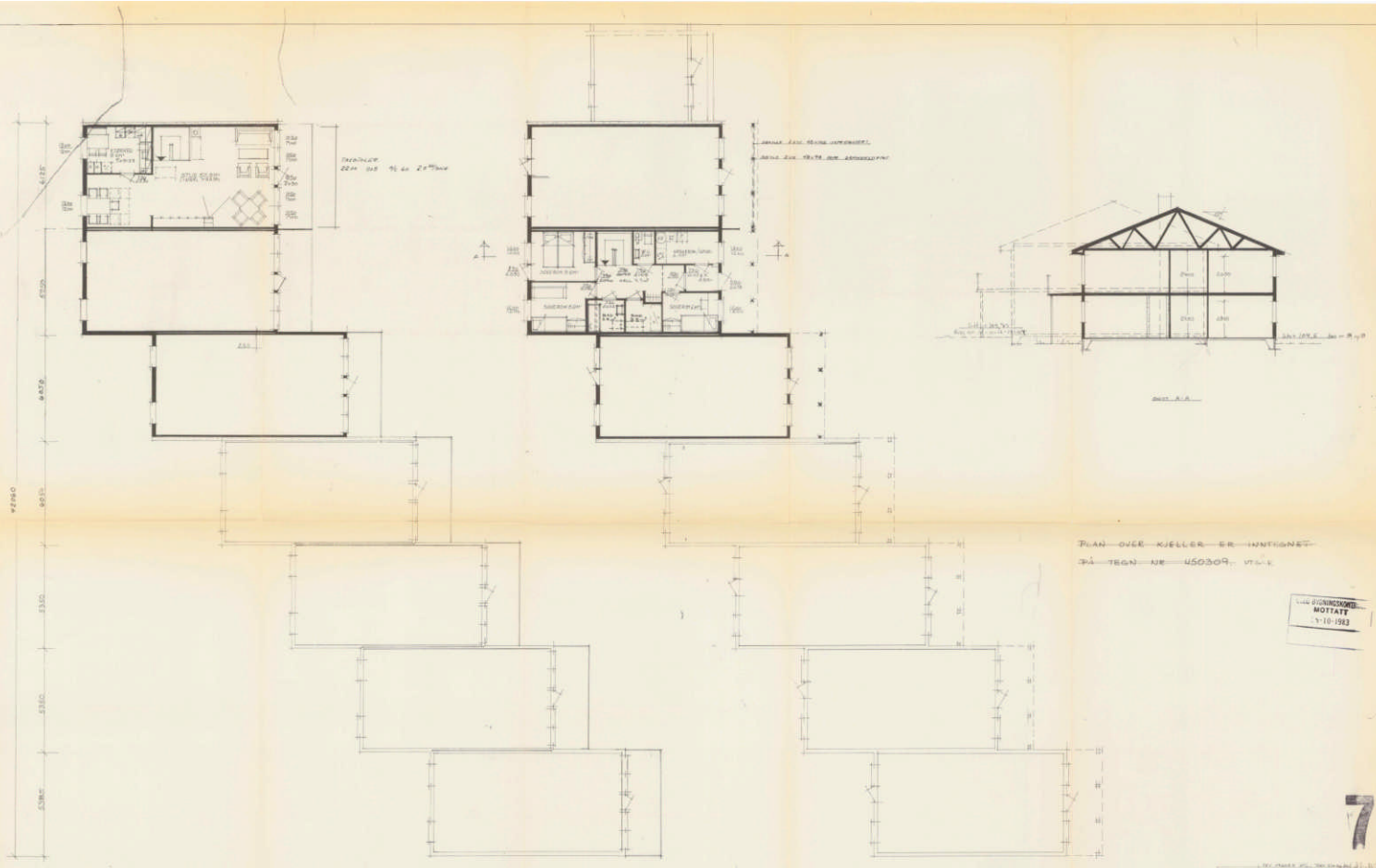


SNITT A-A

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
24-06-1983

Vinkelrodig

EGEN	MODERNE BYGG A/S
	HARALD HALVORSENSVEI N.45
Block Watne	M.B.
	1:100
	15-11-81
	450309

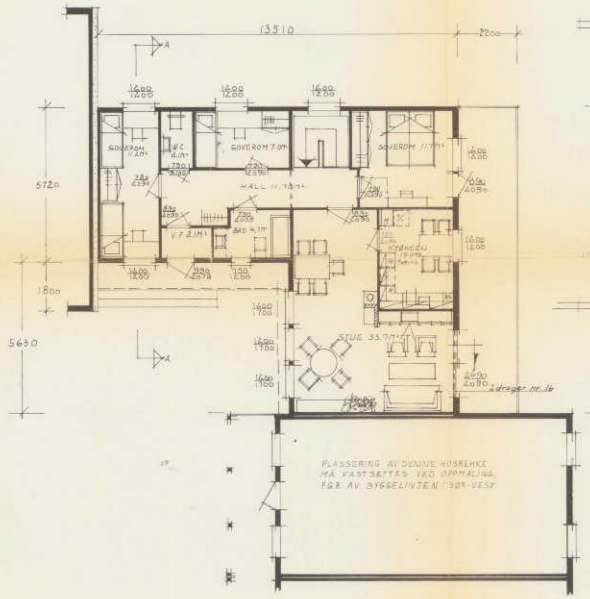


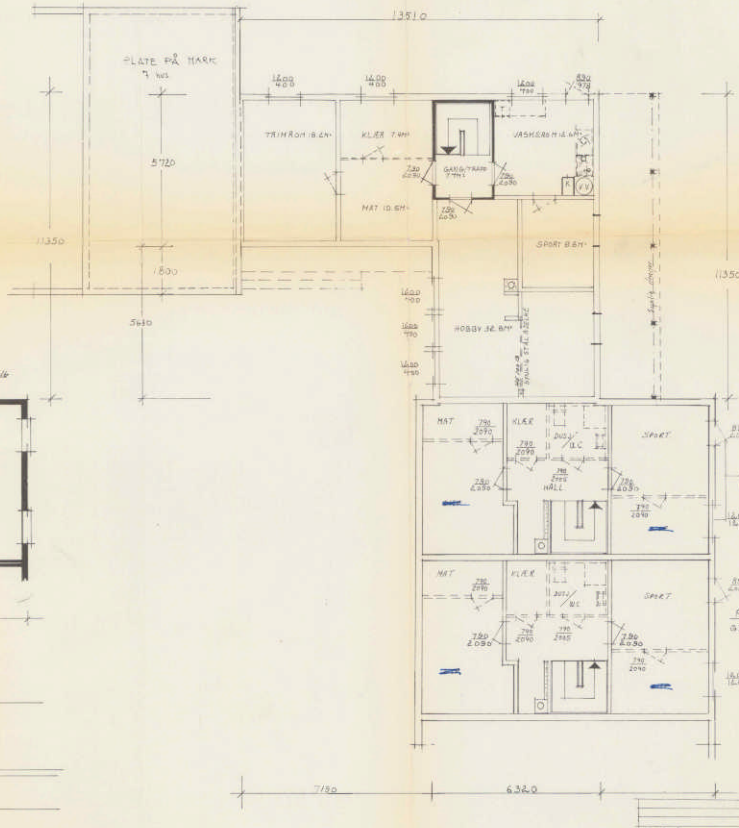
PLAN OVER KJELLER ER INNTEGNET
PÅ TEGN NR 450309. VTL-L

BYGNINGSKONTOR
MOTTATT
3-10-1983

7

EGEN	MODERNE BYGG A/S		
	HARALD HALVORSENSVN.45		
Block Watne	M 1:50		500069
	1:50		
	1194-80		

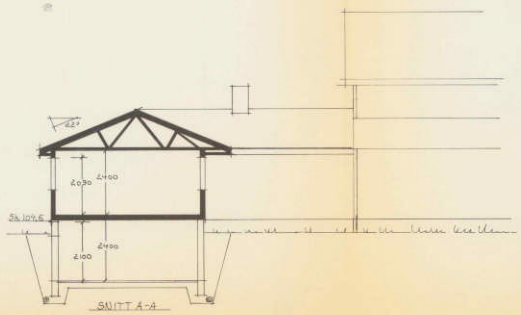




VINDUER OG DØRER
14.05.82 AV NÆRKEHUSENE

PLAN OVER KJELLER
GJELDER FOR 6 VERT. HUS

GOSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
19-10-1983



REV	ANT	REVIDERINGEN GJELDER	SIGN.	DATO
		Kjellerplan		
		Vind. vend. på dører i kjeller	MB	17.6.82
		Cont. plan dine kjeller, 15cm isolasjon	MB	16.8.82

EGEN

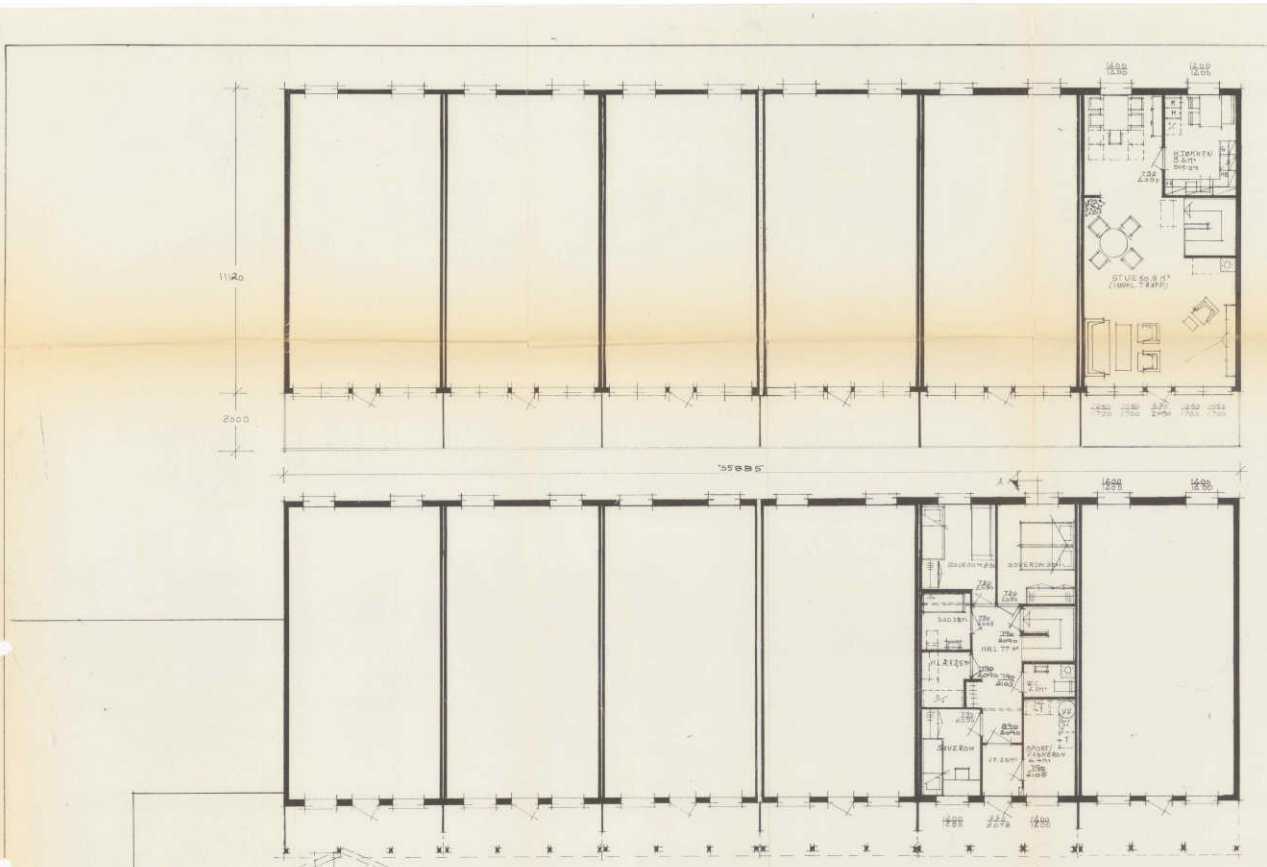
BYGGHERRE: MODERNE BYGG A/S

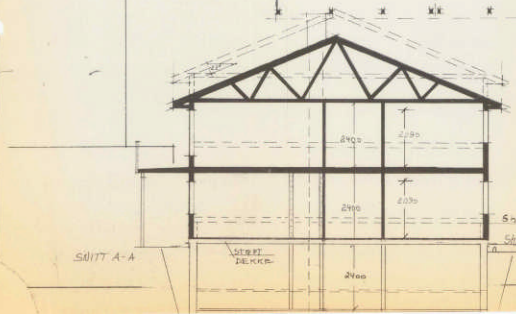
BYGGEPLASS: HARALD HALVORSENSVN. 45

TEGN.	M B	ERST. FOR	ERST. AV
GODKJ.		TEGN. NR.	450309
MÅL	1:100		
DATO	19-11-81	PROSJ. NR.	

Block Watne
G. Block Watne as
Block Watne Bygg as
Block Watne Hus as

Tegningen må hverken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som G. Block Watne A.s ikke medvirker i.





Sn. 103.75 linje nr. 1,2,3

Sn. 103.0 linje nr. 4,5,6

PLAN OVER KJELLER ER INNTEGNET PÅ TEGN. NR. 450309.

Gnr 7-6

REV.	ANT.	REVIDERINGEN GJELDER	SIGN.	DATO
		Rev vegger ute, dim. bad		3.5.82
		Rev. mål, sn.		21.9.82
		Utsnitt		
		Flyttet terrassedør	M.B.	17-6-82
		Rød snitt, innt. by dør	M.B.	7.6.82
UOS	23/75	Lnnt terrassedører	M.B.	11.8.
		Rev husl.ngde snitt A-A	M.B.	23.10.84

EGEN

MODERNE BYGG A/S

HARALD HALVORSENSVN. 45

Block Watne

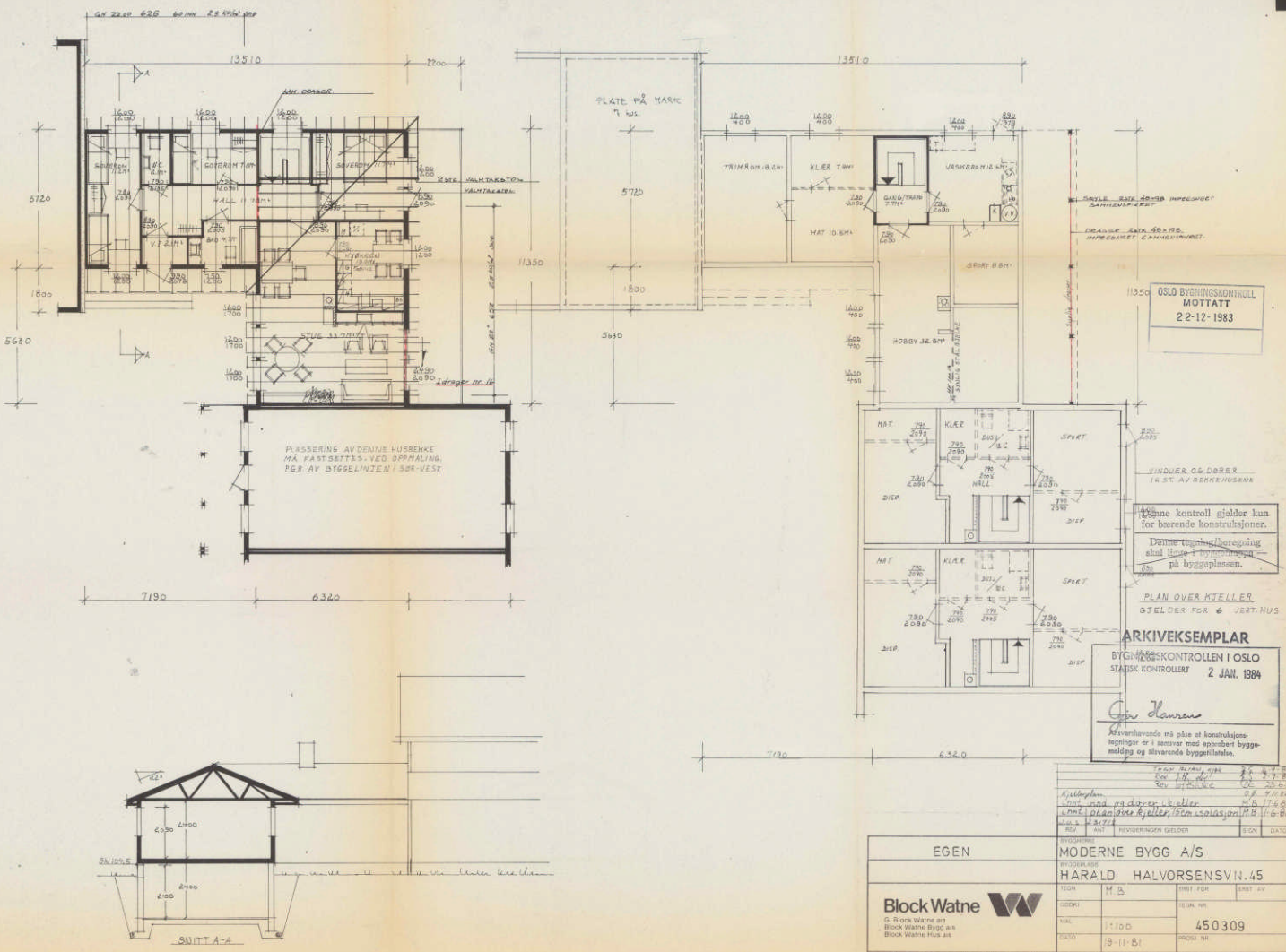
G. Block Watne as
Block Watne Bygg as
Block Watne Hus as

TEGN.	M.S.	UNDT. FOR	
GODKJ.		SIGN. NR.	442094
MÅL	1:100		
DATO	15-4-80	PROS. NR.	

Tegningen må hverken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider uten G. Block Watne A/s skriftlige

OSLO BYGNINGSKONTOR
MOTTATT
19-10-1983

9



OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
22-12-1983

Denne kontroll gjelder kun for bærende konstruksjoner.

Dennes tegning/beregning skal være i byggemappen på byggeplassen.

PLAN OVER KJELLER
GJELDER FOR 6 JERT. HUS

ARKIVEKSEMPLAR
BYGNINGSKONTROLLEN I OSLO
STATISK KONTROLLERT 2 JAN. 1984

Ansvarshavende må påse at konstruksjonsløsninger er i samsvar med godkjent byggemelding og tilhørende byggetillatelse.

