PRIVATMEGLEREN
KOMPLETT

ST. HALVARDS GATE 61 A
ANDEL NR. 8

VEDLEGG TIL
SALGSOPPGAVE

Vedlegg

Tilstandsrapport andel nr. 8

Tilstandsrapport bygning

Vedtekter for borettslag

Plantegninger

Ekspedisjonsdok. våningshus

Ferdigattest og tegninger innredning bad

Ferdigattest loft

Reguleringskart og bestemmelser

Løsøre og tilbehørsliste

Bud og budgivning

Tilstandsrapport

Leilighet

St. halvards gate 61a,
Oslo
232/145

pretakst



Befaringsdato	Rapportdato	Markedsverdi
28.03.2026	**31.03.2026**	**Ikke definert**

TG0	TG1	TG2	TG3	TGIU
1	0	11	1	1



Matthew Aakerøy
Byggmester, Byggingeniør, Sertifisert takstmann.
Pro-Tax AS
matthew@pro-tax.no
+4793038046

Oppsummert BRA:
52 m² / 4 m²

Hjemmelshaver:
St. Halvards gate 61 Holding AS

Innholdsfortegnelse

Om rapporten:

Ansvarlige for rapporten 3

Informasjon og sammendrag om boligen 4

Boligens oppsummerte tilstand:

Oppsummert tilstand utvendig 5

Oppsummert tilstand innvendig 6

Oppsummering av tilstandsgrader og anbefalte tiltak:

Oppsummering av tilstandsgrader og forventede kostnader 7

Anbefalte tiltak ved tilstandsgrad 2 og 3 9

Sikkerhet:

Lovmessige forhold 22

Branntekniske forhold 24

Elektrisk anlegg 25

Komplett tilstandsrapport

Sjekkpunkter - Utvendig 29

Sjekkpunkter - Innvendig 30

Boligens arealer 32

Nyttig Informasjon:

Overveielser ved kjøp av bolig 34

Informasjon og retningslinjer for tilstandsrapporten 36

Om Pretakst 38

Ansvarlige for rapporten

Pretakst leverer avanserte teknologiløsninger for tilstandsrapportering i eiendomsbransjen, som kombinerer teknologi og fagkunnskap for nøyaktige og pålitelige vurderinger. Vår programvare gir bygningssakkyndige støtte ved å automatisere dataanalyse og sikre at gjeldende byggeregler følges.

Den endelige vurderingen og fullføringen av rapporten utføres av sertifiserte bygningssakkyndige, som kvalitetssikrer hele prosessen. Pretakst er dedikert til innovasjon og kvalitet, og vi oppdaterer kontinuerlig våre løsninger for å fremme en trygg og effektiv bolighandel i tråd med forskrift for tryggere bolighandel.

© Pretakst 2026

Denne rapporten, inkludert dens innhold og struktur, er beskyttet av opphavsrettslige lover og er forbeholdt eksklusiv bruk av autoriserte takstmenn og andre sertifiserte fagpersoner knyttet til Pretakst AS. Enhver gjengivelse, kopiering, eller distribusjon uten skriftlig tillatelse er strengt forbudt og kan medføre sivilrettslige og strafferettslige konsekvenser. Kun kunder av Pretakst eller samarbeidende sertifiserte partnere har rett til å bruke rapportens informasjon i samsvar med avtalte vilkår.

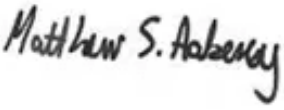
Brudd på disse vilkårene kan føre til ansvar for erstatning og sanksjoner i henhold til gjeldende lovgivning.

Pro-Tax AS

Tilstede ved inspeksjon:



Matthew Aakerøy
Byggmester, Byggingeniør, Sertifisert takstmann.
Pro-Tax AS
matthew@pro-tax.no
+4793038046



Informasjon og sammendrag om boligen



Nøkkelinformasjon

Eiendomstype	**Byggeår**	**BRA-i / BRA-e:**
Leilighet	1892	52 m² / 4 m²
Tomteareal	**Antall soverom**	**Rapport utløper**
300.2 m²	2 stk	31.03.2027
Andelsnummer	**Seksjonsnummer**	**Festenummer**
8		

BRA-i og BRA-e



Romfordeling



Boligens oppsummerte tilstand utvendig



Vinduer/dører

Vinduer med to-lags glass fra 1976, karmer og rammer av tre. Det er ikke registrert knust glass, men dette kan være vanskelig å avdekke ved visuell kontroll. Utvendig er det registrert normal alders- og værslitasje på treverk. Det er stedvis utettheter mellom karm og puss i utvendig smyg, og det mangler beslag under vinduene. Enkelte vinduer glir noe i skinnene og har behov for justering.

Entrédør i tre fremstår nymalt, med registrert slark i vridere. Skilt over lås mangler. Brann- og lydklassifisering er oppgitt til B30/40 dB.

Boligens oppsummerte tilstand innvendig



Våtrom

Våtrommet har flislagte vegger og gulv samt malt himling. Det er registrert oppsprekking i fliser og fuger, hull etter tidligere innfestinger som ikke er tettet, samt bom og svikt i fliser i nedre del av dusjsonen. Det er også registrert misfarging og svertesopp i fuger og mykfuger. Gulvet har tilfredsstillende fall i dusjsonen, men det er registrert avvik i fallforhold på øvrige gulvflater. Membran og tettesjikt er ikke dokumentert, og slukløsningen har usikker tilslutning til tettesjiktet, da utførelse ikke er dokumentert og ikke kan verifiseres ved befaring.. Gjennomføringer fremstår ikke utført i henhold til dagens anbefalte løsninger, og det er registrert tegn til fuktpåvirkning ved dør. Vann- og avløpsinstallasjoner er delvis skjult og ikke fullt ut kontrollerbare. Synlige rør vurderes som eldre, men det er ikke registrert forhold som tilsier behov for umiddelbare tiltak. Ventilasjonen består av mekanisk avtrekk, men tilluft vurderes som begrenset grunnet manglende luftespalte under dør. Sanitærutstyr fremstår i hovedsak funksjonelt, men med enkelte mangler som løs dusjstang og manglende deksel på lysarmatur. Samlet fremstår våtrommet med flere avvik knyttet til overflater, tettesjikt og utførelse. På bakgrunn av registrerte forhold vurderes det at rehabilitering av våtrommet må påregnes.



Kjøkken

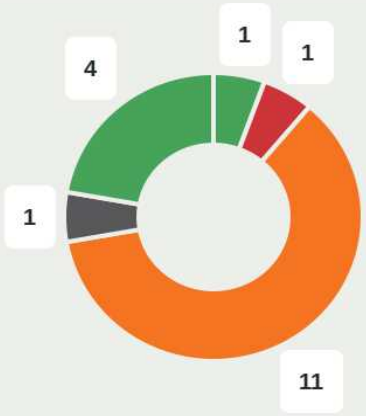
Kjøkkenet har malte vegg- og himlingsflater med normal bruksslitasje. Over kjøkkenbenk er det flislagte flater med noe misfarging i fuger i brukssoner. Det er registrert mindre oppsprekking i mykfuger.

Gulvet består av parkett med utbredt bruksslitasje, herunder gliper og overflateskader. Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, med registrerte skader og slitasje på benkeplater og innredning. Det er tegn til fuktpåvirkning ved servantområde, samt løs innredningsdel som ikke er festet til vegg.

pretakst

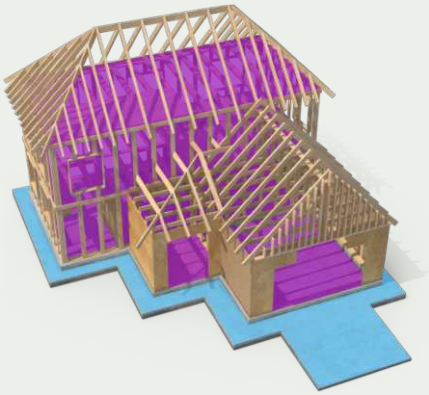
Oppsummering av tilstandsgrader og forventede kostnader

Fordeling av tilstandsgrader



TG0 | Ingen avvik	1
TG2 | Vesentlig avvik	11
TG3 | Store eller alvorlige avvik	1
TGIU | Ikke undersøkt	1

Fordeling av TG2/3 etter plassering



Innendørs	11
Utendørs	1

Estimerte utbedringskostnader ved tilstandsgrad 3

Kostnad	Antall	Total
Ingen kostnader	0	0
Under kr 10 000	0	0
kr 10 000 - 50 000	0	0
kr 50 000 - 100 000	0	0
kr 100 000 - 300 000	0	0
Over kr 300 000	1	kr 300000 - 400000

Estimerte kostnader	**kr 300000 - 400000**

Forståelse av tilstandsgradene

Tilstandsgradene i rapporten reflekterer boligens fysiske tilstand basert på inngående undersøkelser og vurderinger av kvalifiserte bygningssakkyndige som gir en tilstandsgrad. Disse gradene varierer fra TG0, hvor ingen anmerkninger er funnet, til TG3, som indikerer alvorlige funksjonelle eller strukturelle mangler som krever omgående handling for å sikre eiendommens sikkerhet og funksjonalitet.