REV.	ANT.	REVIDERINGEN GJELDER	SIGN.	DATO
1	2	21/12		

Kjellergulv
Unnt. rund på dører, vinduer MB 17.6.82
Unnt. plan over kjeller, 15cm isolasjon MB 11.6.82

EGEN

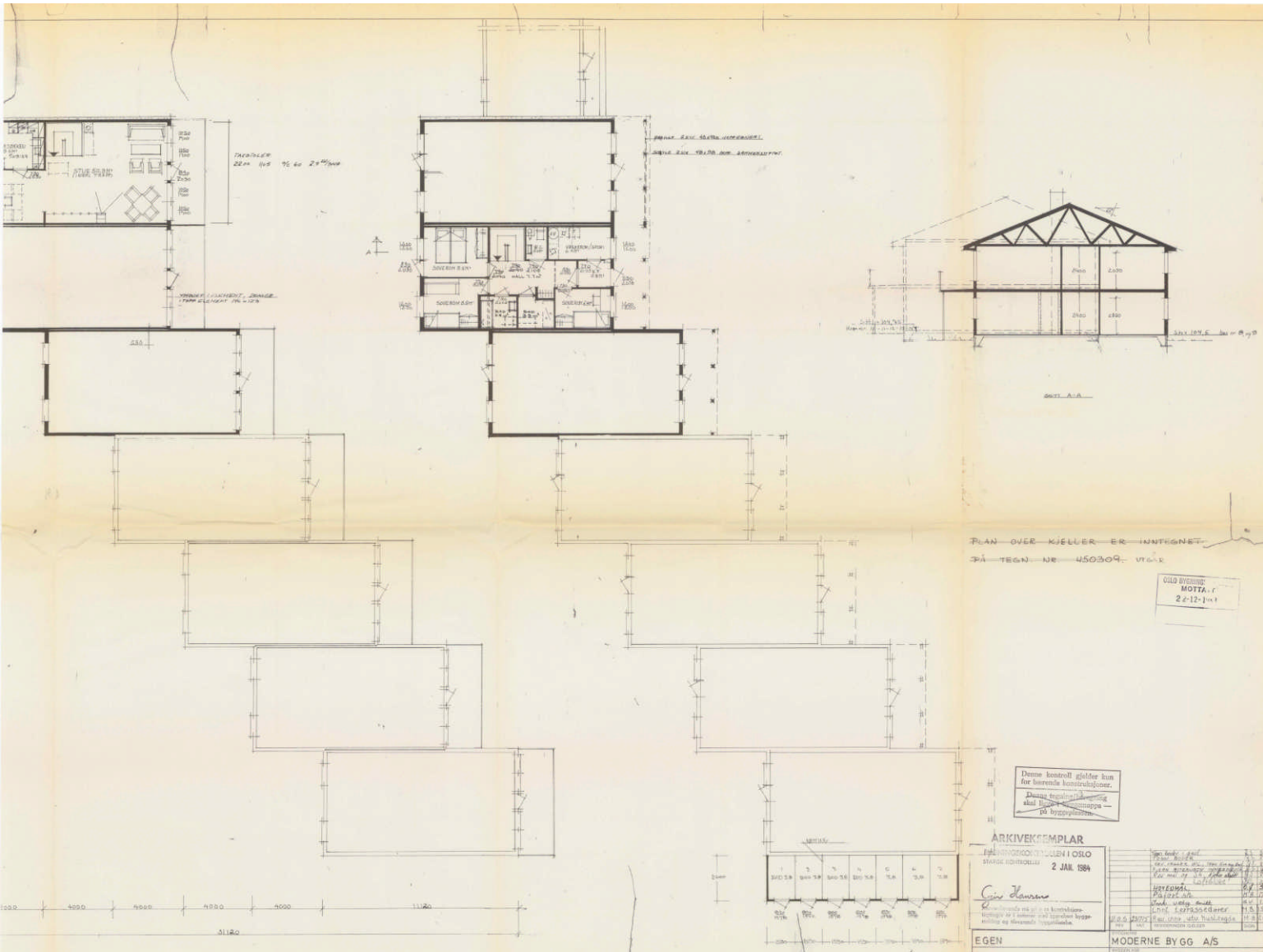
BYGGHERRE: MODERNE BYGG A/S

BYGGEPLASS: HARALD HALVORSENSVN. 45

Block Watne
G. Block Watne as
Block Watne Bygg as
Block Watne Hus as

TEGN.	M.B.	ERST. FOR	ERST. AV
GODKJ.		TEGN. NR.	450309
MÅL	1:100		
DATO	19-11-81	PROSJ. NR.	

Tegningen må hverken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som G. Block Watne A.s ikke medvirker i.



SNITT A-A

PLAN OVER KJELLER ER INNTEGNET PÅ TEGN. NR. 450309. VTG/R

OSLO BYGNINGSMOTTAK
22-12-1984

Denne kontroll gjelder kun for bærende konstruksjoner.
Denne tegningen må ikke benyttes til utførelse før den er godkjent på byggeplassen.

ARKIVEKSEMPLAR

BYGNINGSKONTORET I OSLO
BYGGE KONTROLLEN
2 JAN. 1984

Godkjennes må ikke til konstruksjonsdetaljer for å beskrive med kjennelse byggemåte og tilsvarende byggetillatelse.

Tegn. godkj. i prof.			
Tegn. endret			
Gav. rammer, dør, vindu, fire og rør			
Byggn. arbeidene, rørgjennomføringer			
Tegn. med M. 1:1			
Leilighet			
HOVEDNR.	87	3	182
Påført nr.	87	17	682
Endr. valg, endr.	88	1	4
Endr. konstruksjoner	88	5	19
Endr. byggn. uten tilsvarende	88	8	24
UTG.	DATO	REVISJON GJELDER	SIGN.	DATO

EGEN

MODERNE BYGG A/S

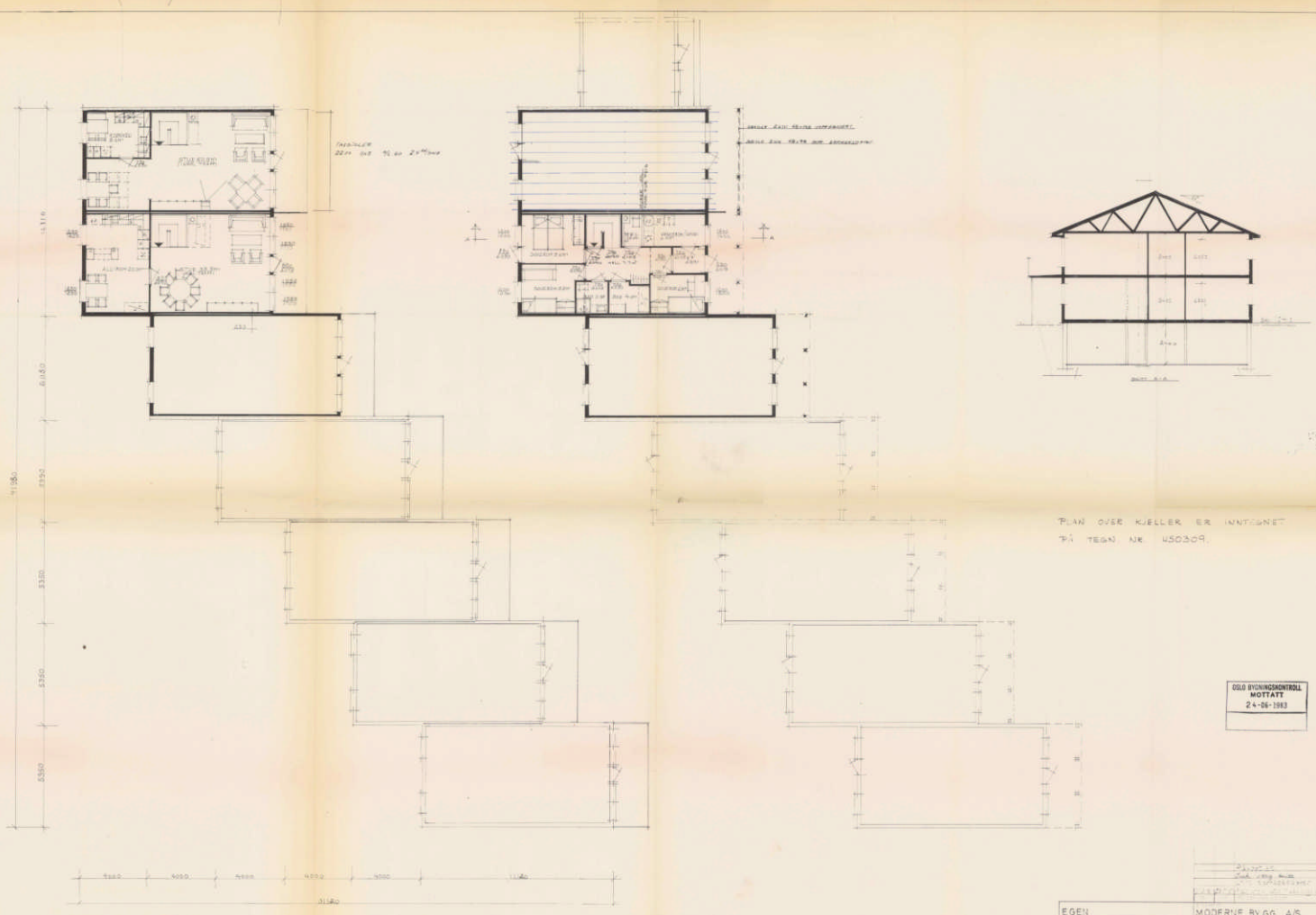
HARALD HALVORSEN SVN. 45

Block Watne

G. Block Watne as
Block Watne Bygg as
Block Watne Hus as

TEGN.	M/S	UNDT. FOR	UNDT. AV
GODKJ.		TEGN. NR.	500069
MÅL	1:100		
DATO	15-1-80	ARKIV NR.	

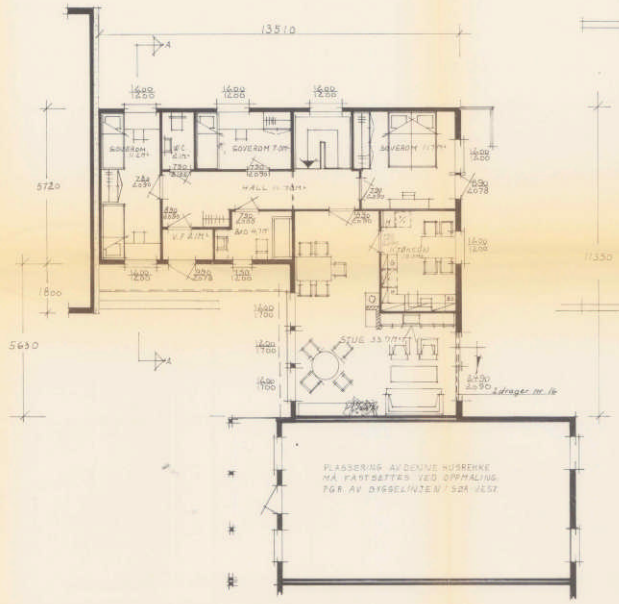
Tegningen må ikke kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som G. Block Watne A.s ikke medvirker

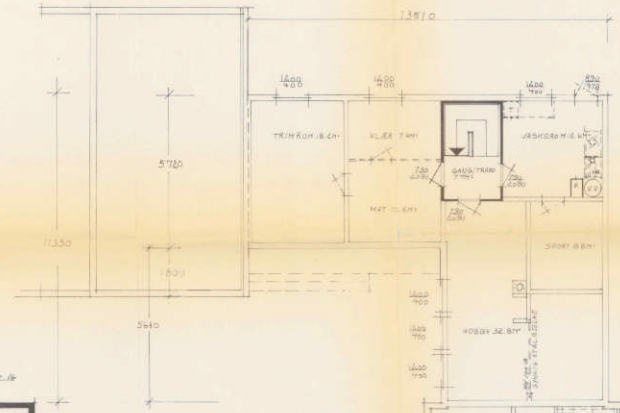


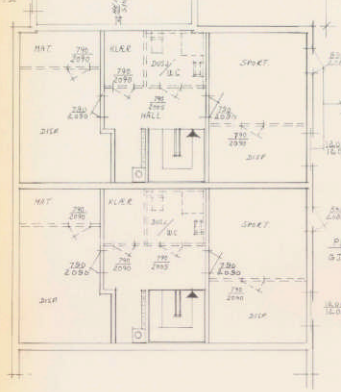
PLAN OVER KJELLER ER INNTEGNET
PÅ TEGN. NR. U50309.

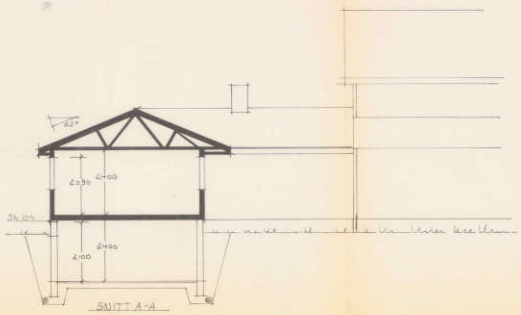
OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
24-06-1983

EGEN	MODERNE BYGG A/S
	HARALD HALVORSENSVN. 5
Block Watne	500065









OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
24-06-1983

VINDUER OG DØRER
I N.ST. AV NEVNE HUSENE

PLAN OVER KJELLER
GJELDER FOR ALL VERT. HUS

7190 6340

Kjellerplan ca. 90 m²
Cont. med på dører - kjeller M.B. 17-6-82
Cont. plan over kjeller, 15cm isolasjon M.B. 1-6-82