I rapporten estimeres kostnadene for utbedringer ved TG3, og i noen tilfeller også for TG2. Dette er ment som et estimat og en veiledning basert på dagens tilstand og foreslåtte tiltak, og må ikke ses på som et konkret pristilbud. Detaljer om hver grad følger:

TG0

TG0 | Ingen avvik

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen 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.

TG1

TG1 | Mindre eller moderate avvik

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har 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.

TG2

TG2 | Vesentlig avvik

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. 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.

TG3

TG3 | Store eller alvorlige avvik

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. 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.

TGIU

TGIU | Ikke undersøkt

Tilstandsgrad ikke undersøkt gis hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekt med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

Bygningsdeler med tilstandsgrad 2 og 3

Bygningssakkyndig sjekker blant annet:

Tilstandsvurderingen omfatter en grundig sjekk av boligens ulike bygningsdeler. For en detaljert oversikt over hva som vurderes for hvert kontrollpunkt, se her:

Pretakst.no/sjekkpunkter

TG2 Våtrom | Membran, tettesjikt og sluk-tilslutning



Beskrivelse og avvik

Det er ett sluk plassert i dusjsonen. Avløpsrør fra servant og opplegg til vaskemaskin er ført til sluket.
Det foreligger ingen dokumentasjon på alder eller utførelse av membran og tettesjikt. Det er ikke registrert mansjett eller klemring ved sluket. Høydeforskjellen fra topp slukrist til topp vanntett tettesjikt ved terskel kunne ikke kontrolleres, da dette er skjult i konstruksjonen og ikke lot seg fastslå ved visuell kontroll. Gjennomføringer er for det meste skjult i konstruksjoner og derfor ikke synlige for inspeksjon, men rørgjennomføringer gjennom vegg fra kjøkken er delvis synlige og fremstår ikke å være tettet med bruk av rørmansjett og membran slik dagens byggeskikk tilsier. Baderommet har to dører, begge plassert i våtsonen til dusjen. Omramming ved dør viser tegn til fuktpåvirkning.

TG2 Våtrom | Vann- og avløpsrør inkludert sluk

Beskrivelse og avvik

Vann- og avløpsrør på baderommet er delvis skjult i konstruksjonen og lar seg ikke inspisere fullt ut visuelt. Skjulte deler, herunder vanntilførsel til dusj og øvrige innbygde rør, er ikke vurdert. Synlige rør til servant består av kobberrør som kommer ut fra vegg fra kjøkken. Avløp fra servant er ført i plastrør ned i gulvkonstruksjonen og videre til sluk. Ut fra synlige forhold vurderes rørene som eldre, men det er ikke registrert avvik ved synlige deler som tilsier behov for umiddelbare tiltak. Vannmengde og avrenning er testet uten registrerte avvik ved servant eller sluk. Det er ikke registrert lukt som indikerer problemer. Det foreligger ikke opplysninger om alder eller utførelse av rørene.

Konsekvens og tiltak

Skjulte rør lar seg ikke kontrollere, og eventuelle feil eller utettheter kan oppstå uten forvarsel, med risiko for fuktskader i konstruksjonen. Alder på røranlegget er ikke dokumentert - i henhold til NS 3600 legges byggeår til grunn ved manglende dokumentasjon på alder, og anlegget overstiger alderskriteriene for TG2. Dette innebærer økt sannsynlighet for svikt som følge av materialslitasje og korrosjon over tid. Det anbefales jevnlig observasjon av rør og koblinger. Ved rehabilitering bør utskifting av eldre røranlegg vurderes. På bakgrunn av øvrige registreringer i våtrommet vises det til vur-

Konsekvens og tiltak

Membranens alder er ukjent, og det foreligger ikke dokumentasjon på type eller etableringstidspunkt. Manglende dokumentasjon og manglende mulighet for kontroll av tettesjiktets tilslutning til sluk og gjennomføringer medfører usikkerhet knyttet til tettesjiktets fuktteknikske funksjon. Dersom tettesjiktet ikke er utført med tilfredsstillende tilslutning til sluk og gjennomføringer, kan dette medføre risiko for vanninntrengning i konstruksjonen over tid. På bakgrunn av øvrige registreringer i våtrommet vises det til vurderinger og anbefalinger gitt under de øvrige punktene, hvor det anbefales rehabilitering av våtrommet.

TG2 Våtrom | Dokumentasjon for våtrom (tettesjikt / membran)

Beskrivelse og avvik

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse av tettesjikt/membran i våtrommet. Ferdigattest, samsvarserklæring, produktdokumentasjon eller annen verifikasjon av oppbygning og utførelse er ikke fremlagt. Alder på utført arbeid er ikke opplyst.

Konsekvens og tiltak

Manglende dokumentasjon innebærer at det ikke kan verifiseres om tettesjiktet er utført i samsvar med gjeldende krav. Dette medfører usikkerhet knyttet til konstruksjonens funksjon og restlevetid, samt risiko for skjulte fuktskader uten synlige forvarsler. Dokumentasjon bør innhentes dersom mulig. Ved manglende dokumentasjon må økt aktsomhet utvises ved bruk og vedlikehold. Ved senere oppgradering eller rehabilitering av våtrommet bør full utskifting av tettesjikt vurderes. På bakgrunn av øvrige registreringer i våtrommet vises det til vurderinger og anbefalinger gitt under de øvrige punktene, hvor det anbefales rehabilitering av våtrommet.

TG3 Våtrom | Overflater - vegger og himling



Beskrivelse og avvik

Himlingen består av malte flater med tidligere oppsprekkinger i antatte plateskjøter, som er overmalt. Generelt fremstår himlingen med normal bruksslitasje. Veggventil i dusjsonen er lukket. Det er montert elektrisk avtrekksvifte på vegg, styrt med snorstart, hvor viften er festet med tape mot vegg. Flislagte vegger har sårskader og hull etter tidligere innfestinger som ikke er tettet, også i dusjsonen. Det er registrert sprekker i fliser og oppsprukne fuger, særlig i dusjsonen, samt bom i fliser i nedre del av dusjvegger. Flere fliser i nedre rekke gir etter ved trykk. Det er festet tape over en overflateskade på vegg, hvor skadeomfanget bak ikke er avklart. Det er videre registrert misfarging og svertesopp i fuger og mykfuger.

Kr Over kr 300 000







Konsekvens og tiltak

Hull og gjennomføringer i flislag medfører økt risiko for at vann kan trenge inn bak overflaten og videre inn i veggkonstruksjonen dersom tettesjiktet bak flislaget er svekket eller ikke er tett i forbindelse med gjennomføringene. Bom i fliser og registrert svikt i nedre del av vegger i dusjsonen kan indikere manglende vedheft mellom flis og underlag, og kan være et symptom på fuktpåvirkning i konstruksjonen. Overflateavvik i fliser og fuger kan i mange tilfeller være av kosmetisk karakter og har normalt ikke direkte betydning for våtrommets funksjon. I dette tilfellet er det imidlertid registrert flere forhold som samlet sett gjør at det ikke kan utelukkes svikt i underliggende konstruksjon. På bakgrunn av omfanget av registrerte avvik vurderes det derfor at rehabilitering av våtrommet må påregnes for å sikre en varig løsning. Oppgitt kostnadsestimat er derfor basert på samlet rehabilitering av våtrommet, da rommets generelle tilstand tilsier at det ikke anses faglig forsvarlig å utføre kun lokale utbedringer av himling og vegger.

TG2 Våtrom | Overflater - gulv



Beskrivelse og avvik

Gulvet består av fliser. Det er ikke registrert sprekker eller bom i flisene. Det er registrert forekomst av kre (mulig skjeggkre eller sølvkre) på gulvet. Mykfuger i dusjsonen fremstår som nye. Fallforhold i dusjsonen er kontrollert og i samsvar med krav i gjeldende forskrift. Ved vurdering av fall på øvrig gulv er det registrert at kant ved dusjsonen er marginalt høyere enn øvrige målte områder, herunder foran servant og i borterste hjørne ved dør mot wc-rom. Eventuell membranoppkant ved terskler er skjult bak fliser og kunne ikke verifiseres ved befaringstidspunktet. Høydeforskjell fra topp slukrist til topp flis ved dør er målt til ca. 40 mm. Dersom membranen er avsluttet minimum i høyde med flisen bak feielisten, vil kravet være ivaretatt. Dette kunne imidlertid ikke bekreftes visuelt.





Konsekvens og tiltak

Bakfall på deler av gulvet kan medføre at vann ikke ledes effektivt mot sluk, med risiko for vannansamling på enkelte områder utenfor dusjsonen. Dette kan gi økt fuktbelastning på overflater og over tid redusert levetid på materialer. Eventuell manglende membranoppkant ved terskler (dersom dette er tilfelle) vil kunne medføre økt risiko for fuktoverføring til tilstøtende konstruksjoner. Det er ikke registrert forhold ved flislagte overflater som isolert sett tilsier behov for umiddelbare tiltak. Samlet vurderes imidlertid forholdene knyttet til fall og manglende verifisering av membran som forhold som kan medføre økt risiko over tid. Det anbefales å følge med på utvikling av forholdet. Ved fremtidig rehabilitering bør fallforhold og oppbygging av membran kontrolleres og eventuelt utbedres for å sikre tilfredsstillende funksjon. På bakgrunn av øvrige registreringer i våtrommet vises det til vurderinger og anbefalinger gitt under de øvrige punktene, hvor det anbefales rehabilitering av våtrommet.

TG2 Våtrom | Ventilasjon



Beskrivelse og avvik

Det er montert en ventil i himlingen i dusjsonen. Denne ventilen er justerbar, men var lukket og overmalt ved befaring. I tillegg finnes det en mekanisk veggventil som er snorstyrt, og denne ble funksjonstestet med papirark og fungerer etter hensikten. Døren er tett mot terskelen og det mangler luftespalte under dørbladet.





Konsekvens og tiltak

Tilluft til rommet vurderes som begrenset, da det ikke er luftespalte under dør. Dette kan redusere ventilasjonens effektivitet, gi lengre uttørkingstid etter dusjing og økt fuktbelastning over tid, med risiko for svertesopp og redusert levetid på overflater. Det anbefales å etablere tilfredsstillende overstrømning til rommet, eksempelvis ved luftespalte under dør. I eldre borettslag med felles avtrekkssjakter kan etablering av lokal mekanisk avtrekksvifte være uheldig, da dette kan påvirke trykkforholdene i anlegget. Det anbefales å avklare med borettslaget om slik løsning er akseptabel. På bakgrunn av øvrige registreringer i våtrommet vises det til vurderinger og anbefalinger gitt under de øvrige punktene, hvor det anbefales rehabilitering av våtrommet.

TG2 Våtrom | Sanitærutstyr/armaturer og innredning





Beskrivelse og avvik

Dusj med vanlig dusjarmatur og blandebatteri. Dusjstangen er løs og bør festes bedre. Vegghengt servant med ettgreps blandebatteri, opplegg for vaskemaskin, speil over servant og et lysarmatur uten deksel over speilet. Det er ikke registrert skader eller tegn til lekkasjer.

Konsekvens og tiltak

Manglende deler på lysarmaturen skyldes normalt slitasje eller mangelfull innfesting. Dette medfører redusert beskyttelse av armaturen og elektriske komponenter, og kan over tid føre til funksjonssvikt. Manglende eller løse deler bør monteres eller kompletteres for å sikre normal funksjon. Dusjstangen er ikke tilstrekkelig festet til vegg. Dette gir redusert stabilitet ved bruk og kan føre til økt belastning på festepunktene, med fare for ytterligere løsning eller at stangen faller av. Mangelfull innfesting medfører også økt risiko for vanninntrenging i festepunktene, med fare for fuktskader i konstruksjonen. Innfestingen bør utbedres. På bakgrunn av øvrige registreringer i våtrommet vises det til vurderinger og anbefalinger gitt under de øvrige punktene, hvor det anbefales rehabilitering av våtrommet.

TG2 Kjøkken | Overflater – vegger, himling og gulv



Beskrivelse og avvik

Himling og vegger har malte flater, med flisfelt over komfyr, vask og benkeplater. På vegg ved komfyren er det montert metallplate. Det er registrert noe misfarging i fuger i brukssoner, samt mindre forekomst av misfarging/svertesopp i mykfuge mellom sprutplate og benkeplate i område ved vask, noe som er vanlig ved normal fuktbelastning. Det er også registrert oppsprekking av mykfuge mot benkeplate. Vegger og himling for øvrig har normal bruksslitasje. Gulvet består av trestavs eikeparkett med utbredt bruksslitasje, sårskader og gliper mellom bordene. Det ble ikke registrert knirk på befaringstidspunktet, men dette kan variere med sesong og klima. Fuktsøk på gulvet viste ikke forhøyede fuktverdier.



Konsekvens og tiltak

Slitasje og gliper mellom parkettbord skyldes normalt alder, bruksslitasje og bevegelser i treverket som følge av variasjoner i temperatur og luftfuktighet. Over tid kan dette medføre ytterligere nedbrytning av overflaten og redusert slitestyrke. Konsekvensen er redusert levetid samt svekket visuell og bruksmessig kvalitet på gulvet. Dersom forholdet ikke utbedres kan slitasjen tilta, og gulvet kan bli mer utsatt for videre skade. Det anbefales oppgradering eller utskifting av parkettgulvet for å gjenopprette normal funksjon og estetisk standard.

TG2 Kjøkken | Innredning



Beskrivelse og avvik

Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, med slette fronter og benkeplater av laminat og heltre, begge malt. Det er registrert sårskader og bruksslitasje under malingssjikt på benkeplate, samt tegn til fuktpåvirkning rundt blandebatteriet, hvor benkeplaten også fremstår svellet under vask, noe som indikerer tidligere fuktbelastning. Én innredningsdel er løs og ikke festet til vegg. Det er registrert flassing og skader på innredningen, særlig i nedre del ved servant. Kjøkkenet fremstår med generell aldring og bruksslitasje.





Konsekvens og tiltak

Slitasje, sårskader og registrert fuktpåvirkning ved benkeplate, samt flassing og oppsvulming av skrogdeler på innredning, vurderes å være et resultat av langvarig bruk og lokal fuktbelastning. Dette kan over tid medføre videre nedbrytning av materialer, redusert slitestyrke og svekket funksjon.
Løs innredningsdel medfører redusert stabilitet og funksjon, og kan over tid forverres ved videre bruk. Dette kan føre til økt belastning på skrog og innfestinger ved bruk, med risiko for ytterligere deformasjon eller skade på innredningen. Kjøkkeninnredningen fremstår samlet sett funksjonell, men med noe redusert teknisk og visuell standard. Det anbefales utbedring av skadede overflater eller utskifting av berørte deler for å sikre tilfredsstillende funksjon og levetid. Det anbefales å feste løs kjøkkenseksjon forsvarlig.

TG2 Vinduer og ytterdører





Beskrivelse og avvik

Vinduer med to-lags glass fra 1976, karmer og rammer av tre. Det er ikke registrert knust glass, men dette kan være vanskelig å oppdage ved visuell kontroll. Det er ikke montert beslag utvendig under vinduene. Sålebenk er pusset helt opp mot vindu. Det er stedvis utettheter mellom karm og puss i utvendig smyg. Utvendig er det registrert normal alders- og værslitasje på treverk. Vinduene har ikke luftventiler. Enkel funksjonstest viser ingen avvik med behov for strakstiltak, men enkelte vinduer glir noe i skinnene, og det er registrert slark i noen vridere – normal bruksslitasje. Entrédør i tre fremstår nymalt, brann- og lydklassifisert B30/40 dB. Skilt i overlås mangler, og sylinderen fremstår som ettermontert type - slark i vrider.

Konsekvens og tiltak

Det anbefales å utbedre registrerte utettheter i overgang mellom vinduskarmer og puss for å redusere risiko for vanninntrenging i konstruksjonen. Manglende beslag under vinduer bør etableres for å sikre tilfredsstillende avrenning og redusere fuktbelastning på treverk og pussflater. Vinduer bør vedlikeholdes jevnlig. Med bakgrunn i alder må det påregnes behov for utskifting på sikt. Utskifting av vinduer er normalt borettslagets ansvar, men dette bør avklares med styret. Skilt og sylinder i entrédør bør kontrolleres og eventuelt skiftes til godkjente komponenter tilpasset dørens brann- og lydklassifisering. Dersom forholdene ikke følges opp, kan dette medføre redusert funksjon og svekkede brann- og lydtekniske egenskaper.

TG2 Ventilasjon | Generell ventilasjon i boligen



Beskrivelse og avvik

Boligen har både naturlig og mekanisk avtrekk, med mekanisk avtrekksvifte på bad og mekanisk kjøkkenhette av eldre dato. WC-rom har lufteventil i vegg, tilknyttet antatt naturlig avtrekksstamme. I stue og ett av soverommene er det avtrekksventiler plassert ved det som fremstår som tidligere pipeløp. Avtrekksventil i soverom er stengt, og ventil i stue er defekt. Ett soverom har ikke avtrekksventil. Det er ikke registrert luftetiler i vinduer. På denne bakgrunn vurderes tilluft som utilstrekkelig. Kjøkkenavtrekk er testet og fungerer, men avkastkanal er festet med teip, er stedvis sammenklemt, og det er registrert utettheter i avtrekkskanalen fra kjøkkenhette.