REV.	ANT.	REVIDERINGEN GJELDER	SIGN.	DATO

EGEN

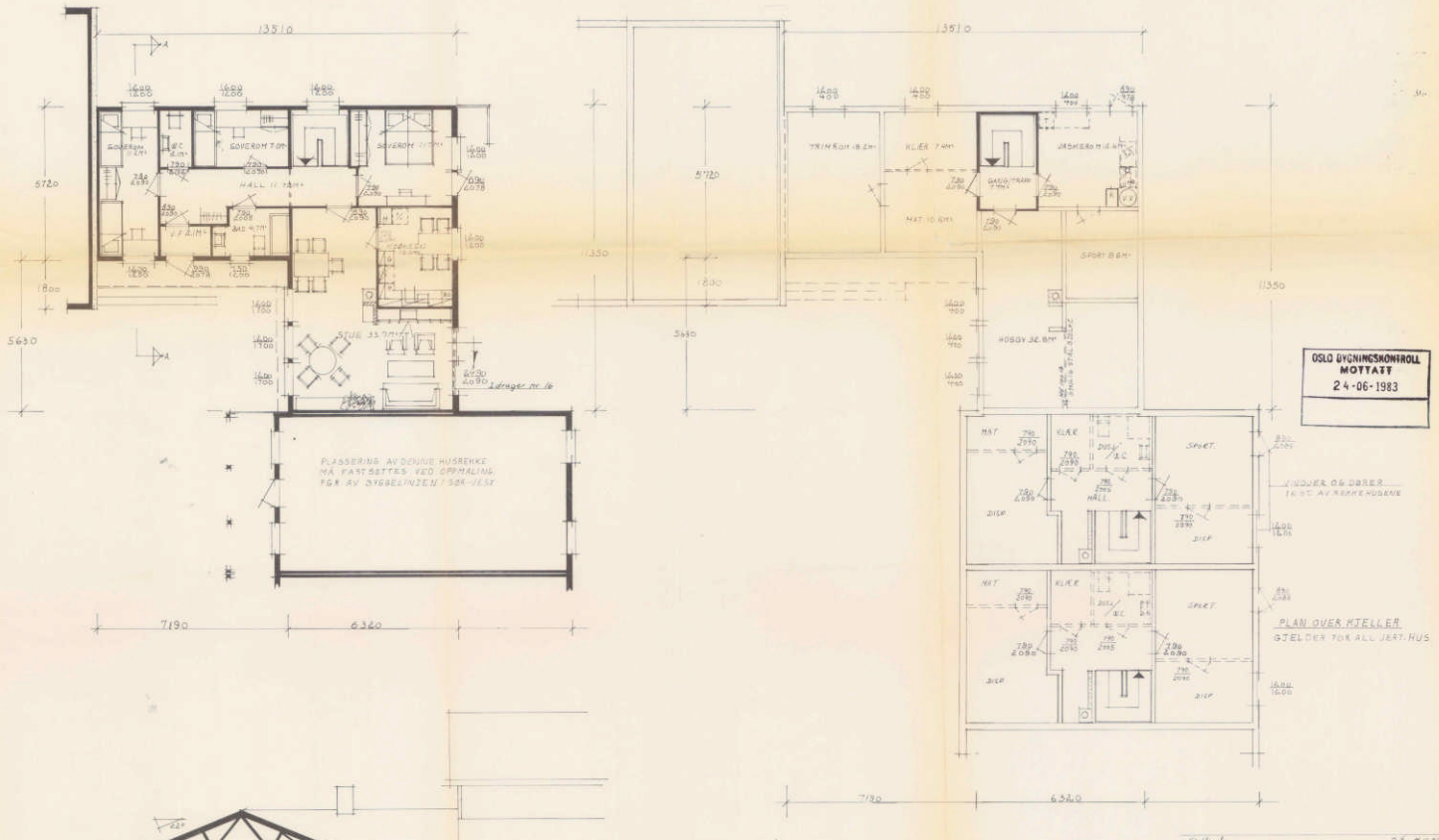
BYGGHERRE: MODERNE BYGG A/S

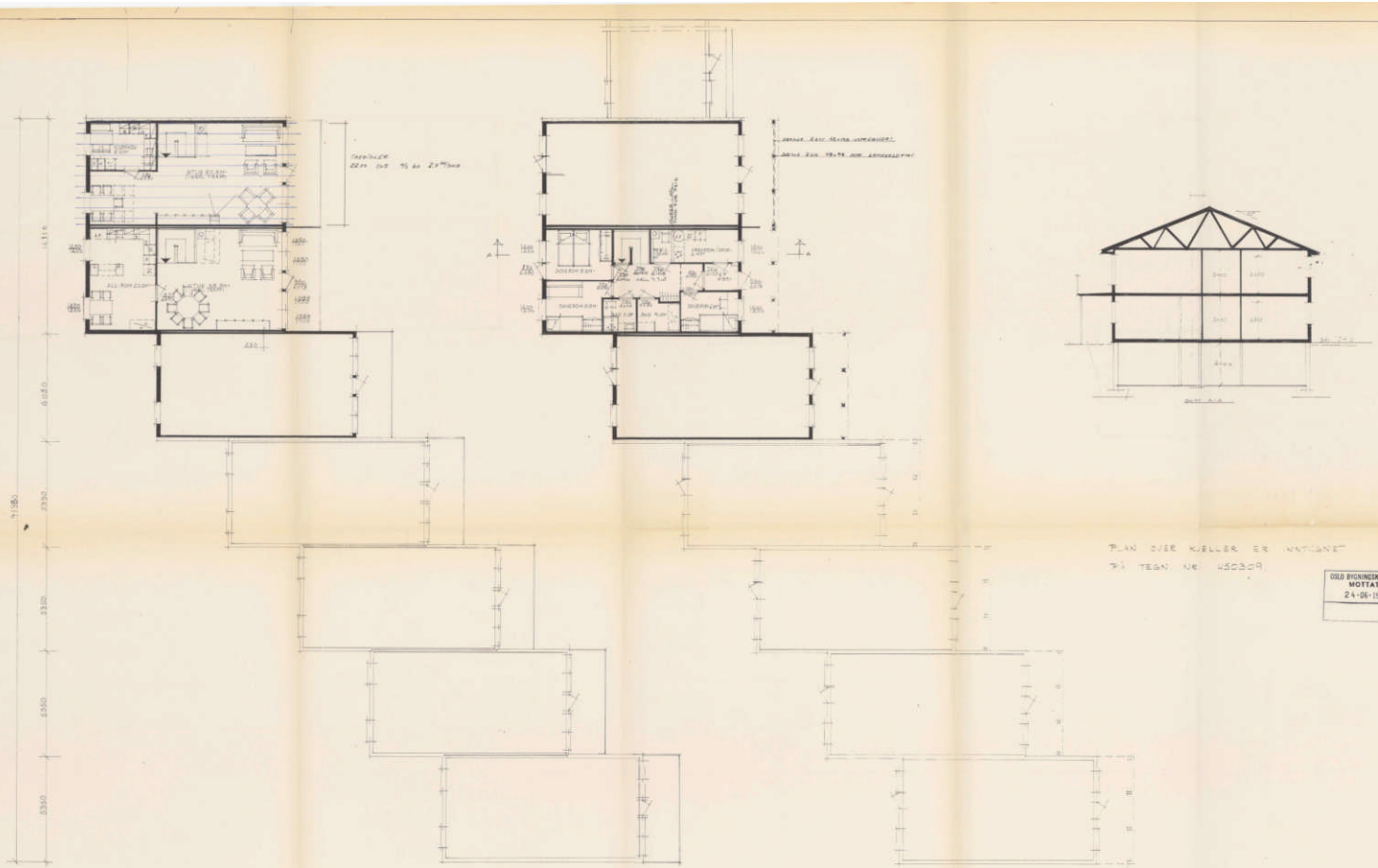
BYGGEPLASS: HARALD HALVORSENSVIN. 45

TEGN.	M B	GNST. FOR	GNST. AV
GODKJ.		TEGN. NR.	450309
MÅL	1:100		
DATO	18-11-81	PROSJ. NR.	

Block Watne
G. Block Watne as
Block Watne Bygg as
Block Watne Hus as

Tegningen må hverken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som G. Block Watne A.s ikke medvirker i.


13510
5720
1800
5630
SOVEROM 7.0M²
SOVEROM 11.7M²
HALL 11.7M²
STUE 33.7M²
PLASSERING AV DENNE HUSREKKE MÅ FASTSETTES VED OPPMÅLING FOR AV BYGGESØKNADEN I SØR-VEST
7190
6360
TRIMROM 18.2M²
KLÆR. 7M²
VASKEROM 11.6M²
GARASJE/HOBBY 7.7M²
MAT. 10.6M²
SPORT. 8.8M²
HOBBY 32.8M²
11350
1330
1800
5660
MAT
KLÆR
SPORT.
HALL
DISP.
VINDUER OG DØRER I HØYDE AV REKKEHUSENE
PLAN OVER KJELLER
GJELDER FOR ALLE JERT. HUS
SNITT A-A
OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
24-06-1983
EGEN
MODERNE BYGG A/S
HARALD HALVORSENSVEI 45
Block Watne
G. Block Watne as
Block Watne Bygg as
Block Watne Hus as
450309
9-11-81
1:100
Tegningen må hverken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som G. Block Watne A.s ikke medfører



PLAN OVER KJELLER ER VARIANT
PÅ TEGN. NR. 450309.

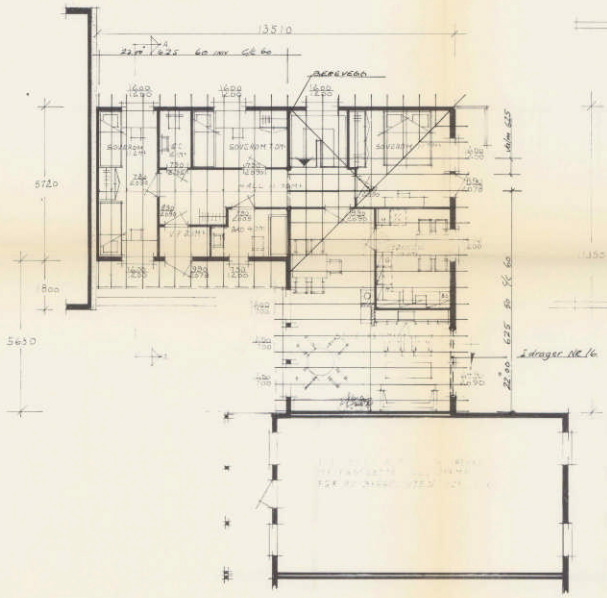
OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
24-06-1983

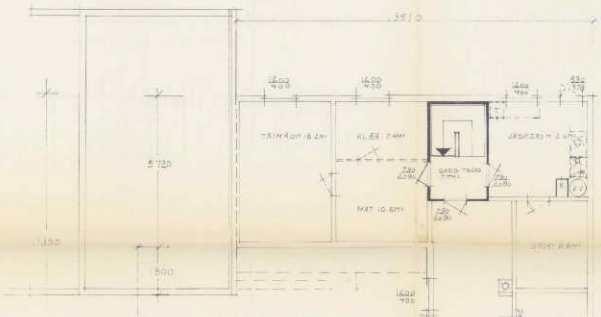
EGEN: MODERNE BYGG A/S

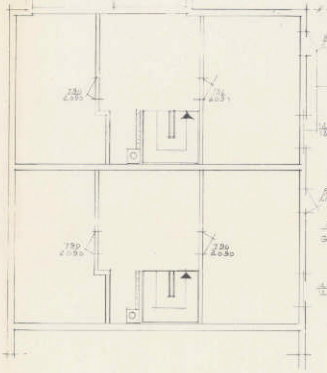
HARALD HALVORSENSVEI 45

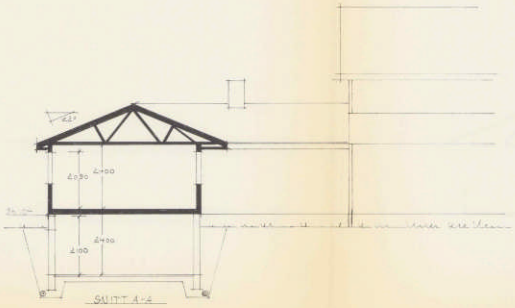
Block Watne

522063









OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
24-06-1983

PLAN OVER KTELLER
GJELDER FOR ALLE VERTIKUS

EGEN	MODERNE BYGG A/S
	HARALD HALVORSENSVEI 45
Block Watne	M 1:100
	19-11-81
	450309

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19XII * 68 30 40

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Carport (6 biler)

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Harald Halvorsens vei 45	Gnr.139/bnr.86	86/2078

Byggherre

Fjellhus Sameie
Harald Halvorsens vei 45,

0666 OSLO 6

Ansvarshavende

Verksm. Knut Bråthen

1063 FOSSER I HØLAND

ARJ/nb

Dato

2. mars 1988

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

For bygningssjefen

Bygningsinspektør

Arild R. Johannessen

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

Ski. C-16. ANDVORD.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19XII • 68 30 40

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Carport (6 biler)

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Harald Halvorsens vei 45	Gnr.139/bnr.86	86/2077

Byggherre

Fjellhus Sameie
v/Rolf Gulbrandsen,
Harald Halvorsens vei 45 D,
0666 OSLO 6

Ansvarshavende

Verksm. Knut Bråthen

1963 Fosser i HØLAND

ARJ/ag

Dato 15. april 1988

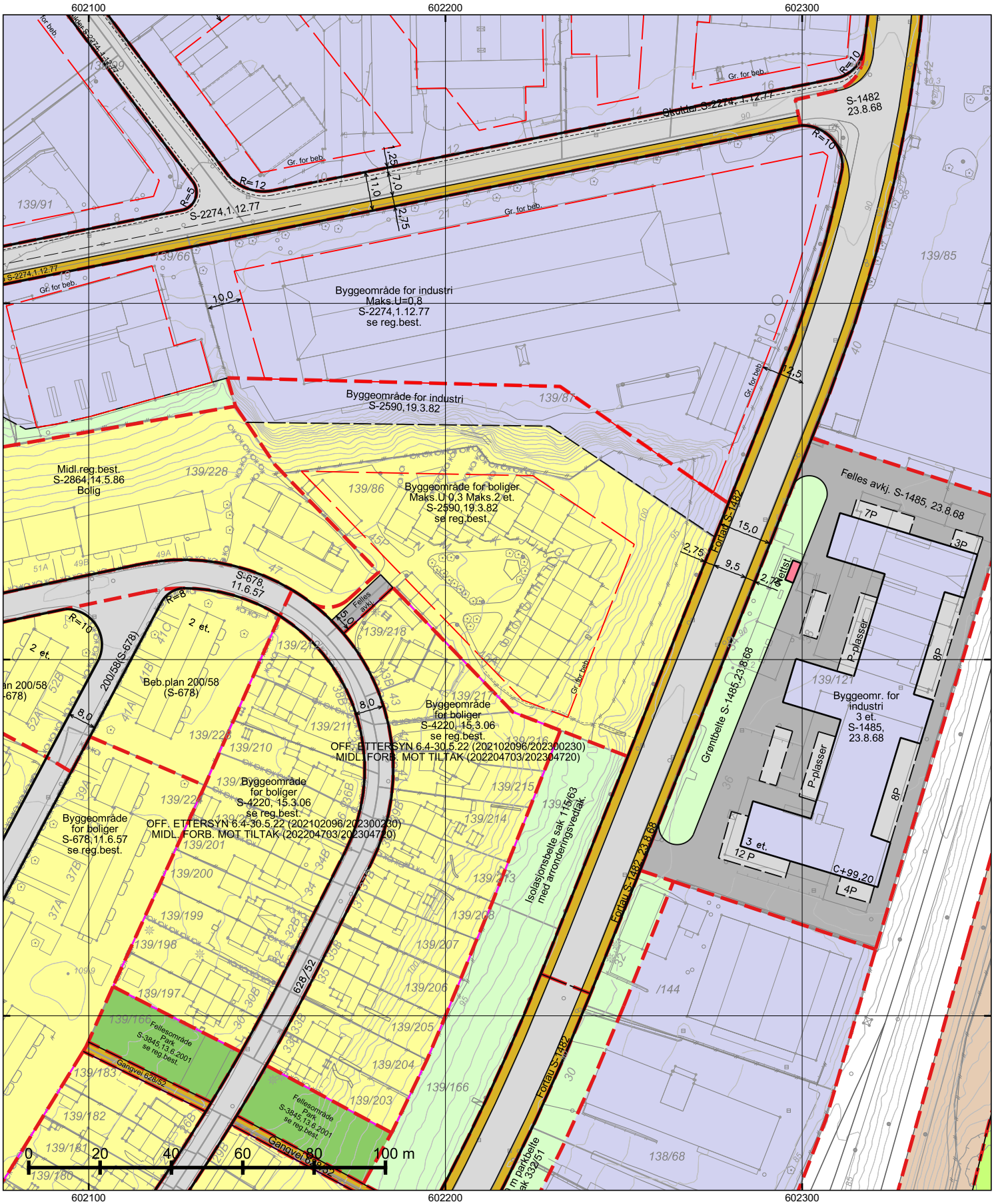
Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

For bygningssjefen

Bygningsinspektør
Arild R. Johannessen

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

Skj. C-16. ANDVORD.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 10.02.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

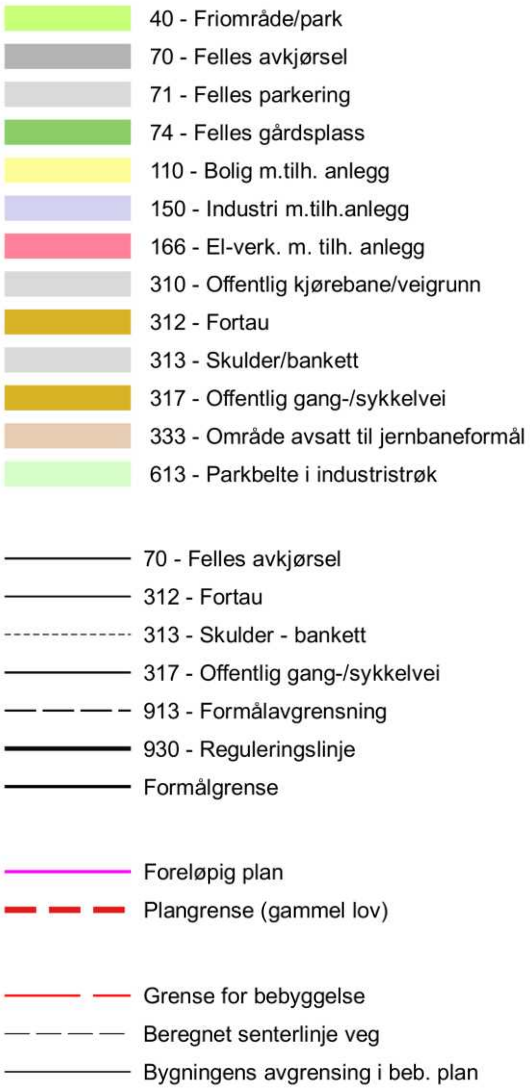
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-18
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

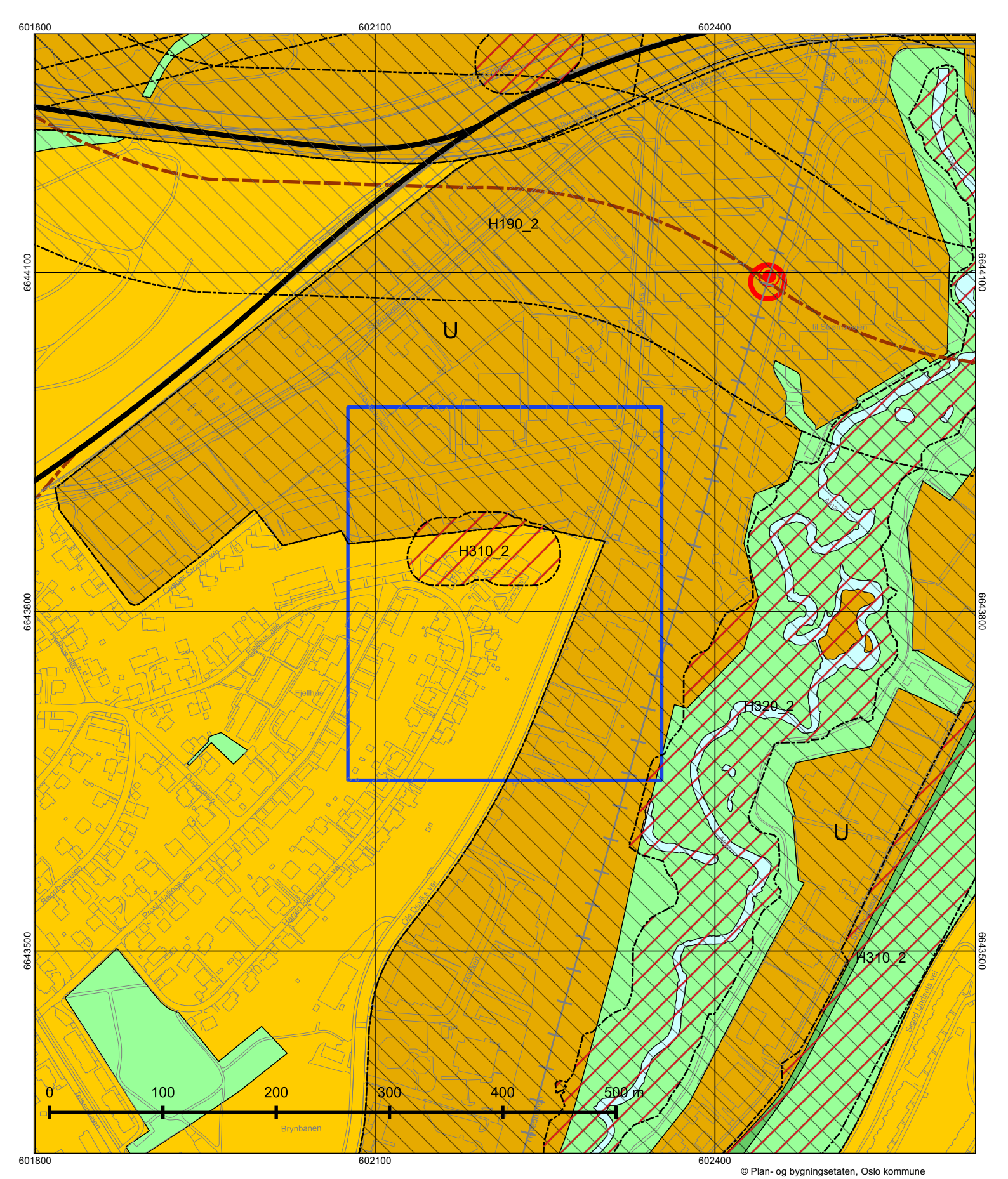
PlottID/Best.nr: 153012/ 86526610
Adresse: Harald Halvorsens vei 45
Gnr/Bnr: 139/86
Deres ref.:
Kommentar:

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: 10.02.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 153012/86526610
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-2590

Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for 139/86 m.fl. ved Harald Halvorsens vei,Fjellhus, som reguleres til byggeområde for boliger og industri og felles avkjørsel.