Konsekvens og tiltak

Begrenset tilluft kan redusere luftutskiftingen og medføre økt fuktbelastning og dårligere inneklima over tid. Kanal fra kjøkkenavtrekk bør skiftes grunnet registrerte utettheter. Bruk av teip i kanalskjøt på avtrekkshette på kjøkken fremstår som en ufagmessig løsning og kan over tid løsne eller forringes, særlig i kjøkkenmiljø med fett og temperaturpåvirkning. Skjøten mellom kanal og avtrekkshette bør utføres med egnet festemekanisme, eksempelvis kanalklemme, for å sikre en mer varig og stabil forbindelse. Utskifting av avtrekkshette må også påregnes grunnet alder. Det anbefales å etablere ytterligere tilluft til boligen. I eldre bygårder kan etablering av nye veggventiler være begrenset av fasadehensyn eller sameiets bestemmelser. Alternativt kan løsninger som vindusventiler vurderes for å bedre luftutskiftingen i boligen.

TG2 Vann- og avløpssystem



Beskrivelse og avvik

Vann- og avløpsrør er i hovedsak skjult i konstruksjonen og har derfor ikke vært tilgjengelige for fullstendig inspeksjon. Vannforsyning til kjøkkenet er via synlige kobberrør under vask. Synlige rør fremstår som eldre, med stedvise forekomster av irr, noe som ofte oppstår ved fuktpåvirkning over tid. Fra kjøkken går vannrør via vegg inn til tilstøtende bad. Det er begrenset innsyn da rørene går gjennom konstruksjonen, men ut fra visuell registrering kan det fremstå som deformasjon på rør som går gjennom vegg. Avløp fra kjøkkenvask er av plast, men tilkobling til soil er ikke synlig og kan ikke kontrolleres. Soilrør opp fra gulv tilkoblet gulvmontert WC fremstår som svært rustent og utidsmessig. Stoppekran under kjøkkenvask stanser kun kaldtvann. Stengeventil til toalett fungerer, men er tung å betjene. Hovedstoppekran er ikke lokalisert. Funksjonstesting av avrenning og vanntrykk viser ingen avvik, og det er ikke registrert lukt som indikerer problemer. Det foreligger ikke dokumentasjon på alder, utskiftninger eller vedlikehold av røranlegget.





Konsekvens og tiltak

Skjulte rør lar seg ikke kontrollere, og feil eller utettheter kan oppstå uten forvarsel, med risiko for fuktskader i konstruksjonen. Alder på røranlegget er ikke dokumentert – i henhold til NS 3600 legges byggeår til grunn ved manglende dokumentasjon, og anlegget overstiger alderskriteriene for TG2, med økt sannsynlighet for svikt som følge av materialslitasje og korrosjon. Registrert rust på soilrør under WC underbygger dette og indikerer redusert tilstand på deler av anlegget. Jevnlig observasjon av rør og koblinger anbefales, og ved rehabilitering bør utskifting av eldre rør vurderes. Avstengningsventil til WC fremstår hard å betjene, som kan tyde på slitasje

eller vedlikeholdsbehov. Manglende lokalisering av hovedstoppekran eller lokal avstengning av varmtvann kan vanskeliggjøre rask avstenging ved lekkasje, og disse bør lokaliseres.

Lovmessige forhold

Når du kjøper en bolig, er det viktig å vite at alt er i orden både teknisk og juridisk. Eventuelle lovlighetsmangler kan bety at deler av boligen er brukt på måter som ikke er godkjent av myndighetene, noe som kan føre til ekstra kostnader eller endringer du må gjennomføre etter kjøpet.

Tilstandsrapporten gir deg en oversikt over slike forhold, slik at du kan gjøre en tryggere beslutning ved kjøp av boligen.

Eksempler på lovlighetsmangler

- **Ulovlig bruksendring** For eksempel hvis et loft er innredet til boligrom uten nødvendig godkjenning fra kommunen.
- **Manglende brannceller** Dersom boligen ikke er delt opp i brannceller i henhold til byggteknisk. forskrift.
- **Manglende rømningsveier** Rom som brukes til varig opphold, men som ikke har tilstrekkelige rømningsveier i tilfelle brann.

Sjekkpunkter utført av den bygningssakkyndige:

1.Godkjenning og byggemelding

Er det dokumentert at alle rom er godkjent og byggemeldt? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar

Godkjente tegninger fra kommunen er ikke forevist.

2.Rømningsveier og dagslysflate

Er det avvik i forhold til dagens forskrift når det gjelder rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? (Sjekk om det mangler rømningsvei eller oppdager andre forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet).

☑ Ja ☐ Nei

Kommentar

Leiligheten har kun én rømningsvei via trapperom. Vinduer tilfredsstiller ikke krav til rømningsvindu. Forholdet anses som avvik fra rømningskrav.

3.Dokumentasjon av håndverktjenester

Har det vært utført håndverktjenester som f.eks. reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene? (Kan det dokumenteres bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt).

☑ Ja ☐ Nei

Kommentar

Dokumentasjon er ikke forevist.

Branntekniske forhold

Bygningssakkyndig sjekker blant annet:

Vurderingen av branntekniske installasjoner i denne rapporten er basert på visuelle inspeksjoner og innhentet informasjon fra lokale myndigheter. Dersom ikke informasjonsinnhentingen er gjort, gir bygningssakkyndige informasjon om dette. Formålet med vurderingen er å identifisere synlige avvik eller mangler som kan påvirke boligens brannsikkerhet. For å sikre full overensstemmelse med gjeldende forskrifter og standarder, anbefales det at en kvalifisert brannkonsulent utfører en grundigere evaluering.

N/A **Branntekniske forhold**

Oppsummering

Det er ikke innhentet opplysninger fra lokale myndigheter eller brannfaglige kilder. Vurderingene er basert på visuell befaring.
Boligen har brannvarsling tilknyttet sentralt brannvarslingsanlegg, men dette er ikke kontrollert.
På befaringsdagen ble det registrert ett 6 kg ABC pulverapparat (55A).
Rømningsforhold må utbedres slik at det foreligger tilstrekkelige rømningsveier i samsvar med gjeldende krav.

Sjekkpunkter utført av den bygningssakkyndige:

Er det installert røykvarslere i boligen? ☑ Ja ☐ Nei

Presisering: Boligen skal ha minst én røykvarsler per etasje, plassert i eller nær soverom. Det anbefales at røykvarslerne er seriekoblet for å sikre varsling i hele boligen.

Er brannslukningsutstyr tilgjengelig og funksjonelt? ☑ Ja ☐ Nei

Presisering: Det skal være minst ett brannslukningsapparat eller husbrannslange tilgjengelig per etasje. Kontroller at brannslukningsapparatet er godkjent og har gjennomgått nødvendige kontroller.

Er det tilstrekkelige rømningsveier fra alle etasjer og rom? ☐ Ja ☑ Nei

Presisering: Sjekk at vinduer og dører som fungerer som rømningsveier er lette å åpne, ikke blokkert, og oppfyller kravene til rømningsbredde og høyde.

Anbefalte tiltak? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar

Rømningsforhold må utbedres slik at det foreligger tilstrekkelige rømningsveier i samsvar med gjeldende krav.

Elektrisk anlegg

Orientering om vurdering av elektrisk anlegg

Når du kjøper en bolig, er det viktig å vite at alt er i orden både teknisk og juridisk. Eventuelle lovlighetsmangler kan bety at deler av boligen er brukt på måter som ikke er godkjent av myndighetene, noe som kan føre til ekstra kostnader eller endringer du må gjennomføre etter kjøpet.

Tilstandsrapporten gir deg en oversikt over slike forhold, slik at du kan gjøre en tryggere beslutning ved kjøp av boligen.

Sjekkpunktene som er inkludert i denne rapporten, tar for seg:

- Alder og tilstand på det elektriske anlegget, inkludert eventuelle samsvarserklæringer og dokumentasjon for installasjonen.
- Resultater fra eventuelle tidligere el-tilsyn, inkludert dato for siste tilsyn og utførte tiltak.
- Synlige tegn på slitasje, skade eller overbelastning i det elektriske anlegget.
- Forekomst av brann eller varmgang i sikringsskapet eller på andre kritiske punkter i anlegget.

Oppsummering

Det anbefales at det elektriske anlegget kontrolleres av autorisert elektroinstallatør, for eksempel ved el-kontroll av bolig i henhold til NEK 405-2. Åpne kabelavslutninger i oppholdsrom må utbedres og utføres med forskriftsmessig kapsling.

Anbefalte tiltak

Det anbefales at det elektriske anlegget kontrolleres av autorisert elektroinstallatør, for eksempel ved el-kontroll av bolig i henhold til NEK 405-2. Åpne kabelavslutninger i oppholdsrom må utbedres og utføres med forskriftsmessig kapsling.