Vedtaksdato: 19.03.1982
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Vedtaksdokumenter: 198201795
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR GNR. 139 BNR. 86 M. FL. VED HARALD HALVORSENS VEI, FJELLHUS, SOM REGULERES TIL BYGGEOMRÅDE FOR BOLIGER OG INDUSTRI OG FELLES AVKJØRSEL, OSLO KOMMUNE.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2. Området reguleres til følgende formål:
Byggeområde for boliger (med tilhørende anlegg)
Felles avkjørsel (for eiendommene 139/228, 139/218 og 139/86 m.fl.)
Byggeområde for industri (parkbelte).

§ 3. Innenfor byggeområde for boliger kan oppføres sammenhengende småhusbebyggelse med utnyttelsesgrad maks. 0,3.
Byggehøyden skal ikke overstige 2 et. Underetasje kan bygges hvor terrengforholdene etter bygningsrådets skjønn tilsier dette.

§ 4. Det skal opparbeides biloppstillingsplasser etter norm:
1.2 biler pr. boligenhet.

§ 5. Før det innsendes søknad om byggetillatelse, skal bygningsrådet ha godkjent bebyggelsesplan for feltet.

§ 6. Sammen med søknad om byggetillatelse skal det innsendes plan for den ubebygde del av tomten. Planen skal vise eksisterende og fremtidige terreng og vegetasjon, opparbeiding av arealer for lek og rekreasjon m.v., veier, gangveier og parkeringsareal.

ambita

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 0301-139/86/0/9, Harald Halvorsens vei 45J, 0666 OSLO

Risiko

Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen

Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Kvikkleire	02.02.2026	Vær oppmerksom
Radonutsatt område	02.02.2026	Vær oppmerksom
Støysoner	22.12.2025	Vær oppmerksom

Ikke oppdaget på eiendommen

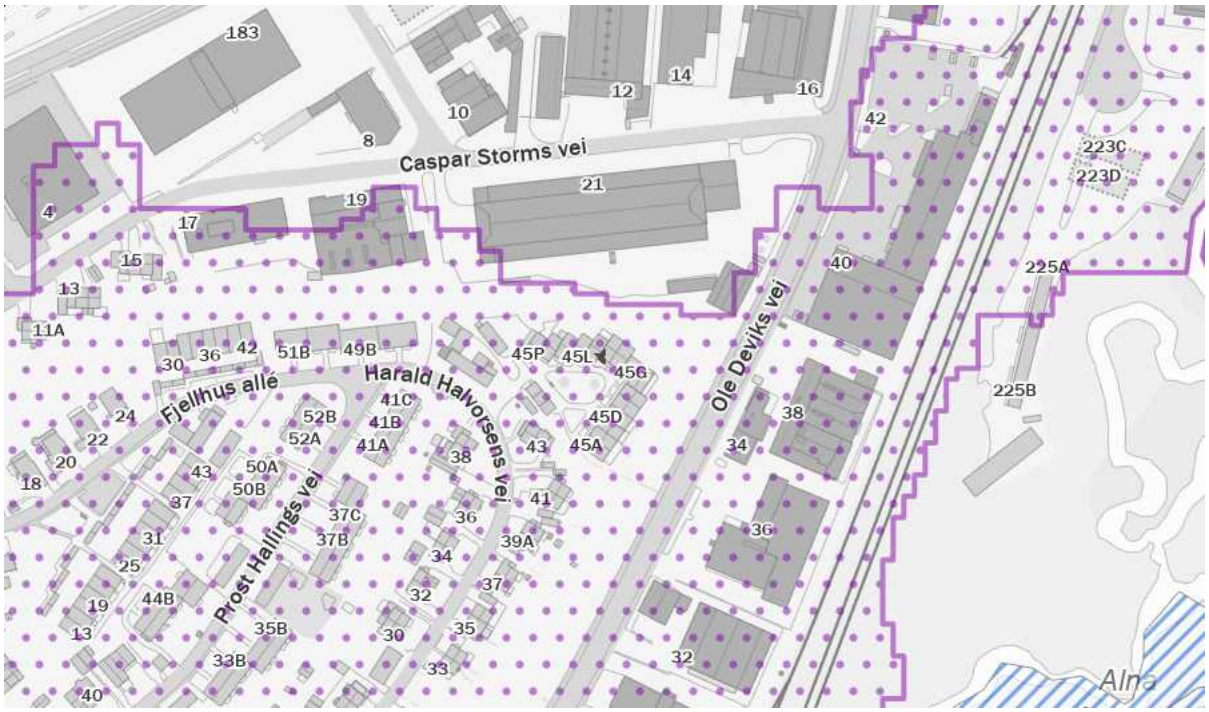
Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	19.01.2026	Ikke funnet	0.44 km
Aktsomhetsområder for snøskred	17.02.2025	Ikke funnet	1.8 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	1.9 km
Flomfaresoner	02.02.2026	Ikke funnet	0.16 km
Forurenset grunn	02.02.2026	Ikke funnet	0.04 km
Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner	02.02.2026	Ikke funnet	0.05 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	26.01.2026	Ikke funnet	0.24 km
Skredfaresoner	02.02.2026	Ikke funnet	1.1 km
Stormflo	19.01.2026	Ikke funnet	3.6 km

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

Kvikkleire

Sist sjekket:	02.02.2026			
Aktsomhetsområde for kvikkleire	Nei	Ja		
Risiko for skred på eiendommen	Ingen	Lav	Middels	Høy
Konsekvens ved skred	Ingen	Mindre alvorlig	Alvorlig	Svært alvorlig



Tegnforklaring

Ingen risiko for skred

Lav risiko for skred

Middels risiko for skred

Høy risiko for skred

Aktsomhets-område

Beskrivelse

Kartene gir en oversikt over soner med potensiell fare (aktsomhetsområder) for større kvikkleireskred. Sonene er identifisert og avgrenset ved kvartærgeologisk kartlegging (for å identifisere områder med marin leire), geoteknisk vurdering av topografi og grove, geotekniske undersøkelser. Sonene omfatter løsneområder for kvikkleireskred (områder som kan gli ut) og utløpsområder (områder som kan rammes av skredmasser) for nye kartlegginger. For identifiserte soner som kun inneholder løsneområder, må utløpsområdene vurderes særskilt. De identifiserte kvikkleiresonene er klassifisert i tre faregradsklasser (høy-, middels- og lav faregrad), basert på topografiske, geotekniske og hydrologiske kriterier. Sonene er videre klassifisert i tre konsekvensklasser (høy-, middels- og lav konsekvensklasse) avhengig av konsekvenser som et skred i sonen vil ha på bebyggelse og infrastruktur. Sonene er deretter klassifisert i fem risikoklasser, utledet fra faregrads- og konsekvensklassifiseringen.

Aktsomhetskartet for kvikkleireskred er basert på del 1 i prosedyren gitt i kapitel 3 i NVE veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Kartet viser områder med mulig sammenhengende marin leire (NGU) og terrengkriterier (høydeforskjeller og stigning) som tilsier at det kan være fare for kvikkleireskred.

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

Radonutsatt område

Sist sjekket:	02.02.2026			
Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen	Usikker aktsomhet	Middels til lav aktsomhet	Høy aktsomhet	Særlig høy aktsomhet



Tegnforklaring

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet

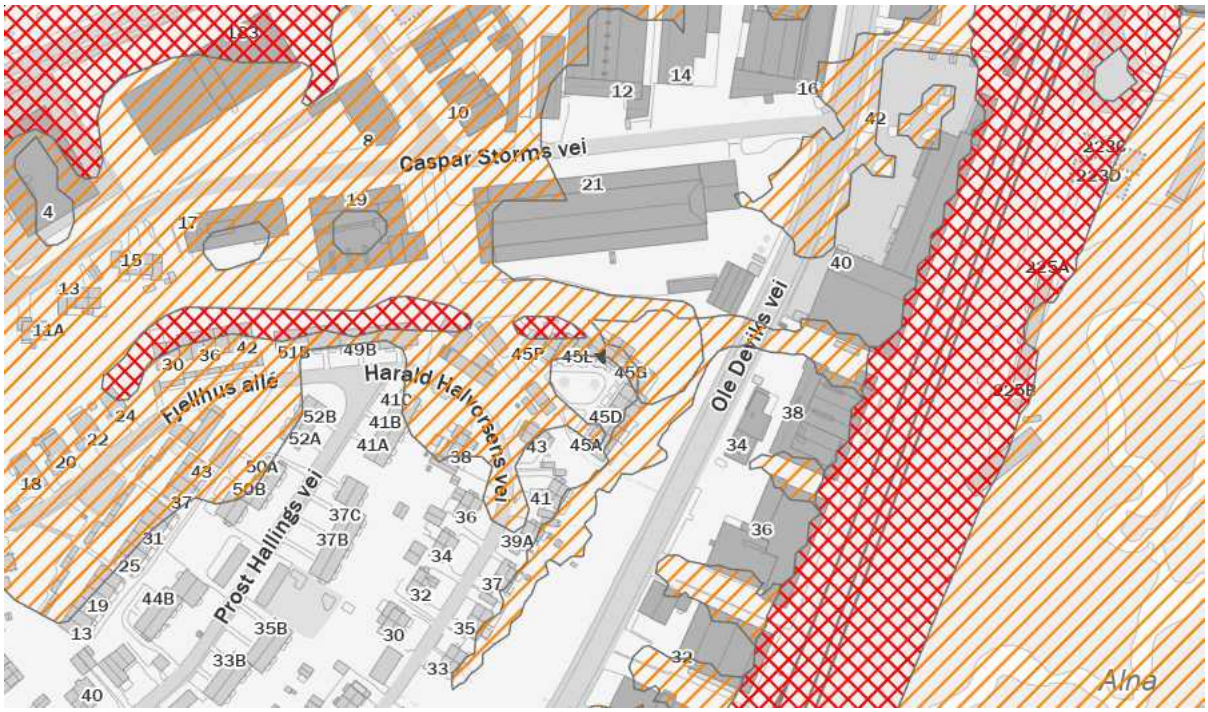
Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sin nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000 Inneluftsmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftsmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftsmålinger til områder uten inneluftsmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

Støysoner

Sist sjekket:	22.12.2025		
Støy fra veg	Ingen	Gul støysone	Rød støysone
Støy fra jernbane	Ingen	Gul støysone	Rød støysone
Støy fra lufthavn	Ingen	Gul støysone	Rød støysone
Støy fra skytefelt	Ingen	Gul støysone	Rød støysone



Tegnforklaring

Gul støysone

Rød støysone

Beskrivelse

Kartene gir en oversikt over simulerte støysoner fra veg, lufthavn, jernbane, skyte- og øvingsfelt. Datasettene er utarbeidet etter Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442).

Datasettet for veg viser beregnet rød der gjennomsnittsstøy gjennom døgnet er større enn 65 desibell (Lden>65dB) og gul (Lden>55dB) støysone langs riks- og fylkesveg. Støyvarselkartene fra Statens vegvesen viser en prognosesituasjon 15–20 år fram i tid. Det vil si at trafikkvolum beregnet i årsdøgntrafikk (ÅDT), som er en av de viktigste parameterne i støyberegningsmodellen, er fremskrevet (basert på prognoser) til oppgitt beregningsår. Beregningshøyden er 4 meter. De viktigste parameterne er ÅDT, tungtrafikkandel og hastighet.
Datasettet for lufthavn gir opplysninger om støy i innflyvningssoner og støy ved bakken i tilknytning til flyplasser.
Datasettet for jernbane inneholder støysonekart for Bane NORs jernbanenett, og viser beregnet rød (Lden>68 dB) og gul (Lden>58dB) støysone.
Datasettet for skyte- og øvingsfelt angir rød sone for områder som er sterkt berørte av støy, der det frarådes å etablere støyfølsom bebyggelse. Gul sone angir områder som i noen grad er berørte av støy og der etablering av støyfølsom bebyggelse kan vurderes dersom det utføres støyreduserende tiltak. Nye støyberegninger skal gjøres hvert 5. år eller dersom det skjer forandringer i skytefeltet/skytebanen som påvirker støybildet.

Kilde: Avinor, Bane NOR, Statens Vegvesen, Forsvarsbygg

Tinglysingsstempel

DAGBOKFØRT

05.NOV.84 055364

Begjæring om oppdeling i eierseksjoner

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes tinglysingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingsforskriftenes § 6.

BYSKRIVEREN I OSLO

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

Avskriftens riktighet bekreftes
attestas

1. Eiendom	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Kommune
	139	86		Oslo

	Navn	Fødselsdato (dag, mnd., år)
2. Eier	Rodeløkkens Maskinverksted & Jernstøperi A/S	

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).

4. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)

Undertegnede erklærer at

a) [x] eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3).

b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd)

- [x] bruksenhetenes areal
- eller
- [ ] bruksenhetenes innbyrdes verdi

c) [ ] kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd).

eller

[ ] kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.

eller

[x] seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikrafttredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen.

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

5. Tegninger m. v.

Vedlegg: Situasjonsplan.
Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).

Nr.3034 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 4-83

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk med nevner = 2.392	Snr.	Formål	Brøk med nevner=
1	2	3	1	2	3
1	B	201	21		
2	B	201	22		
3	B	201	23		
4	B	201	24		
5	B	201	24		
6	B	201	26		
7	B	248	27		
8	B	134	28		
9	B	134	29		
10	B	134	30		
11	B	134	31		
12	B	134	32		
13	B	134	33		
14	B	134	34		
15			35		
16			36		
17			37		
18			38		
19			39		
20			40		
Sum teller skal stemme med nevner		2392	Sum teller skal stemme med nevner		

Ad kolonne 2 (formål): B = boligseksjon, G = garasjeseksjon, N = næringsseksjon
SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler

Ad kolonne 3 (jfr. § 6 nr. 4): Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

7. Supplerende tekst

Til sikkerhet for sin del av fellesutgifter gir hver seksjons-eier sameiet panterett i seksjonene med kr. 10.000,-. Panteretten er uten opptrinnsrett efter 90 % av takst basert på Forsikringsrådets regler.

Der kjeller ikke er inntegnet i vedlagte seksjonstegninger er det ingen kjeller eller underetasje. Loft finnes ikke i noen seksjon.

Dato: 28.8.84

sted:

Hjemmelshaver(ne)s underskrift

Arvid Bunget Edgar Pedersen.

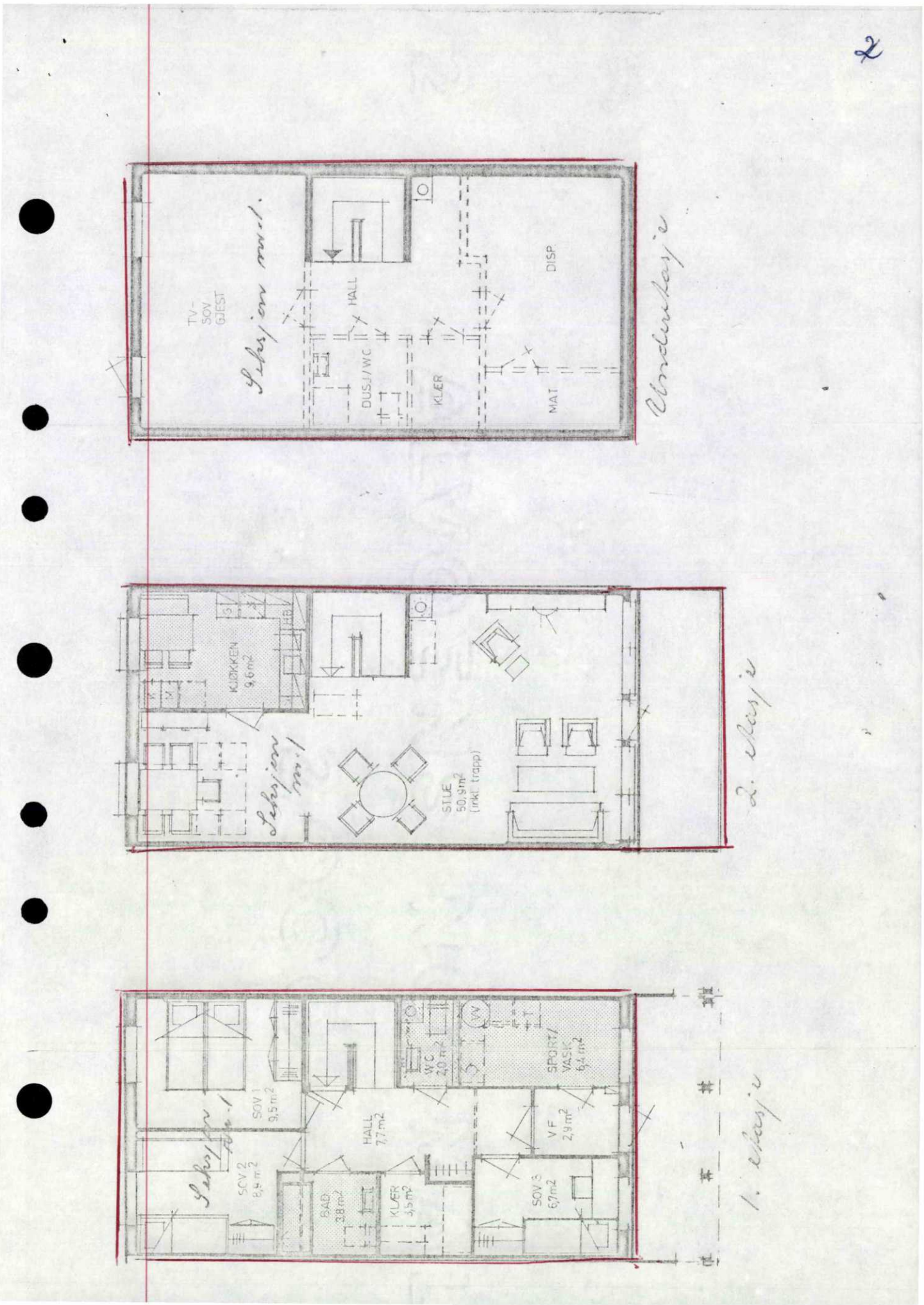
A/S Rodeløkkens Maskinverksted & Jernstøperi

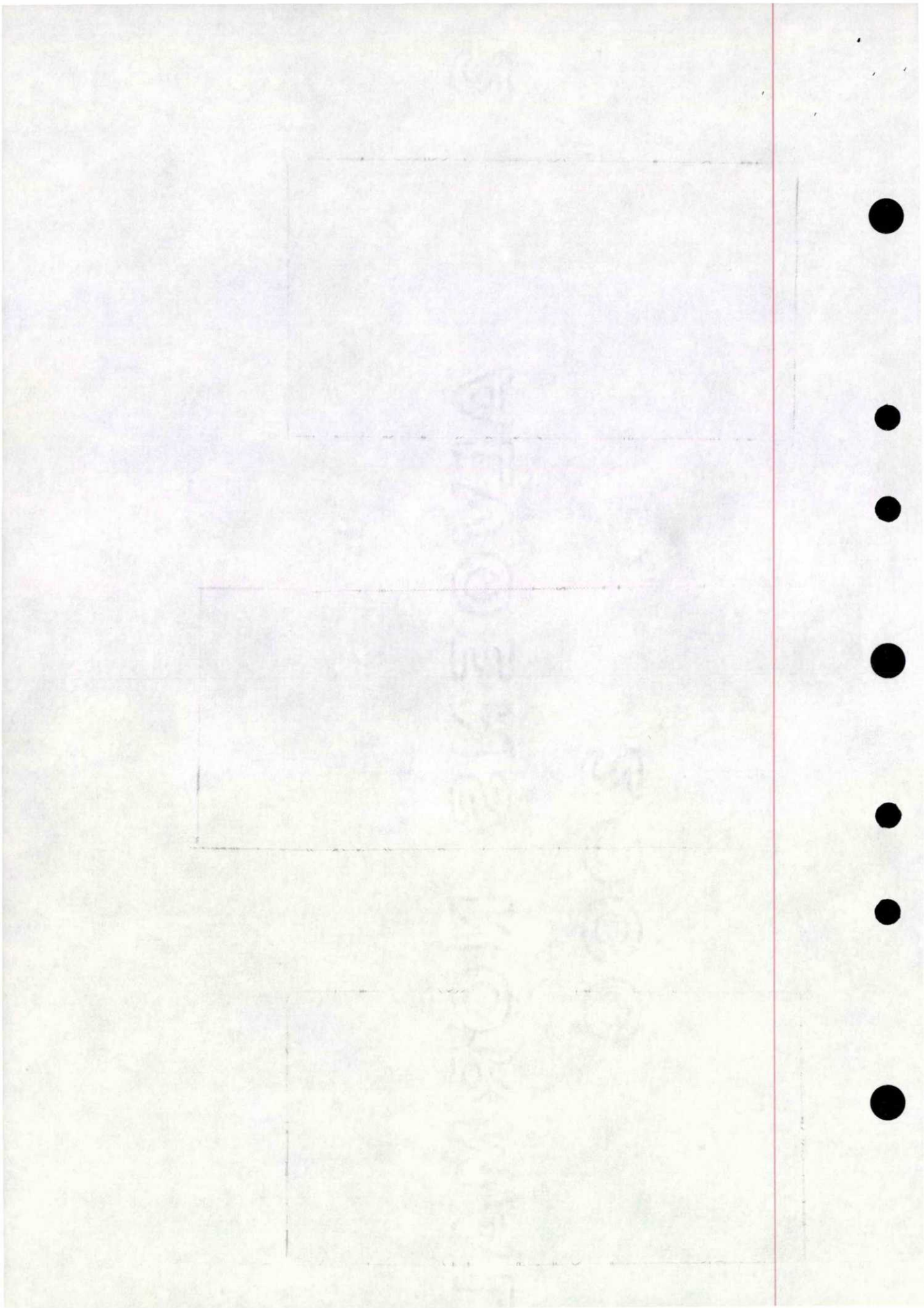
Dokumentet returneres til:

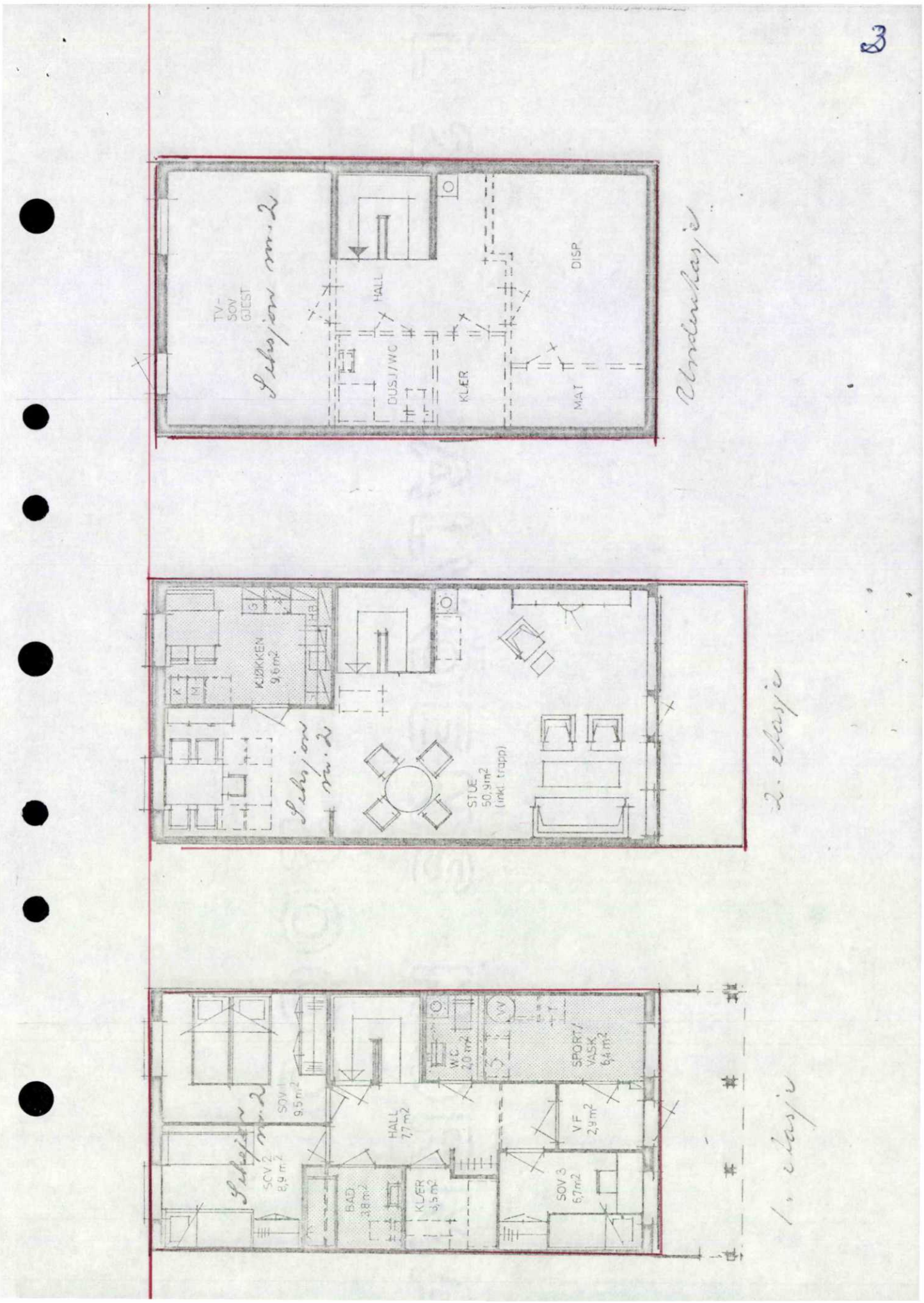
Navn	Adresse	Telefon

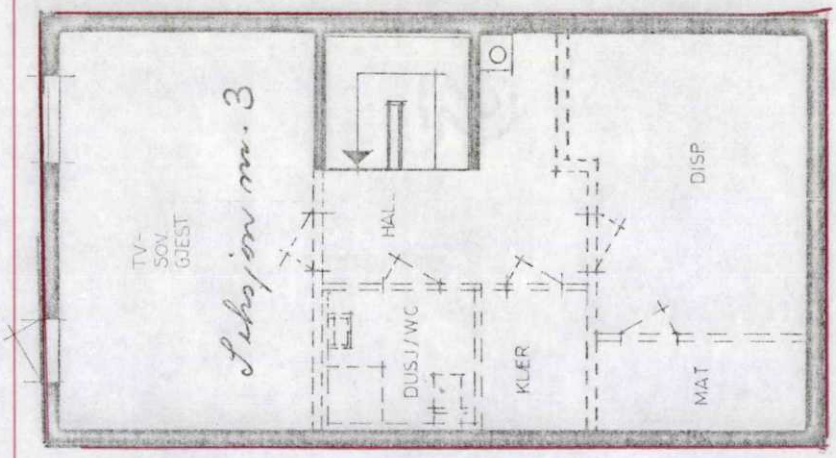


GNR 139 BNR 86
OSLO

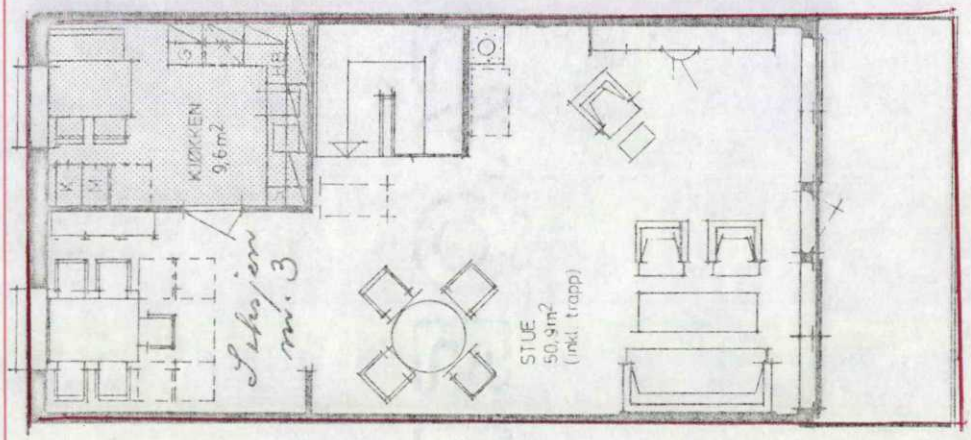

2
TV-
SOV
GJEST
HALL
DUSJ/WC
KLÆR
DISP.
MAT
KJØKKEN
9,6 m²
STUE
50,9 m²
(inkl trapp)
SOV 1
9,5 m²
SOV 2
8,4 m²
HALL
7,7 m²
BAD
3,8 m²
KLÆR
3,5 m²
W.C.
2,0 m²
SPORT/
VASK
6,4 m²
V F
2,9 m²
SOV 3
6,7 m²



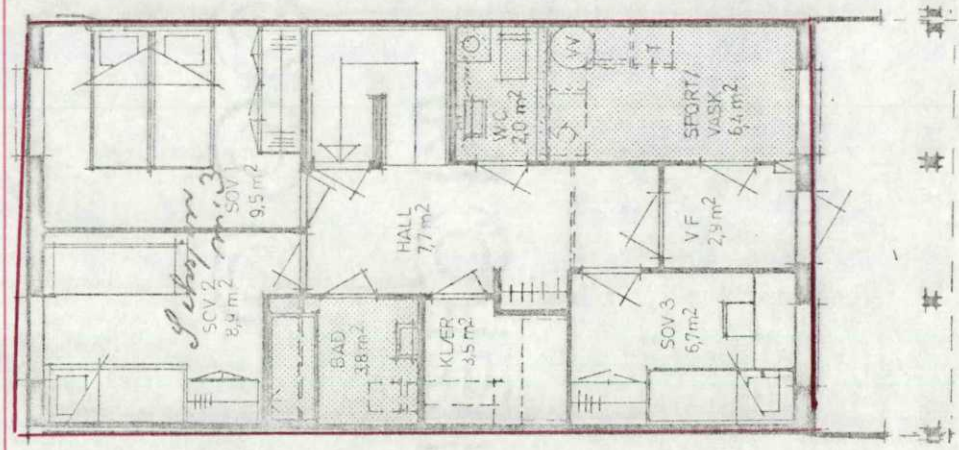

TV-
SOV
GJEST
HALL
DUSJ/WC
KLÆR
DISP
MAT
KJØKKEN
9,6m²
STUE
50,9m²
(inkl. trapp)
WC
2,0m²
SPORT/
VASK
6,4m²
SOV 1
9,5m²
HALL
7,7m²
VF
2,9m²
SOV 2
8,9m²
BAD
3,8m²
KLÆR
3,5m²
SOV 3
6,7m²