Sjekkpunkter utført av den bygningssakkyndige:

1. Er det elektriske anlegget montert etter 1999-01-01 eller er det gjort endringer på anlegget etter samme tidspunkt? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar

Det er ikke mottatt opplysninger fra hjemmelshaver om forholdet. Avkrysning er derfor gjort uten dokumentert grunnlag.

2. Foreligger det dokumentasjon/samsvarserklæringer for dette? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar

Det er ikke mottatt opplysninger fra hjemmelshaver om forholdet. Avkrysning er derfor gjort uten dokumentert grunnlag.

3. Når ble det lokale el-tilsynet sist gjennomført? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar

Det er ikke mottatt opplysninger fra hjemmelshaver om forholdet. Avkrysning er derfor gjort uten dokumentert grunnlag.

4. Hva var resultatet av tilsynet fra DLE? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar

Det er ikke mottatt opplysninger fra hjemmelshaver om forholdet. Avkrysning er derfor gjort uten dokumentert grunnlag.

5. Foreligger det pålegg fra el-tilsynet som ikke er avsluttet? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar

Det er ikke mottatt opplysninger fra hjemmelshaver om forholdet. Avkrysning er derfor gjort uten dokumentert grunnlag.

6. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar

Det er ikke mottatt opplysninger fra hjemmelshaver om forholdet. Avkrysning er derfor gjort uten dokumentert grunnlag.

7. Forekommer det at sikringene løses ut? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar

Det er ikke mottatt opplysninger fra hjemmelshaver om forholdet. Avkrysning er derfor gjort uten dokumentert grunnlag.

8. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar

Det er ikke mottatt opplysninger fra hjemmelshaver om forholdet. Avkrysning er derfor gjort uten dokumentert grunnlag.

9. Finnes det kursfortegnelse? Er antallet sikringer i samsvar med denne? ☑ Ja ☐ Nei

10. Er støpsel på varmtvannsbereder brunsvidd? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar

Bygningsdelen eksisterer ikke.

11. Er det tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr, eller at kabler ikke er tilstrekkelig festet? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar

Kabel til taklampe i stue og kjøkken henger stedvis løst. Tilkoblingspunkt for lampe på kjøkken fremstår som åpent og provisorisk utført. Det mangler deksel på et punkt i stue som antas å være svakstrøm. I innebygget garderobe i gang er det registrert kabler ført gjennom vegg som ikke fremstår festet der de er synlige. Lysarmatur på bad mangler deksel.

12. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette? Er det uisolerte ledninger/koblinger som man kan komme i berøring med? Sjekk så langt dette er mulig uten å fjerne kapslinger. ☐ Ja ☑ Nei

13. Er alle elektriske arbeider/elektriske anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar

Det er ikke mottatt opplysninger fra hjemmelshaver om forholdet. Avkrysning er derfor gjort uten dokumentert grunnlag.

14. Er det fortsatt skrusikringer i sikringsskapet? ☐ Ja ☑ Nei

15. Er det en hovedbryter i sikringsskapet?

☐ Ja ☑ Nei

Sjekkpunkter - Utvendig

Bygningssakkyndig sjekker blant annet:

Tilstandsvurderingen omfatter en grundig sjekk av boligens ulike bygningsdeler. For en detaljert oversikt over hva som vurderes for hvert kontrollpunkt, se her:

Pretakst.no/sjekkpunkter

N/A Balkonger, takterrasser, veranda og lignende

Beskrivelse og avvik

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Sjekkpunkter - Innvendig

Bygningssakkyndig sjekker blant annet:

Tilstandsvurderingen omfatter en grundig sjekk av boligens ulike bygningsdeler. For en detaljert oversikt over hva som vurderes for hvert kontrollpunkt, se her:

Pretakst.no/sjekkpunkter

TG0 Innfelte eller gjennomgående installasjoner | Hele boligen

Beskrivelse og avvik

Opprinnelig ytterveggskonstruksjoner er av mur, men detaljert oppbygning er ikke kjent. Det er ikke observert ventiler eller lignende i yttervegger eller i tilstøtende konstruksjoner. Måling og vurdering av eventuelle skjulte gjennomføringer har ikke latt seg gjøre grunnet manglende tilgang.

Konsekvens og tiltak

Spisere skjulte konstruksjoner eller eventuelle skjulte gjennomføringer. Uten slik kontroll er det en teoretisk risiko for skjulte forhold som kan påvirke konstruksjonens levetid og trygghet, spesielt ved senere bruksendringer eller arbeider. Det anbefales å etterse eventuelle installasjoner ved fremtidig oppussing eller åpning av konstruksjoner. Konsekvensen av ikke å etterse eller utbedre potensielt skjulte gjennomføringer er at man kan overse forhold som kan føre til fuktskader, varmetap eller redusert konstruksjonssikkerhet over tid.

N/A Varmtvannsbereder

Beskrivelse og avvik

Bygningsdelen eksisterer ikke.

TGIU Våtrom | Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Beskrivelse og avvik

Det er ikke foretatt hulltaking i tilstøtende konstruksjoner, da det ikke ble gitt tillatelse fra hjemmelshaver. Vurderingen er derfor basert på visuell kontroll og overflatemålinger fra tilgjengelige flater i våtrommet og på baksiden av våtsonen i kjøkkenet og wc rom. Overflatemålinger i våtrom gir begrenset informasjon, da det ikke kan fastslås sikkert om eventuell registrert-fukt befinner seg på korrekt side av tettesjiktet. Det er kjent at fukt i enkelte sjikt kan vedvare i opptil seks måneder, noe som ytterligere begrenser metodens informasjonsverdi. Det er ikke registrert synlige tegn eller klare indikasjoner på fuktskade på befaringstidspunktet. Skjulte skader kan imidlertid ikke utelukkes uten-åpning av konstruksjonene.

Konsekvens og tiltak

Uten åpning av konstruksjonene foreligger det en iboende usikkerhet knyttet til tilstanden i underliggende sjikt. Ved mistanke om fukt eller ved senere rehabilitering bør kontroll ved åpning vurderes for å avklare faktisk tilstand. På bakgrunn av øvrige registreringer i våtrommet vises det til vurderinger og anbefalinger gitt under de øvrige punktene, hvor det anbefales rehabilitering av våtrommet.

N/A Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse og avvik

Bygningsdelen eksisterer ikke.

N/A

Varmesentral | Fyrkjeler, oljetanker, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler og lignende varmesentraler

Beskrivelse og avvik

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Boligens arealer

Arealmåling av boligen

Tilstandsrapporten bygger på nøyaktige arealmålinger i tråd med Norsk Standard 3940, som legger grunnlaget for beregninger av volum og brukbare områder innen en eiendom. Det er viktig at målinger utføres presist for å sikre at dataene som rapporteres er nøyaktige og pålitelige. For å kvalifisere som målbart, må et areal inne i boligen være minst 1,90 m fri høyde, samtidig med en bredde som strekker seg over minst 0,60 m bredt. Rommet må ha tilkomst for å være måleverdig.

BRA-i (Intern Bruksareal)

Omfatter hele det innvendige, brukbare arealet innenfor boligens omsluttende vegger som aktivt benyttes av beboerne.

BRA-e (Eksternt Bruksareal)

Inkluderer utvendige arealer som terrasser og balkonger som utvider boarealet uten å være fullstendig innebygget.

BRA-b (Balkongareal)

Areal tilknyttet boligens balkonger, enten disse er innglasset eller åpne, som bidrar til det totale bruksarealet men regnes separat.

TBA (Terrasse- og balkongareal)

Arealet inngår ikke i boligens BRA. TBA omfatter arealet av åpne terrasser, balkonger, veranda, altan m.v. som er tilknyttet boenheten.

Bruksareal BRA m²

Leilighet

Områdenavn	BRA-i	BRA-e	BRA-b	Tot BRA
Etasje	52	4	0	56
Rom: Entre, Soverom 1, Soverom 2, Stue, Kjøkken, Bad				
Sum	**52**	**4**	**0**	**56**

Kommentarer til arealberegningen

Arealoppmåling er utført med laserskanner (LiDAR) type Matterport Pro3 (kl.1 IEC 60825-1:2014). Punktsky fra laserskanning er importert til Revit, der boligen er målt opp iht. NS 3940:2023. I mangel av en veiledning til NS3940 kan det forekomme avvik med areal på bakgrunn av ulike tolkninger av standarden. Evt. boder utenfor selve boligen er målt opp med håndholdt lasermåler.

Boligen disponerer en bod i kjeller på ca. 4 m². Boden har adkomst fra felles trapperom.
Boden er registrert med areal og adkomst, men er for øvrig ikke tilstandsvurdert.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på om boden tilhører leiligheten eller er fellesareal.

Markedsføring av boligareal og energiforbruk

Se gjeldende regler på Forbrukertilsynets nettsider:
forbrukertilsynet.no/nye-regler-for-markedsforing-av-boligareal-og-energiforbruk

Overveielser ved kjøp av bolig

Å kjøpe bolig er en av de største investeringene du gjør i livet, og det er mange faktorer å vurdere. Her er noen av de viktigste tingene du bør tenke på:

Oppgraderingskostnader

Vurder de estimerte kostnadene ved å oppgradere boligen til gjeldende standarder. Spesielt eldre boliger kan ha skjulte kostnader knyttet til nødvendige oppgraderinger av bygningsdeler, rør, elektriske systemer og mer. Å ha et realistisk budsjett for slike kostnader er avgjørende.

Energikarakter

Innsikt i boligens energieffektivitet kan gi deg en pekepinn på fremtidige kostnader og muligheter for forbedringer. En bolig med høy energieffektivitet kan spare deg for betydelige energikostnader og samtidig øke verdien av eiendommen.

Fordeler med oppdatert tilstandsrapport

En oppdatert og grundig tilstandsrapport gir trygghet ved å gi deg en nøyaktig og objektiv vurdering av boligens tilstand. Det gjør det enklere å forstå hvilke investeringer som kreves etter kjøpet, og kan bidra til å unngå uforutsette utgifter.

Området

Når du kjøper bolig, er det viktig å tenke på beliggenheten. Tenk på faktorer som nærhet til skoler, offentlig transport, butikker, og rekreasjonsområder. Et område som passer godt til dine behov og livsstil kan ha stor innvirkning på hvor fornøyd du blir med boligen.

Boligens potensial

Se etter boligens potensial for fremtidige oppgraderinger og muligheter for å tilpasse den til dine behov. Selv om boligen kanskje ikke er perfekt akkurat nå, kan den ha potensiale til å bli det med noen justeringer eller renoveringer.

Tips for en vellykket boligkjøpsprosess

1. **Gjør grundig research** Finn ut så mye du kan om boligen, området, og eventuelle fremtidige planer som kan påvirke eiendommens verdi.
2. **Sett et realistisk budsjett** Husk å inkludere både kjøpesum og eventuelle oppgraderingskostnader i budsjettet ditt.
3. **Vær tålmodig** Ikke la deg presse til å ta en rask avgjørelse. Ta deg tid til å vurdere alle alternativer før du gjør et kjøp.

Referansenivå

Referansenivået i tilstandsrapporten følger NS 3600 og refererer til de byggeregler og standarder som var gjeldende på tidspunktet da boligen eller bygningsdelen ble byggesøkt. Dette betyr at de fleste bygningsdeler vurderes ut fra de reglene som gjaldt da bygningen ble oppført, noe som sikrer en rettferdig vurdering av eldre boliger uten krav om å oppfylle moderne byggeregler.

Unntak for helse, miljø og sikkerhet:

- **Brannsikkerhet** Dette omfatter brannvarslere, røykvarslere, brannslokkingsutstyr, brannsikre dører og rømningsveier. Disse må oppfylle dagens sikkerhetsstandarder for å sikre rask og effektiv evakuering ved brann.
- **Elektriske anlegg** Ledninger, sikringsskap, stikkontakter og andre elektriske installasjoner kontrolleres opp mot dagens sikkerhetsstandarder for å forebygge brann og elektriske ulykker.
- **Rekkverk og trapper** Høyde og stabilitet på rekkverk samt utformingen av trapper må tilfredsstille nåværende krav for å forhindre fallulykker.
- **Snøfangere på tak** Snøfangere må være tilstrekkelig dimensjonert og montert i henhold til dagens standarder for å holde tilbake snø og is, og forhindre at disse faller ned og skader personer eller eiendom.

I noen tilfeller kan det være at takstmannen velger å vurdere enkelte bygningsdeler opp mot dagens forskrifter, selv om de egentlig faller inn under eldre regler. Hvis dette skjer, vil takstmannen tydelig redegjøre for begrunnelsen i rapporten, slik at både kjøper og selger er klar over grunnlaget for vurderingen. Dette gir fleksibilitet og sikrer at vurderingene gjøres på en måte som ivaretar både sikkerhet og rettferdighet.

Informasjon og retningslinjer for tilstandsrapporten

Definisjon av en tilstandsrapport

En tilstandsrapport er en detaljert vurdering som dokumenterer boligens fysiske tilstand på inspeksjonstidspunktet. Den fokuserer på å avdekke potensielle svakheter og gir en objektiv gjennomgang som hjelper kjøpere med å ta informerte beslutninger.

Bygningssakkyndiges rolle

En bygningssakkyndig vurderer boligens tilstand basert på alder og opprinnelige byggestandarder. Spesielt viktige er våtrom og sikkerhetsaspekter som rømning og brannsikkerhet, som vurderes opp mot dagens regelverk, selv om de ble utført tidligere.

Omfang og innhold i tilstandsrapporten

Rapporten dekker sentrale områder som elektriske installasjoner og rørleggerarbeid, men fokuserer kun på visuelt synlige forhold. Den fremhever nødvendige reparasjoner eller forbedringer og gir kostnadsoverslag på enkelte bygningsdeler. Det er viktig å merke seg at rapporten ikke dekker mindre vedlikeholdsbehov eller estetiske spørsmål, og skjulte installasjoner vurderes kun om de påvirker boligens struktur eller sikkerhet.

Juridisk grunnlag

Tilstandsrapporten er utarbeidet i samsvar med norsk lov og bygger på NS 3600, som sikrer en standardisert og grundig analyse av boligens tekniske tilstand. Forskrift til avhendingslova og NS 3600 gir rammeverket som rapporten bygger på for å sikre nøyaktighet og trygghet i bolighandelen. Alle arealberegninger følger Norsk Standard NS 3940, og eventuelle avvik dokumenteres grundig.

Uavhengighetsgaranti

Pretakst-rapporter utarbeides av sertifiserte og uavhengige bygningssakkyndige, uten bindinger til andre aktører i eiendomsmarkedet. Objektive vurderinger er sikret gjennom strenge retningslinjer og krav til etterutdanning i form av oppfriskningskurs etc.

Omfang og objektivitet i vurderingene

Vurderingene dekker synlige og lett tilgjengelige deler av boligen, men dypere undersøkelser (nivå 2 og 3) krever spesifikke utvidet bestillinger. Rapporten tar forbehold om skjulte feil som ikke kan identifiseres uten spesialteknikker.

Forståelse av rapportens begrensninger

Rapporten baserer seg på visuell inspeksjon og informasjon fra hjemmelshaver. Bygningssakkyndige kan ta forbehold om skjulte feil, og kjøper oppfordres til å gjennomføre ytterligere undersøkelser ved behov.

Ansvar og roller i bolighandelen

Kjøper og selger har ansvar for å forstå sine roller. Pretaksts rapport gir et pålitelig grunnlag for beslutninger, men erstatter ikke kjøpers eget ansvar for videre undersøkelser.

Anbefalinger og tiltak

Rapporten bruker en tilstandsgradsskala fra TG0 til TG3 i tråd med NS 3600, med anbefalinger om videre undersøkelser eller tiltak. For elektriske anlegg og brannsikkerhet anbefales utvidet kontroller av fagpersoner.

Rapportens gyldighet

Denne tilstandsrapporten er gyldig i ett år fra dato for befaringen og kan ikke gjenbrukes ved senere salg av eiendommen uten fornyelse. For å fornye rapporten, må kjøper eller selger kontakte det utførende firmaet eller den bygningssakkyndige som utarbeidet rapporten. Videre er det selgerens ansvar å sikre at all informasjon gitt i rapporten er korrekt og oppdatert til den nyeste tilgjengelige informasjonen.

Om Pretakst

Pretakst

Pretakst er en innovativ programvareleverandør som kombinerer teknologi og fagkunnskap for å levere nøyaktige og pålitelige tilstandsrapporter. Vår teknologi støtter takstmenn i å utføre grundige vurderinger, noe som bidrar til økt nøyaktighet og effektivitet i bolighandelen.

- **Innovasjon og kvalitet:** Pretakst utvikler løsninger som sikrer at takstmenn utfører vurderinger basert på de nyeste og mest presise dataene.
- **Energieffektivitet:** Energieffektivitet: Dersom bygningssakkyndige har valgt å inkludere energi i rapporten, fremhever systemet tiltak for å forbedre energikarakteren til bygninger, basert på en detaljert analyse av boligens tilstand.

Teknologi for en tryggere bolighandel

Pretakst bruker avansert maskinlæring og AI for å optimalisere tilstandsrapporteringen, men det er viktig å understreke at hver rapport ferdigstilles og godkjennes av en sertifisert bygningssakkyndig. Selv om teknologien effektiviserer prosessen, har den bygningssakkyndige ansvar for å gjennomgå alle detaljer og sikre at rapporten oppfyller de nødvendige kvalitetsstandardene. Denne manuelle kontrollen sikrer at hver rapport er nøyaktig, pålitelig og gir et korrekt bilde av eiendommens tilstand, slik at du kan ta trygge beslutninger i bolighandelen.