Underetasje

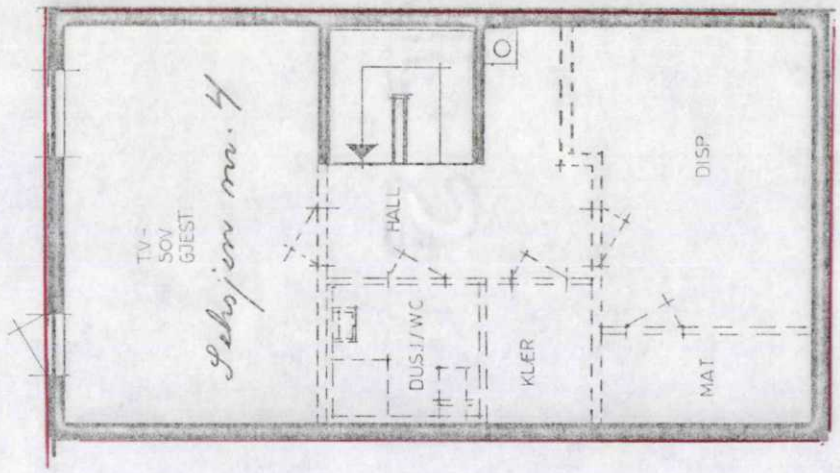


2. etasje

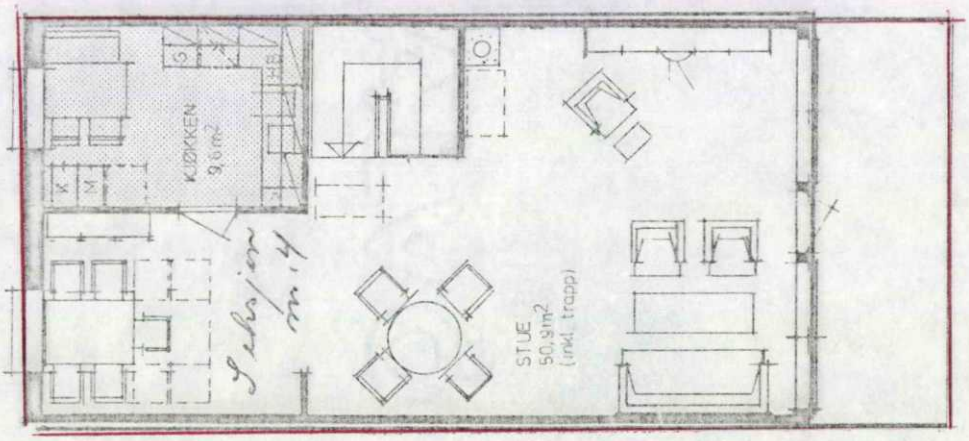


1. etasje

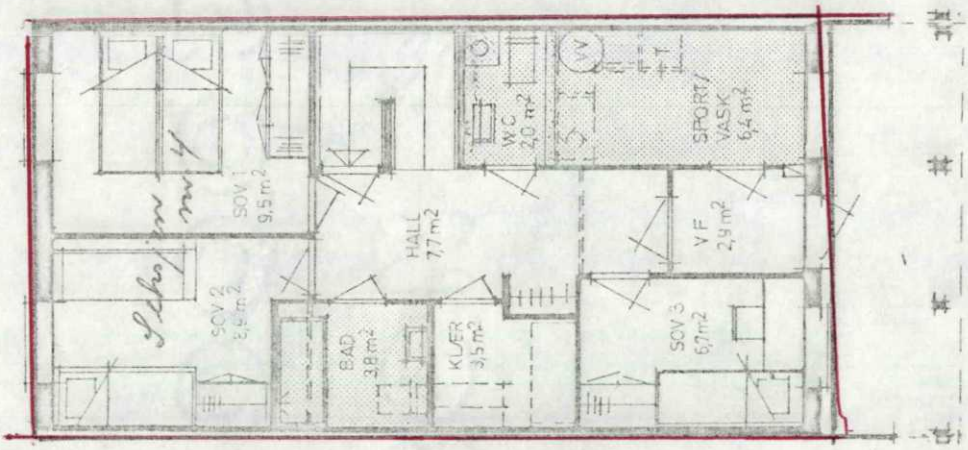
5



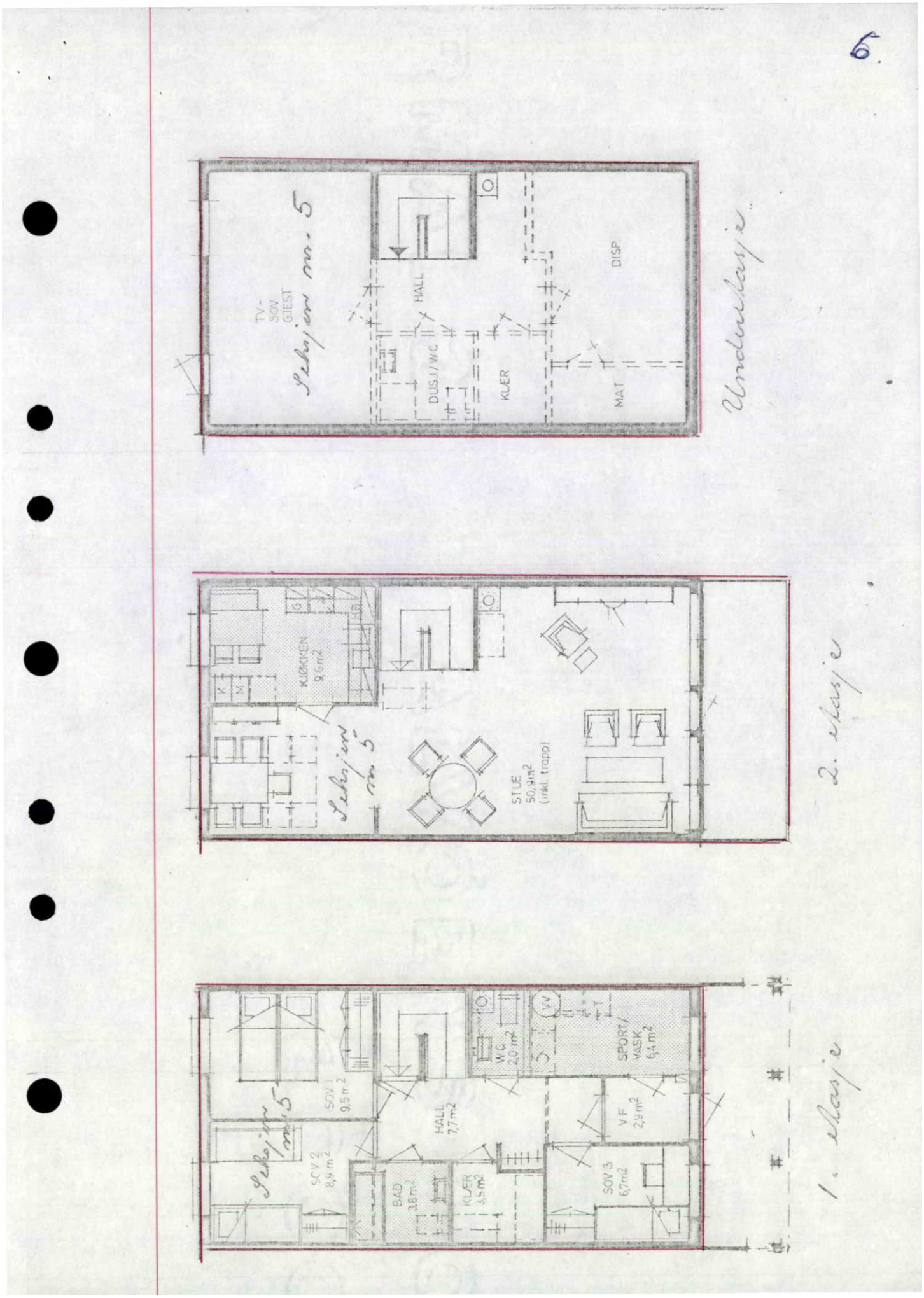
Underetasje

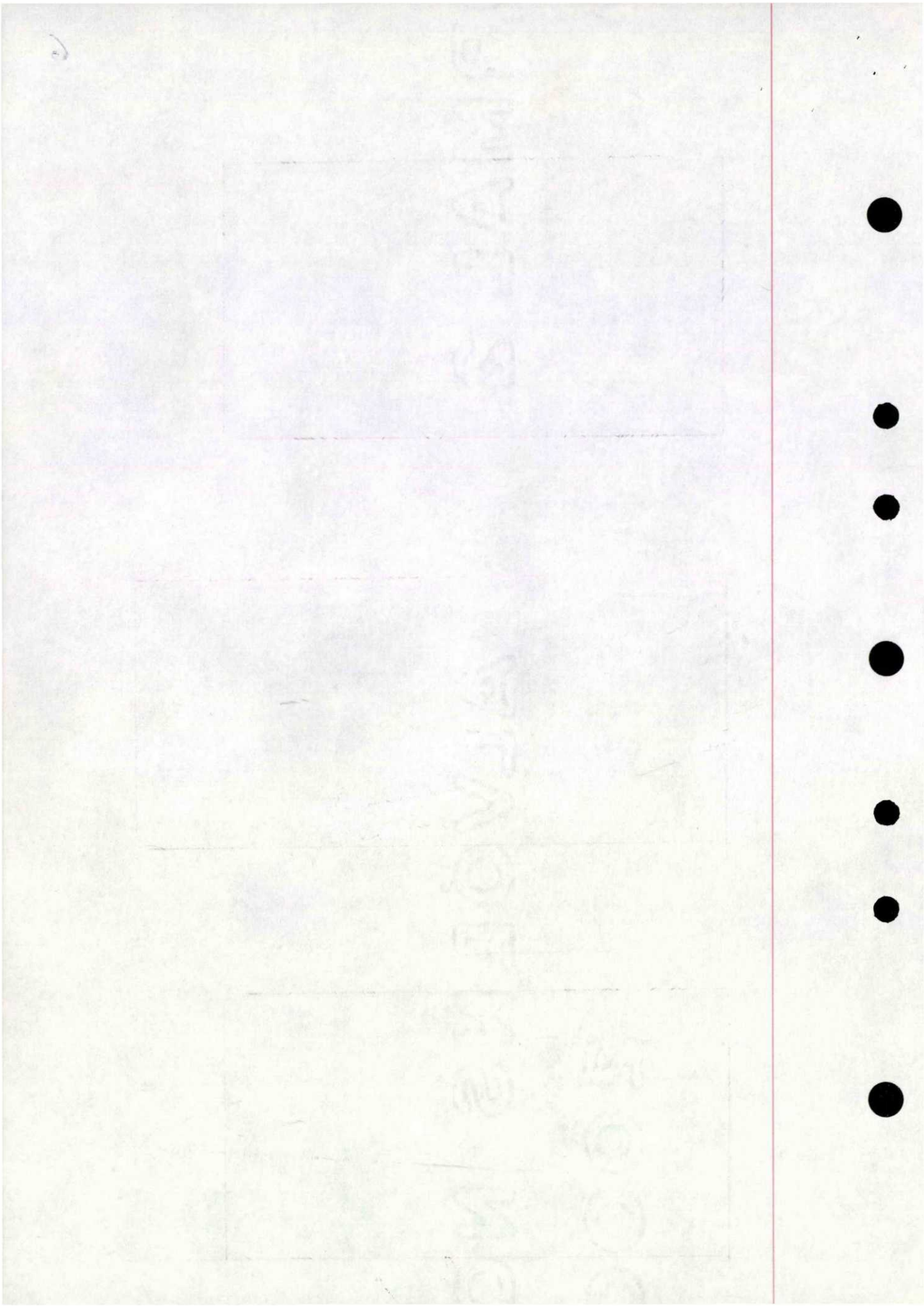


2. etasje

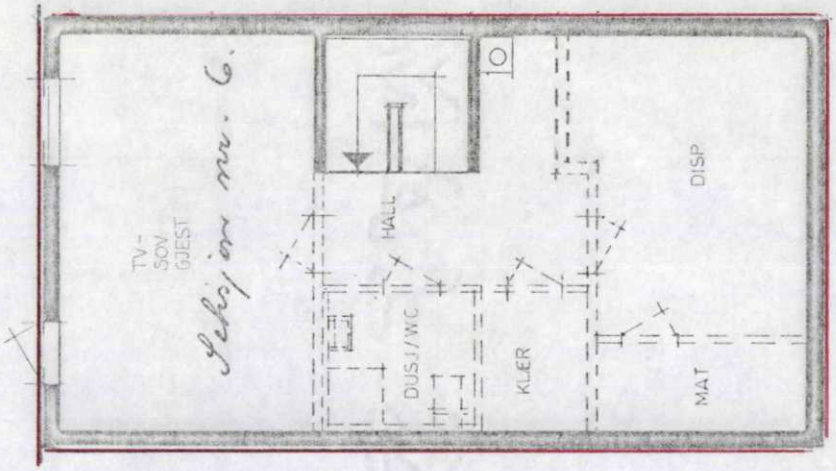


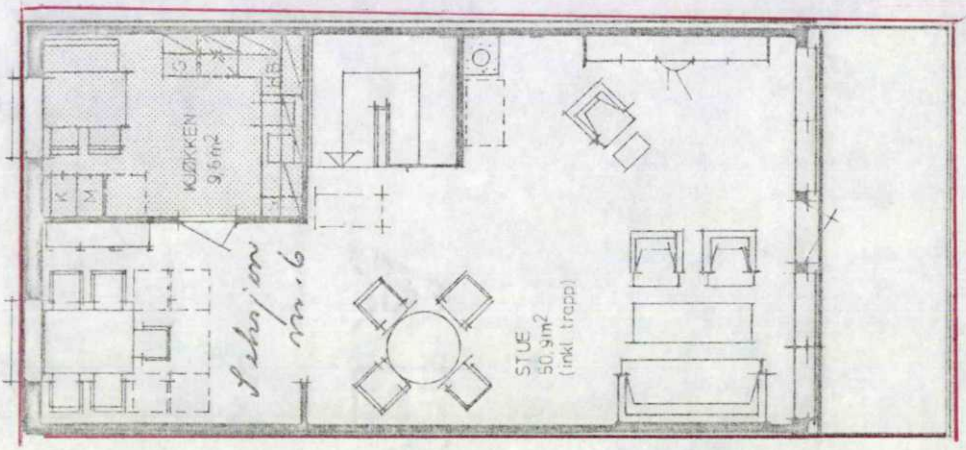
1. etasje

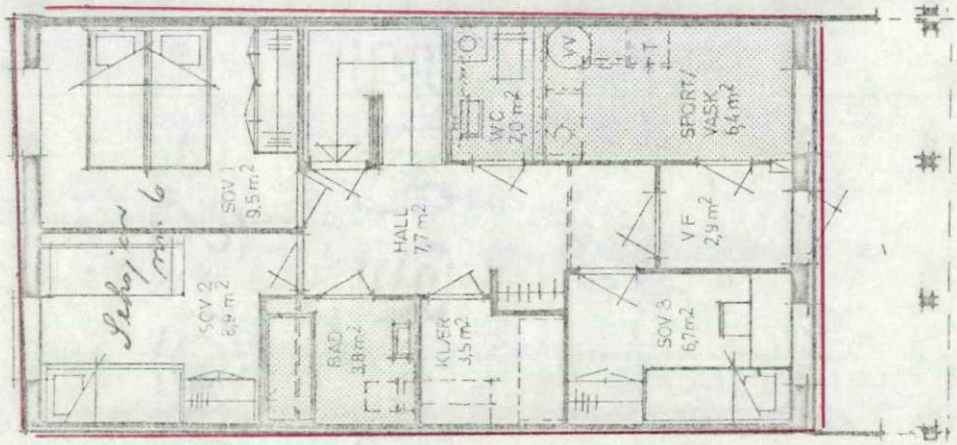

6.
TV-
SOV
GJEST
HALL
DUSJ/WC
KLÆR
DISP
MAT
Underetasje
KJØKKEN
9,6m²
STUE
50,9m²
(inkl. trapp)
2. etasje
SOV 1
9,5m²
HALL
7,7m²
WC
2,0m²
SPORT/
VASK
6,4m²
VF
2,9m²
SOV 2
8,9m²
BAD
3,8m²
KLÆR
3,5m²
SOV 3
6,7m²
1. etasje

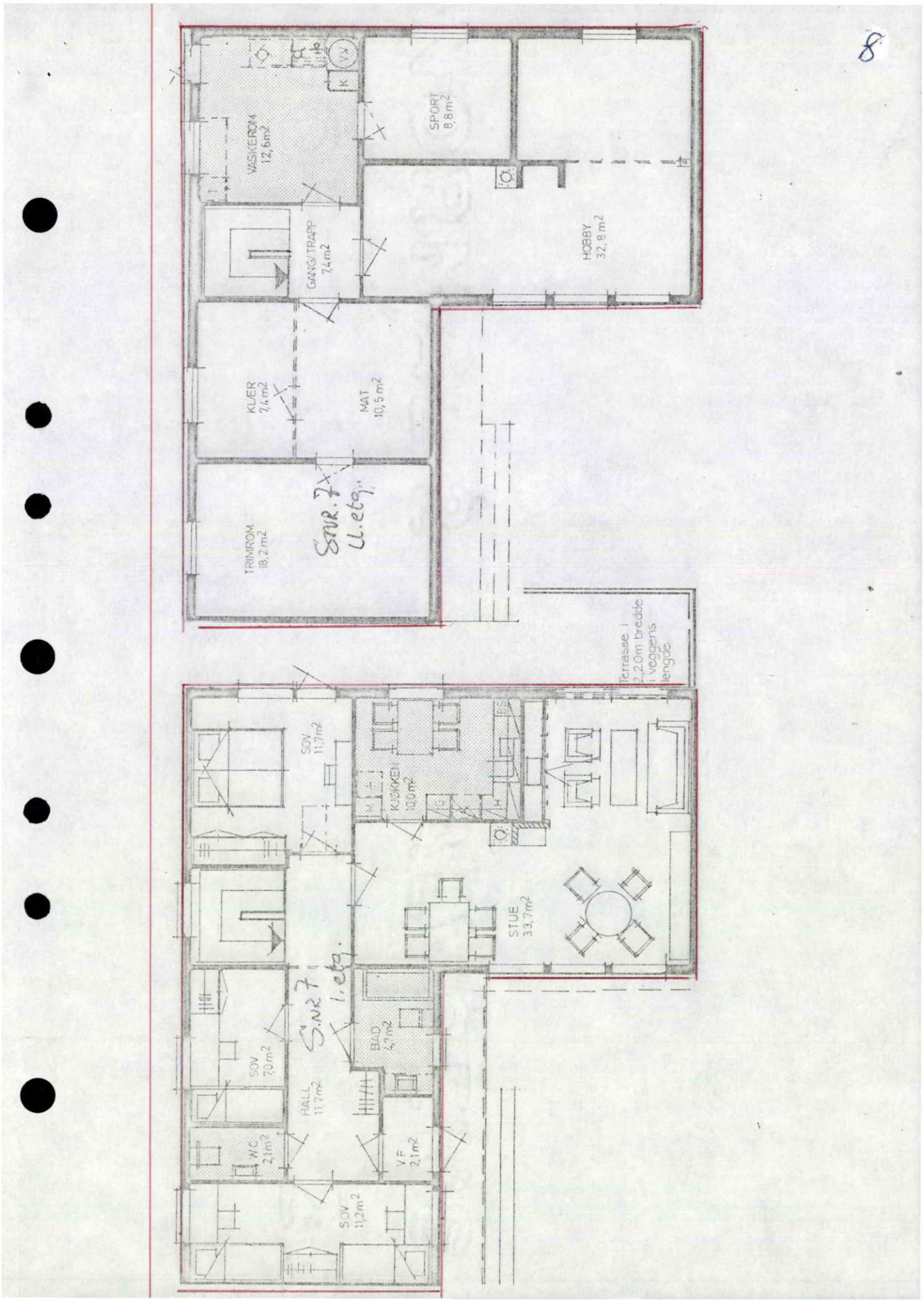


7.

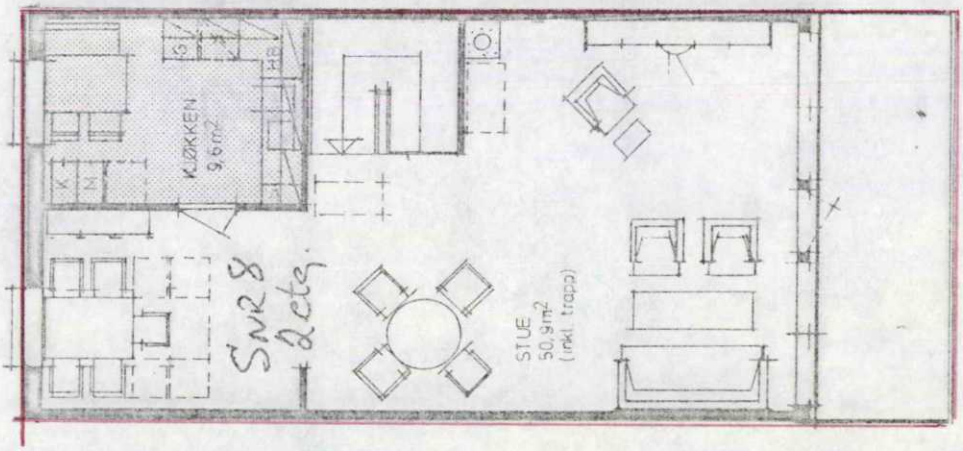

TV-
SOV
GJEST
HALL
DUSJ/WC
KLÆR
DISP
MAT

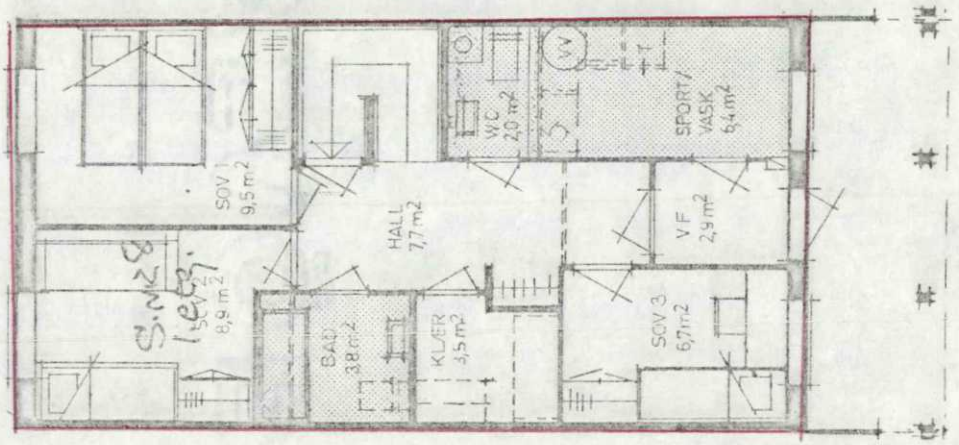

KJØKKEN
9,6m2
STUE
50,9m2
(inkl trappl)


SOV 1
9,5m2
HALL
7,7m2
WC
2,0m2
VV
SPORT/
VASK
6,4m2
V.F
2,9m2
SOV 2
6,9m2
BAD
3,8m2
KLÆR
4,5m2
SOV 3
6,7m2

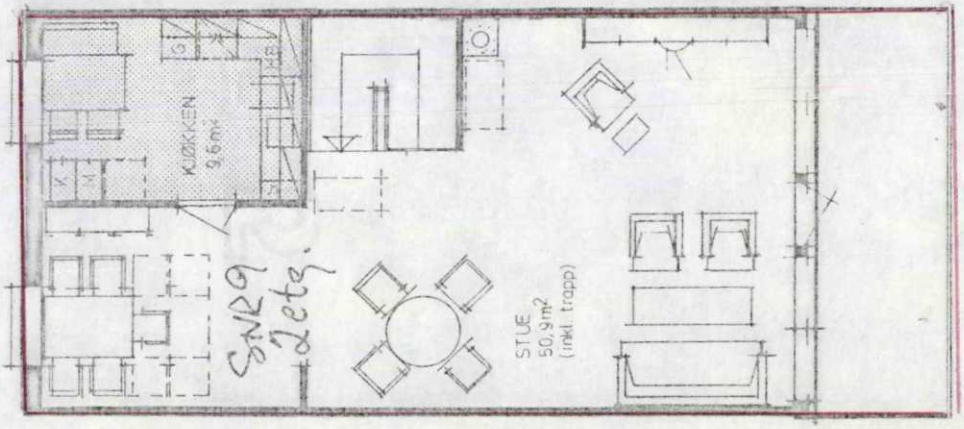

8
VASKEROM 12,6m2
K
SPORT 8,8m2
GANG/TRAPP 7,4m2
HOBBY 32,8 m2
KLÆR 7,4 m2
MAT 10,5 m2
TRIMROM 18,2 m2
Snr. 7 U. etg.
Terrasse i 2,20m bredde i veggens lengde
SOV 11,7m2
KJØKKEN 10,0m2
STUE 33,7m2
Snr 7 1. etg.
BAD 4,2m2
SOV 7,0m2
HALL 11,7m2
WC 2,1m2
VF 2,1m2
SOV 11,2m2

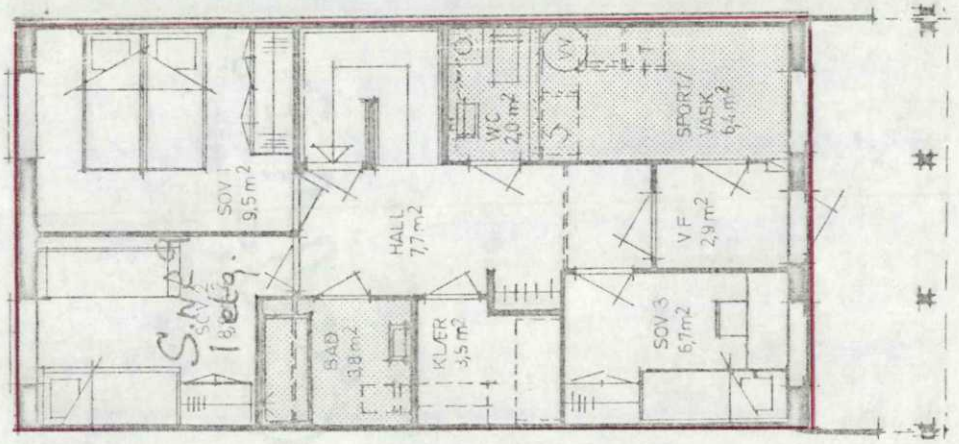
9.