Trygg lagring og bruk av boliginformasjon

Pretakst sikrer konfidensiell behandling av all informasjon i tilstandsrapportene, og data lagres og kan brukes ansvarlig videre for å utvide og forbedre tjenestene våre for å fremme en tryggere bolighandel. Dersom du har spørsmål rundt dette eller ønsker en reservasjon, kontakt oss på post@pretakst.no.

Teknologi for en trygg og effektiv bolighandel

www.pretakst.no

pretakst

Tilstandsrapport

Andre bygg

0301 Oslo
232/145

pretakst



Befaringsdato
11.03.2026

Rapportdato
15.03.2026

Markedsverdi
Ikke definert

TG0	TG1	TG2	TG3
0	0	9	2



Matthew Aakerøy
Byggmester, Byggingeniør, Sertifisert takstmann.
Pro-Tax AS
matthew@pro-tax.no
+4793038046

Oppsummert BRA:
0 m² / 0 m²

Hjemmelshaver:
St. Halvardsgate 61 Holding AS

Innholdsfortegnelse

Om rapporten:

Ansvarlige for rapporten 3

Informasjon og sammendrag om boligen 4

Boligens oppsummerte tilstand:

Oppsummert tilstand utvendig 5

Oppsummering av tilstandsgrader og anbefalte tiltak:

Oppsummering av tilstandsgrader og forventede kostnader 6

Anbefalte tiltak ved tilstandsgrad 2 og 3 8

Sikkerhet:

Lovmessige forhold 27

Branntekniske forhold 30

Elektrisk anlegg 31

Komplett tilstandsrapport

Boligens arealer 35

Nyttig Informasjon:

Overveielser ved kjøp av bolig 37

Informasjon og retningslinjer for tilstandsrapporten 39

Om Pretakst 41

Ansvarlige for rapporten

Pretakst leverer avanserte teknologiløsninger for tilstandsrapportering i eiendomsbransjen, som kombinerer teknologi og fagkunnskap for nøyaktige og pålitelige vurderinger. Vår programvare gir bygningssakkyndige støtte ved å automatisere dataanalyse og sikre at gjeldende byggeregler følges.

Den endelige vurderingen og fullføringen av rapporten utføres av sertifiserte bygningssakkyndige, som kvalitetssikrer hele prosessen. Pretakst er dedikert til innovasjon og kvalitet, og vi oppdaterer kontinuerlig våre løsninger for å fremme en trygg og effektiv bolighandel i tråd med forskrift for tryggere bolighandel.

© Pretakst 2026

Denne rapporten, inkludert dens innhold og struktur, er beskyttet av opphavsrettslige lover og er forbeholdt eksklusiv bruk av autoriserte takstmenn og andre sertifiserte fagpersoner knyttet til Pretakst AS. Enhver gjengivelse, kopiering, eller distribusjon uten skriftlig tillatelse er strengt forbudt og kan medføre sivilrettslige og strafferettslige konsekvenser. Kun kunder av Pretakst eller samarbeidende sertifiserte partnere har rett til å bruke rapportens informasjon i samsvar med avtalte vilkår.

Brudd på disse vilkårene kan føre til ansvar for erstatning og sanksjoner i henhold til gjeldende lovgivning.

Pro-Tax AS

Tilstede ved inspeksjon:



Matthew Aakerøy
Byggmester, Byggingeniør, Sertifisert takstmann.
Pro-Tax AS
matthew@pro-tax.no
+4793038046

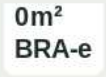
Informasjon og sammendrag om boligen

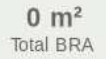


Nøkkelinformasjon

Eiendomstype	**Byggeår**	**BRA-i / BRA-e:**
Andre bygg	1892	0 m^2 / 0 m^2
Tomteareal	**Antall soverom**	**Rapport utløper**
300.2 m^2		15.03.2027
Andelsnummer	**Seksjonsnummer**	**Festenummer**

BRA-i og BRA-e





Romfordeling



Boligens oppsummerte tilstand utvendig



Kledning

Ytterveggene består av tegl, pusset og malt. Fasader fremstår generelt i normal bruksslitasje, men det er observert begroing og graffiti. Fasader i bakgård viser mer utbredt aldersslitasje med bom i pusssjiktet, stedvis eksponert tegl og riss. Områder med bom, eksponert tegl og riss bør utbedres for å hindre fuktinntrenging og videre skadeutvikling.



Vinduer/dører

Trappeoppgangene har en blanding av nyere og eldre vinduer. I A-oppgang er det nyere fastkarmvinduer fra 2020, men også eldre ettlags vinduer med ett knust glass. Takvindu/luke i loftsgang har rennemerker i smyg som indikerer tidligere fuktinntrenging. Ytterdører i begge oppganger er av stål med ukjent alder og viser rust og slitasje. Vinduer i B-trapperom er eldre med ettlags glass og trekarm med utvendig slitasje. Vedlikehold eller utskiftning av eldre vinduer og dører bør vurderes. Knust glass bør utskiftes og brannklassifisering av ytterdør i B-oppgang bør avklares.



Grunnmur og drenering

Bygget er fra 1892 og det må påregnes fuktpåvirkning i grunnmur grunnet datidens byggeskikk. Dreneringssystemet er ikke tilgjengelig for kontroll. Det er registrert forhøyede fuktverdier, saltutslag og fuktskjolder på innvendige grunnmurflater. Observert knasteplast i bakgård er ikke tilfredsstillende utført. For bodareal kan forholdene i mange tilfeller aksepteres som de er, men fuktutviklingen bør følges opp over tid. For de delene av kjelleren som inngår i boligarealet er det viktig å besørge effektiv drenering og fuktsikring for å sikre tilfredsstillende inneklima.



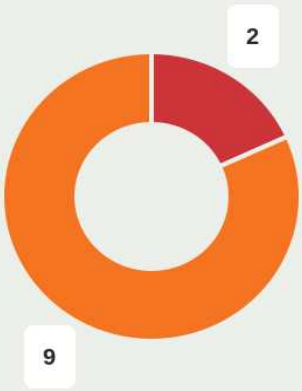
Taktekking

Taket er tekket med korrugerte stål-/metallplater av ukjent alder. Det er registrert punktvise råteskader i undertak ved rørgjennomføringer og forhøyede fuktverdier. Taktekking er kun vurdert fra bakkeplan og store deler har ikke vært mulig å inspisere. Alderskriteriene i NS 3600 for usikker fremtidig funksjon må anses som passert. Nærmere undersøkelser av undertak og taktekking anbefales.

pretakst

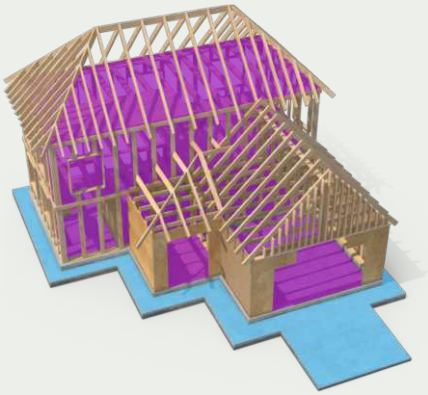
Oppsummering av tilstandsgrader og forventede kostnader

Fordeling av tilstandsgrader



TG2 | Vesentlig avvik	9
TG3 | Store eller alvorlige avvik	2

Fordeling av TG2/3 etter plassering



Innendørs	5
Utendørs	6

Estimerte utbedringskostnader ved tilstandsgrad 3

Kostnad	Antall	Total
Ingen kostnader	0	0
Under kr 10 000	0	0
kr 10 000 - 50 000	1	kr 10000 - 50000
kr 50 000 - 100 000	1	kr 50000 - 100000
kr 100 000 - 300 000	0	0
Over kr 300 000	0	0

Estimerte kostnader	**kr 60000 - 150000**

Forståelse av tilstandsgradene

Tilstandsgradene i rapporten reflekterer boligens fysiske tilstand basert på inngående undersøkelser og vurderinger av kvalifiserte bygningssakkyndige som gir en tilstandsgrad. Disse gradene varierer fra TG0, hvor ingen anmerkninger er funnet, til TG3, som indikerer alvorlige funksjonelle eller strukturelle mangler som krever omgående handling for å sikre eiendommens sikkerhet og funksjonalitet.

I rapporten estimeres kostnadene for utbedringer ved TG3, og i noen tilfeller også for TG2. Dette er ment som et estimat og en veiledning basert på dagens tilstand og foreslåtte tiltak, og må ikke ses på som et konkret pristilbud. Detaljer om hver grad følger:

TG0

TG0 | Ingen avvik

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen 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.

TG1

TG1 | Mindre eller moderate avvik

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har 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.

TG2

TG2 | Vesentlig avvik

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. 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.

TG3

TG3 | Store eller alvorlige avvik

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. 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.