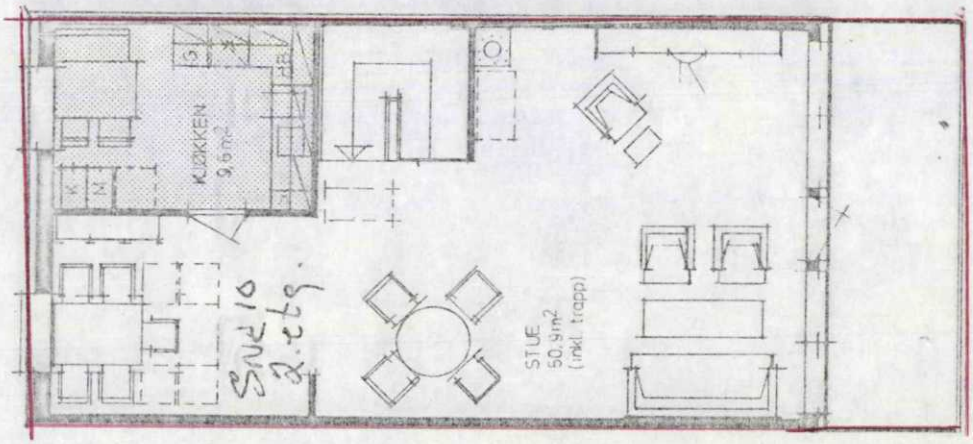

KJØKKEN
9,6m2
STUE
50,9m2
(inkl. trapp)
SV28
Leter.

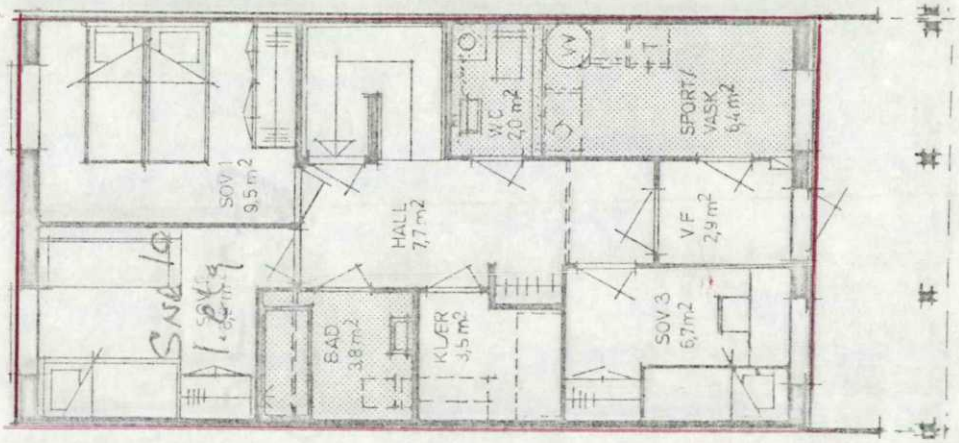

SOV 1
9,5m2
HALL
7,7m2
WC
2,0 m2
SPORT/
VASK
6,4 m2
V.F
2,9 m2
SOV 3
6,7m2
BAD
3,8m2
KLÆR
3,5m2
SV28
Leter.

10

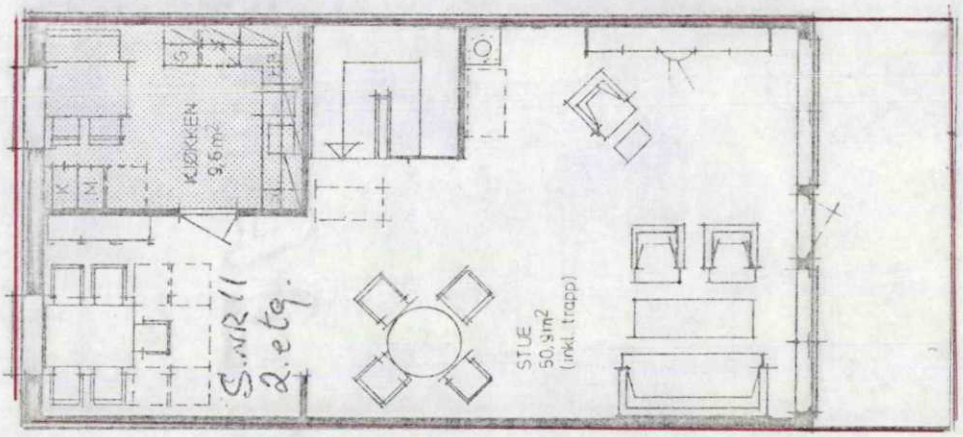

KØKKEN
9,6 m²
SN29
2 etg.
STUE
50,9 m²
(inkl. trapp)

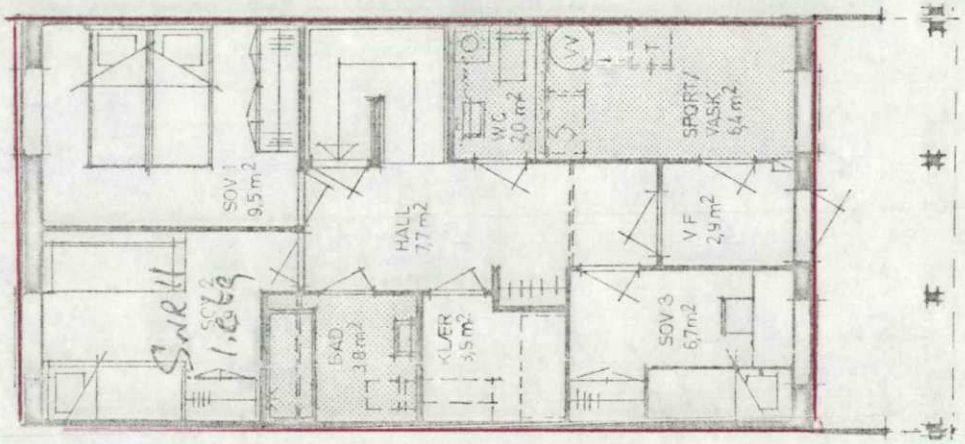

SOV 1
9,5 m²
WC
2,0 m²
VV
SPORT/
VASK
6,4 m²
HALL
7,7 m²
V F
2,9 m²
SN29
1 etg.
BAD
3,8 m²
KLÆR
3,5 m²
SOV 3
6,7 m²


KJØKKEN
9,6 m²
STUE
50,9 m²
(inkl. trapp)
Snitt 10
2. etg.

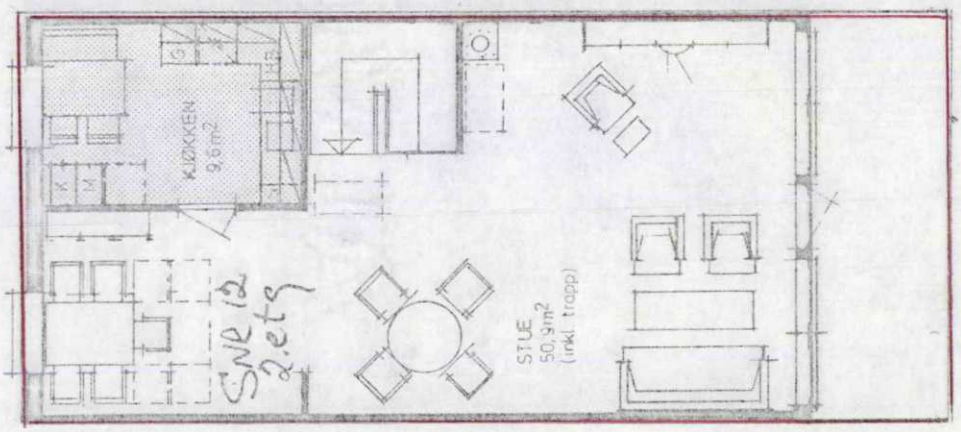

SOV 1
9,5 m²
HALL
7,7 m²
W.C
2,0 m²
SPORT/
VASK
6,4 m²
V.F
2,9 m²
BAD
3,8 m²
KLÆR
3,5 m²
SOV 3
6,7 m²
Snitt 10
1. etg.

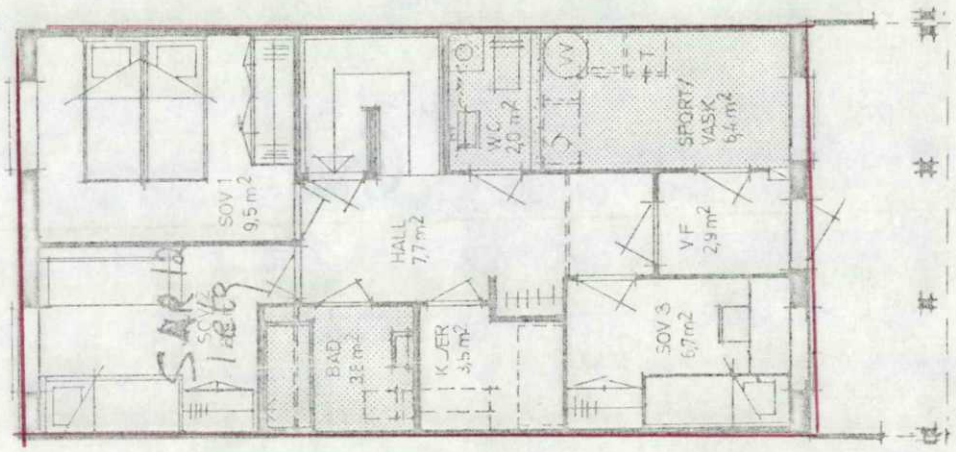
12.


KJØKKEN
9.6m²
STUE
50.3m²
(inkl. trapp)
S.NR 11
2. etg.

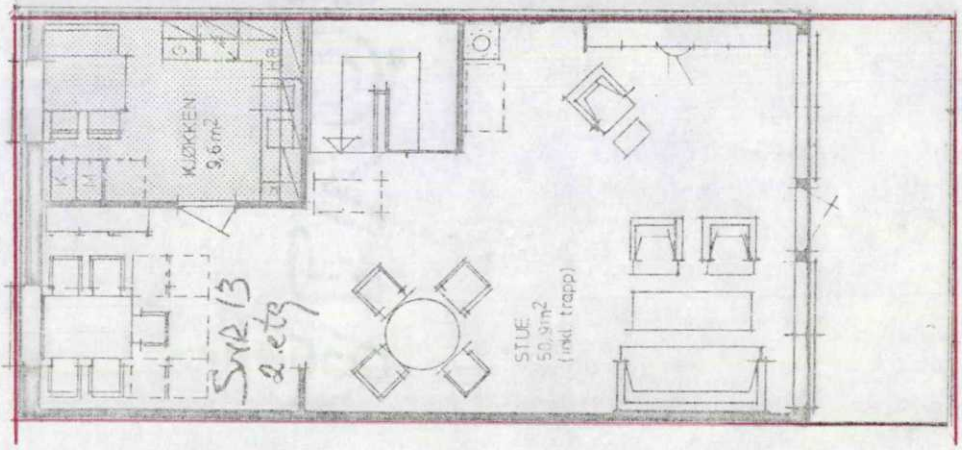

SOV 1
9.5m²
HALL
7.7m²
WC
2.0m²
SPORT/
VASK
6.4m²
V F
2.9m²
SOV 3
6.7m²
BAD
3.8m²
KLÆR
3.5m²

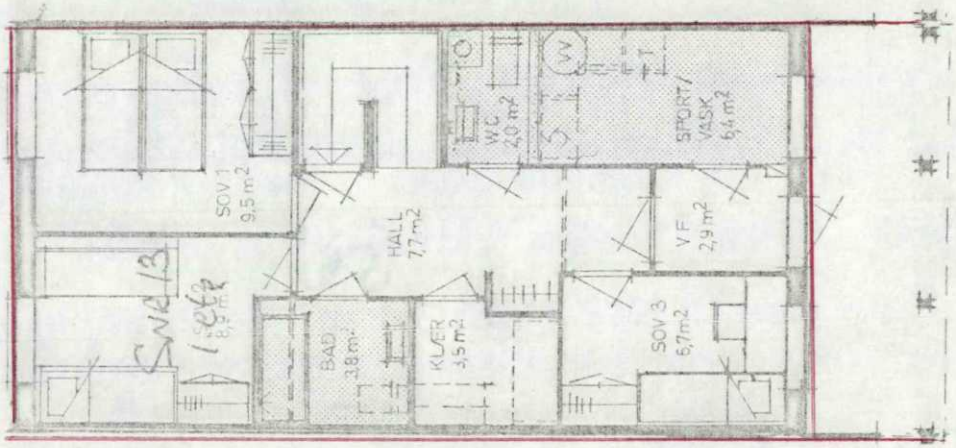
13.

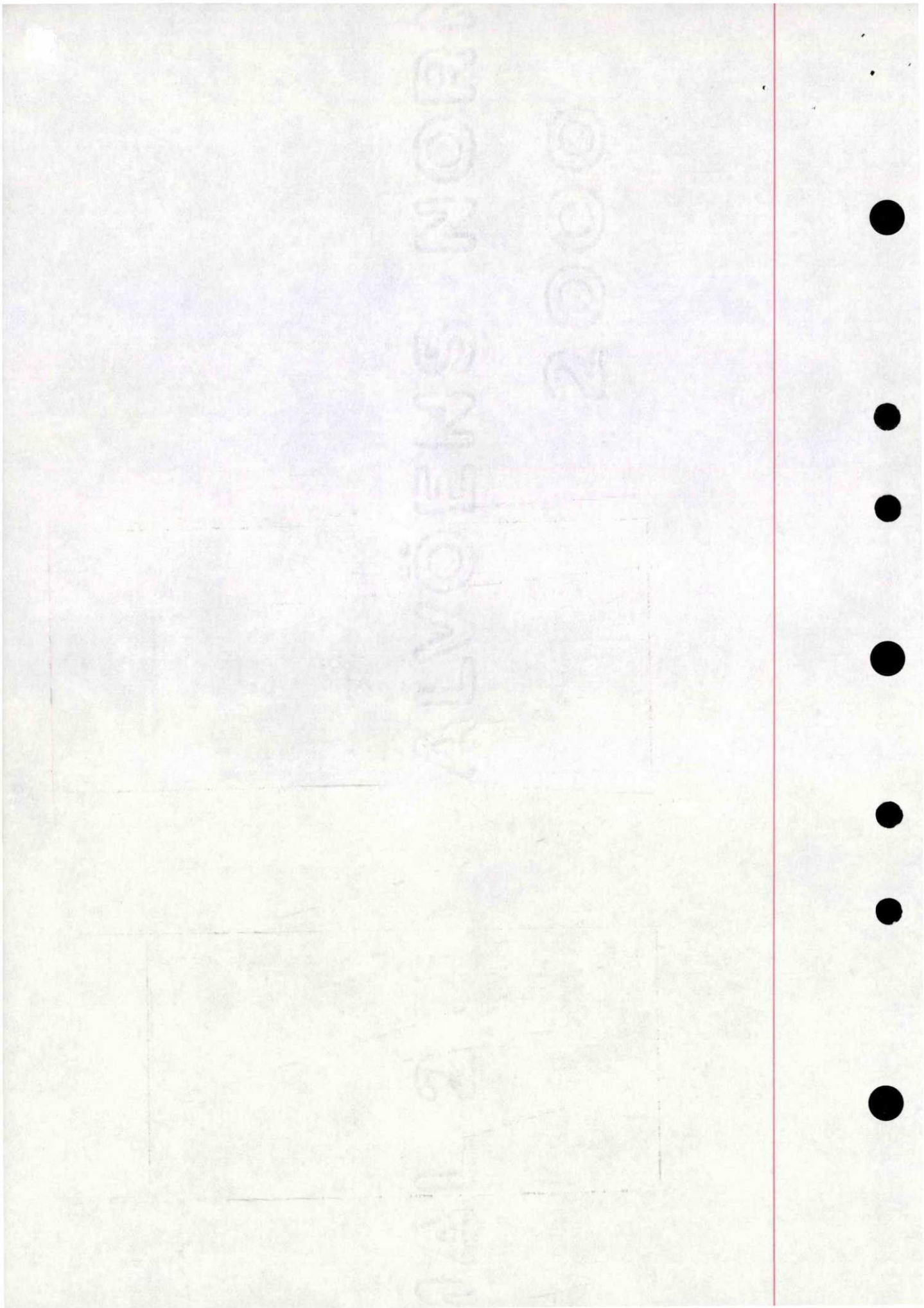

KJØKKEN
9,6 m2
STUE
50,9 m2
(inkl. trapp)
SVR 12
2. etg


SOV 1
9,5 m2
HALL
7,7 m2
W.C.
2,0 m2
SPORT/
VASK
6,4 m2
VF
2,9 m2
SOV 3
6,7 m2
BAD
3,2 m2
KJÆR
3,5 m2

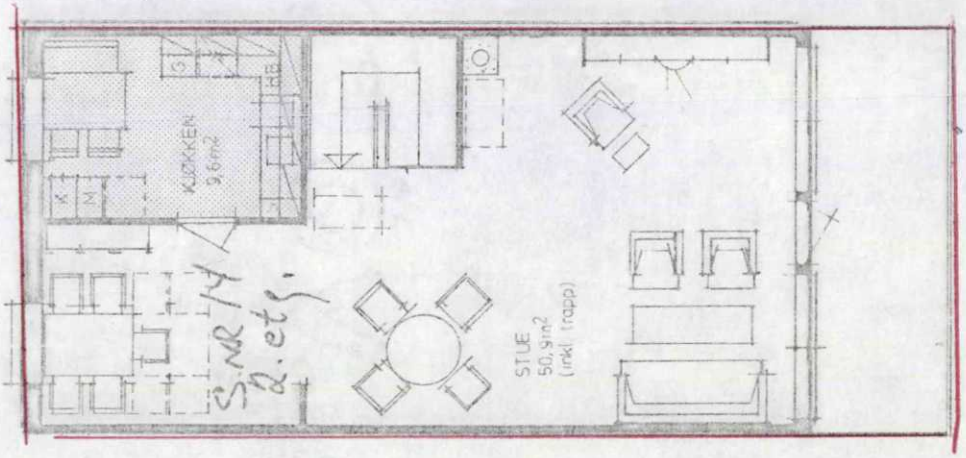
1.4

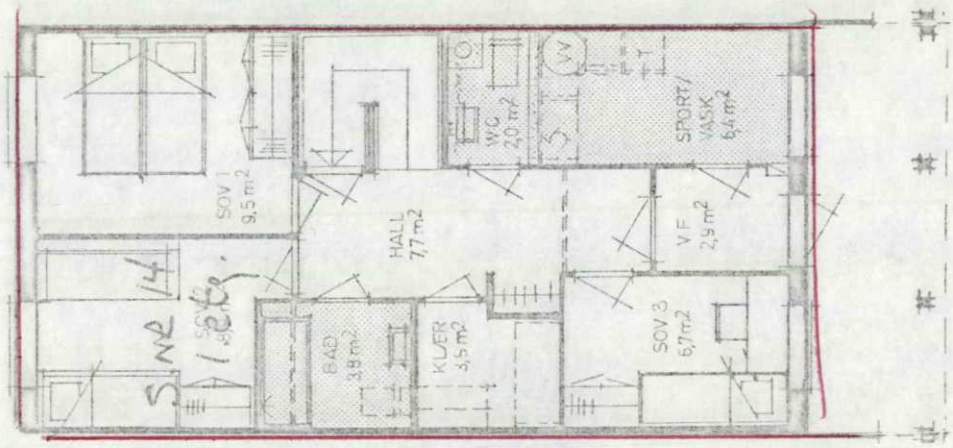

KJØKKEN
9,6 m2
STUE
50,9 m2
(inkl trapp)
Svd 13
2. etg


SOV 1
9,5 m2
HALL
7,7 m2
W.C.
2,0 m2
SPORT/
VASK
6,4 m2
V.F.
2,9 m2
SOV 3
6,7 m2
BAD
3,8 m2
KLÆR
3,5 m2
Svd 13
1. etg



15


KJØKKEN
9,6m2
STUE
50,9m2
(inkl trapp)
S.NR 14
2. etg.


SOV 1
9,5m2
HALL
7,7m2
WC
2,0m2
VV
SPORT/
VASK
6,4m2
V F
2,9m2
SOV 3
6,7m2
BAD
3,8m2
KLÆR
3,5m2
S.NR 14
1. etg.

DAGBOKFØRT

05.NOV.84 055364

BYSKRIVEREN I OSLO

Harald Halvorsens vei 45J

Nabolaget Fjellhus - vurdert av 68 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Bryn skole (1-7 kl.) 363 elever, 17 klasser	10 min 0.8 km
Brynseng skole (1-7 kl.) 336 elever, 14 klasser	23 min 1.9 km
Tveita skole (1-7 kl.) 194 elever, 10 klasser	4 min 2 km
Fyrstikkalleen skole (8-10 kl.) 386 elever, 27 klasser	6 min 2.6 km
Haugerud skole (8-10 kl.) 401 elever, 38 klasser	7 min 3.6 km
Valle Hovin videregående skole	19 min
Kuben videregående skole	23 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Prost Hallings vei - 11258	7 min
Prost Hallings vei - 11259	7 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Fretex Linje 66	6 min 0.4 km
Hellerud Linje 2, 3	20 min 1.5 km
Bryn stasjon Linje L1	21 min 1.8 km
Sinsenkrysset Linje 12, 17	6 min 4.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	12 min 6.6 km

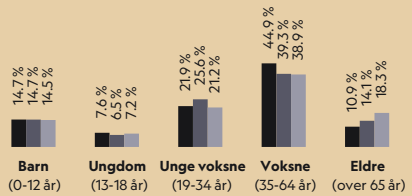
BARNEHAGER

Bryn barnehage (1-5 år) 68 barn	7 min 0.5 km
Teisentoppen barnehage (1-5 år) 181 barn	10 min 0.8 km
Teisen Vest barnehage (1-2 år) 14 barn	18 min 1.5 km

DAGLIGVARE

Joker Teisen	8 min
Matkroken Ulven	11 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Fjellhus	1 250	601
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 86/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 79/100

Naboskapet
Godt vennskap 73/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss

SPORT

Youngslunden ballplass	8 min
Teisenparken balløkke	9 min
EVO Teisen	12 min
FitnessXpress Intility Arena	19 min

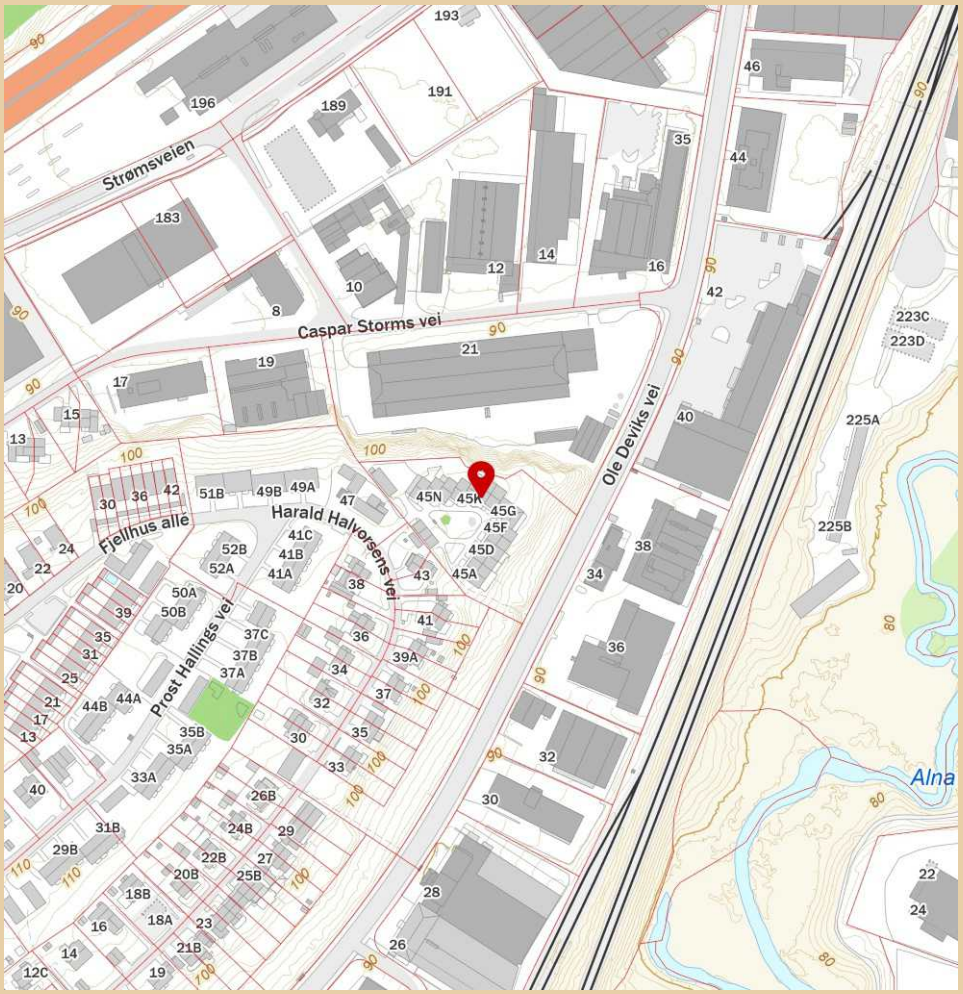
«Rolig, fredelig og føles trygt! :)»

— Sitat fra en lokalkjent

Gateparkering
Lett 86/100

Støynivået
Lite støynivå 84/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 84/100



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

Harald Halvorsens vei 45J

Nabolaget Fjellhus - vurdert av 68 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Bryn skole (1-7 kl.) 363 elever, 17 klasser	10 min 0.8 km
Brynseng skole (1-7 kl.) 336 elever, 14 klasser	23 min 1.9 km
Tveita skole (1-7 kl.) 194 elever, 10 klasser	4 min 2 km
Fyrstikkalleen skole (8-10 kl.) 386 elever, 27 klasser	6 min 2.6 km
Haugerud skole (8-10 kl.) 401 elever, 38 klasser	7 min 3.6 km
Valle Hovin videregående skole	19 min
Kuben videregående skole	23 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Fretex Linje 66	6 min 0.4 km
Hellerud Linje 2, 3	20 min 1.5 km
Bryn stasjon Linje L1	21 min 1.8 km
Sinsenkrysset Linje 12, 17	6 min 4.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	12 min 6.6 km

BARNEHAGER

Bryn barnehage (1-5 år) 68 barn	7 min 0.5 km
Teisentoppen barnehage (1-5 år) 181 barn	10 min 0.8 km
Teisen Vest barnehage (1-2 år) 14 barn	18 min 1.5 km

DAGLIGVARE

Joker Teisen	8 min
Matkroken Ulven	11 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

Ulven Torg	19 min
Vitusapotek Bryn	12 min
Alna Vinmonopol	24 min

SPORT

Youngslunden ballplass	8 min
Teisenparken balløkke	9 min
EVO Teisen	12 min
FitnessXpress Intility Arena	19 min

«Rolig, fredelig og føles trygt! :)»

— Sitat fra en lokalkjent

Gateparkering
Lett 86/100

—

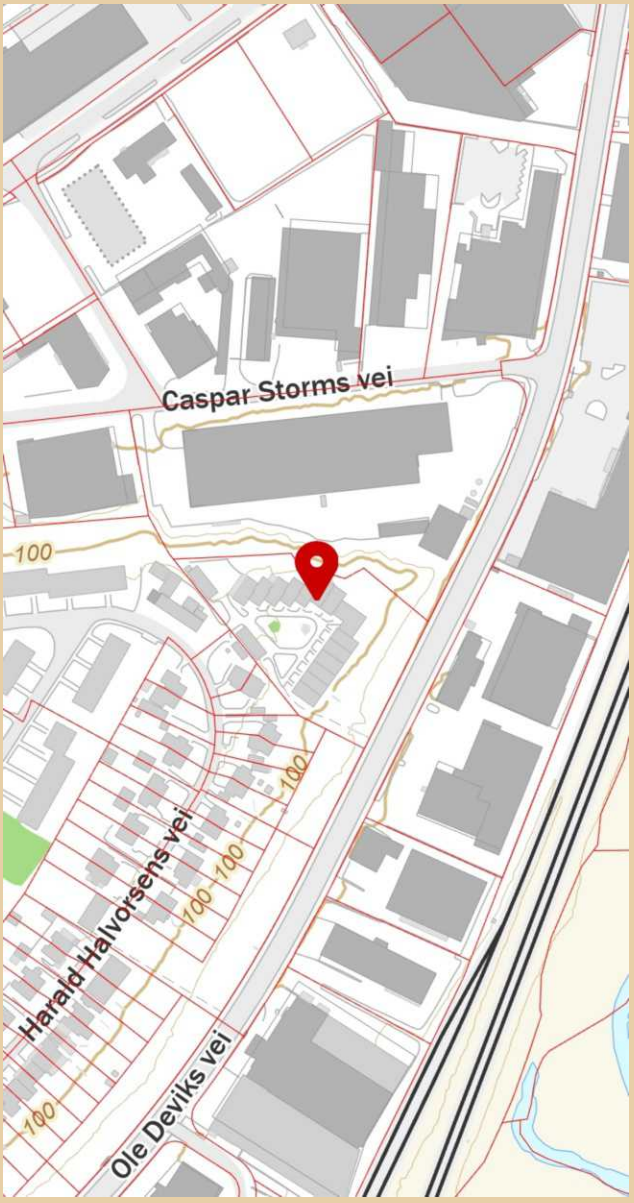
Støynivået
Lite støynivå 84/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 84/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



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

Harald Halvorsens vei 45J

Nabolaget Fjellhus - vurdert av 68 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Bryn skole (1-7 kl.) 363 elever, 17 klasser	10 min 0.8 km
Brynseng skole (1-7 kl.) 336 elever, 14 klasser	23 min 1.9 km
Tveita skole (1-7 kl.) 194 elever, 10 klasser	4 min 2 km
Fyrstikkalleen skole (8-10 kl.) 386 elever, 27 klasser	6 min 2.6 km
Haugerud skole (8-10 kl.) 401 elever, 38 klasser	7 min 3.6 km
Valle Hovin videregående skole	19 min
Kuben videregående skole	23 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Fretex Linje 66	6 min 0.4 km
Hellerud Linje 2, 3	20 min 1.5 km
Bryn stasjon Linje L1	21 min 1.8 km
Sinsenkrysset Linje 12, 17	6 min 4.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	12 min 6.6 km

BARNEHAGER

Bryn barnehage (1-5 år) 68 barn	7 min 0.5 km
Teisentoppen barnehage (1-5 år) 181 barn	10 min 0.8 km
Teisen Vest barnehage (1-2 år) 14 barn	18 min 1.5 km

DAGLIGVARE

Joker Teisen	8 min
Matkroken Ulven	11 min

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

VARER/TJENESTER

Ulven Torg	19 min
Vitusapotek Bryn	12 min
Alna Vinmonopol	24 min

SPORT

Youngslunden ballplass	8 min
Teisenparken balløkke	9 min
EVO Teisen	12 min
FitnessXpress Intility Arena	19 min

«Rolig, fredelig og føles trygt! :)»

— Sitat fra en lokalkjent

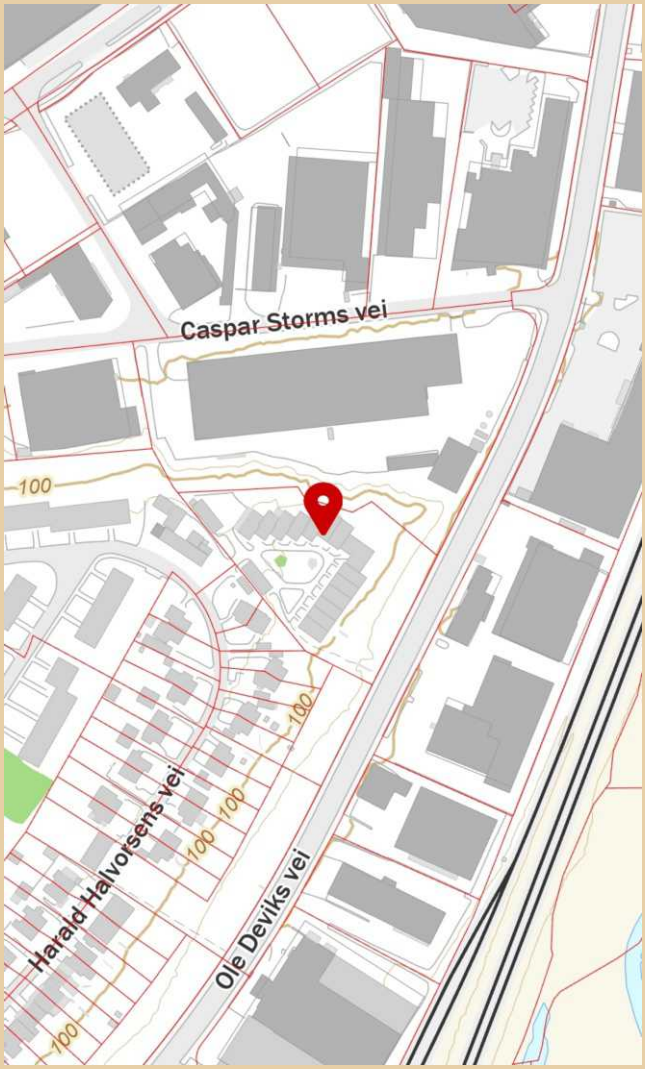
Gateparkering
Lett 86/100

Støynivået
Lite støynivå 84/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 84/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



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

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

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Harald Halvorsens vei 45J, 0666 Oslo
Gnr. 139, Bnr. 86, Snr. 9, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
6260063

Meglerforetak: PrivatMegleren PARK

Saksbehandler: Stian Mathisen

Telefon / Mobil: 22 59 50 10 / 954 37 582

E-post: stian.mathisen@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.