TGIU

TGIU | Ikke undersøkt

Tilstandsgrad ikke undersøkt gis hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekt med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

Bygningsdeler med tilstandsgrad 2 og 3

Bygningssakkyndig sjekker blant annet:

Tilstandsvurderingen omfatter en grundig sjekk av boligens ulike bygningsdeler. For en detaljert oversikt over hva som vurderes for hvert kontrollpunkt, se her:

Pretakst.no/sjekkpunkter

TG2 Skorsteiner over tak



Beskrivelse og avvik

Flere skorsteiner over tak er vurdert fra bakkenivå – inspeksjon fra taknivå har ikke vært sikkerhetsmessig forsvarlig. Det er observert forekomster av riss og avskalling på pussen. Høyder fremstår som forskriftsmessige, men kunne ikke fastslås med sikkerhet fra bakkeplan. Det er visuelt bekreftet nyere beslag, inkludert pipefotbeslag. Beskaffenhet og utførelsesdetaljer har ikke vært mulig å vurdere fra bakkenivå.

Konsekvens og tiltak

Avskalling av puss skyldes aldring og værpåvirkning over tid. Uutbedret avskalling av det beskyttende sjiktet eksponerer teglen for direkte fuktpåvirkning, med risiko for fuktinntrenging i murverket og videre frostsprengning. Dette kan over tid føre til strukturell svekkelse av skorsteinkonstruksjonen og/eller fuktskader på tilstøtende bygningsdeler og konstruksjoner. Ettersom inspeksjon kun er gjort fra bakkenivå, er

komplett tilstand ukjent. Det anbefales nærmere inspeksjon fra taknivå for å vurdere omfang av avskalling samt beskaffenhet av beslag, fuger og overganger.

TG3 Takkonstruksjon



Beskrivelse og avvik

Det er stedvis påvist råte i knutepunkter på takbjelker, særlig i områder med rørgjennomføringer. Punktvise fuktmlinger viser forhøyede fuktverdier i takbjelker på utvalgte steder. I enkelte områder med synlig råte ble det ikke registrert forhøyede fuktverdier. Loftet er delvis innredet som leilighet i nyere tid. Det er ikke fremlagt dokumentasjon, søknad eller ferdigattest på arbeidene. Ventileringsforholdene for takkonstruksjonen kunne ikke verifiseres, da eventuell lufting kan være etablert over undertaket og dermed ikke kontrollerbar fra tilgjengelige områder. Takkonstruksjonen er i det vesentlige lukket og er kun vurdert fra bakkeplan samt fra et begrenset tilgjengelig rom/bod på loftet. Fra bakkeplan er det ikke registrert svank, sveis eller andre synlige tegn på konstruksjonssvikt. Lang avstand til taket fra bakkeplan samt at store deler av konstruksjonen er utilgjengelig for inspeksjon begrenser vurderingsgrunnlaget vesentlig.

Kr kr 50 000 - 100 000





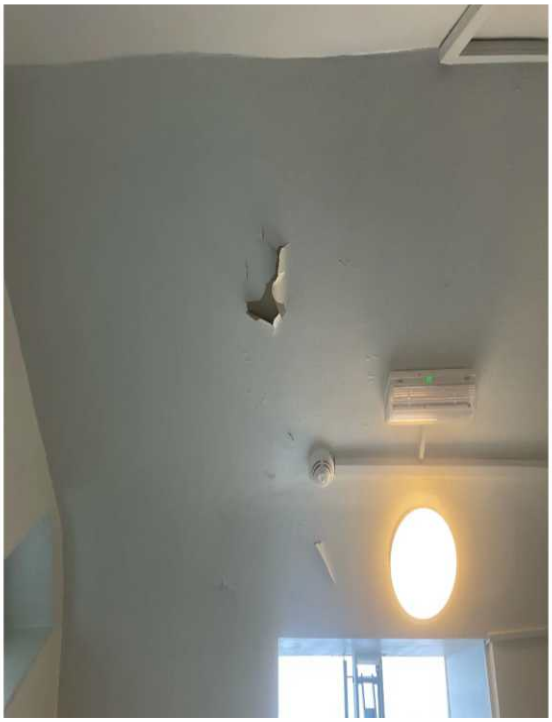




Konsekvens og tiltak

Råteskader skyldes fuktpåvirkning over tid. At det stedvis ikke ble målt forhøyede fuktverdier i områder med synlig råte kan indikere at fuktkilden ikke lenger er aktiv. Dette utelukker imidlertid ikke aktiv fuktpåvirkning andre steder – både i områder med registrerte forhøyede verdier og i utilgjengelige deler av takkonstruksjonen. Manglende dokumentasjon på loftsombyggingen innebærer at konstruksjonens utførelse og eventuelle inngrep i bærende deler ikke kan verifiseres. Råteskader i bærende konstruksjoner innebærer risiko for svekkelse av bæreevnen. Ettersom kun en svært liten andel av konstruksjonen har vært tilgjengelig for inspeksjon, er komplett tilstand ukjent. Det anbefales nærmere undersøkelser med åpning av innebygde områder for å kartlegge beskaffenhet og fuktnivå i skjulte deler. Det kan videre vurderes installasjon av sensorbasert fuktovervåking i utilgjengelige risikoområder for kontinuerlig logging av fuktutviklingen over tid. Oppgitt kostnadsestimat gjelder kun utbedring av registrerte skader i tilgjengelige deler av konstruksjonen.

TG2 Overflater vegger, himling og gulv i trapperom og fellesarealer loft



Beskrivelse og avvik

Overflater i trapperom består av pussede og malte vegger med enkelte sårskader, riss og normal bruksslitasje. Himling er malt eller pusset med bruksslitasje og stedvis avflassing. Gulv ved inngangsparti og repos har belegg i normal slitasje.
I fellesarealer på loft er det eldre tregulv med stedvis svikt, løse og skadede bord samt fuktskjolder på gulv rundt soilgjennomføring i felles gang, hvor forhøyede fuktverdier er målt. På enkelte steder er det tegn til tidligere fuktskjolder uten påvist aktiv fukt. I bodareal på loft er det råteskader i gulvet, noe som indikerer tidligere langvarig fukteksponering – aktive høye fuktverdier ble ikke påvist ved befaring. I boder er yttervegger av pusset, malt mur med avflassing, aldersslitasje og enkelte steder forhøyede fuktverdier. Synlig takkonstruksjon og undertak i boder består av eldre trebord med tegn til tidligere fukt, ikke aktive ved befaring, samt gips i himling med enkelte sårskader.









Konsekvens og tiltak

Forhøyede fuktverdier på gulv rundt soilgjennomføring i gang indikerer aktiv fuktforekomst. Forholdet kan skyldes kondensering eller lekkasje. Årsaken er ikke fastslått. Vedvarende fukt kan medføre fuktskader i tilstøtende bygningsdeler. Nærmere undersøkelser anbefales for å kartlegge fuktkilden før eventuelle utbedringer. Råteskader i gulv i bod indikerer tidligere langvarig fukteksponering. Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier i området under befaring. Råteskadede og sviktende gulvbord bør skiftes ut av hensyn til konstruksjon og trygg ferdsel. Avflassing og stedvis forhøyede fuktverdier i yttervegger av mur indikerer fuktpåvirkning i veggen. Vedvarende fukt kan føre til nedbrytning av puss og overflater samt økt risiko for frost- og saltskader i murverket. Nærmere undersøkelser anbefales før utbedring. Sensorbasert fuktovervåking kan vurderes for å følge utviklingen over tid. Avflassing av overflater vurderes i hovedsak som et estetisk avvik uten vesentlige funksjonelle konsekvenser, og utbedring kan vurderes dersom man ønsker å heve den estetiske standarden i fellesarealene.

TG3 Innvendige trapper



Beskrivelse og avvik

Trappene i både A- og B-oppgang er av trekonstruksjon. A-oppgang har nymalte trappetrinn, mens trinnene i B-oppgang viser bruksslitasje på trinn og profiler. Re-poser er belagt med belegg i normal bruksslitasje – alder ikke kjent.
Rekkverk og høyder/åpninger er ikke i henhold til gjeldende forskriftskrav. I B-oppgang er det påvist skade på rekkverkstolpe samt noe redusert stabilitet av rekkverk. Det mangler rekkverk eller annen sikker-hetsanordning foran vinduer i trapperom. Glass foran vindu i B-oppgang er ettlags glass og ikke vurdert som sikkerhetsglasss. I A-trapperom er glass av nyere type med brannglass-merking, men det kan ikke bekreftes at glasset tilfredsstiller krav til personsikkerhet. Hov-edtrappene mangler håndløper på vegg. Trapper ned mot kjeller er enkle tretrapper – én plassbygd av nyere dato og én av eldre dato. Begge mangler forskriftsmessig håndløper på begge sider.

Kr kr 10 000 - 50 000









Konsekvens og tiltak

Skade på rekkverkstolpe og redusert stabilitet av rekkverk i B-oppgang skyldes slitasje og mekanisk påkjenning over tid. Ustabilt rekkverk innebærer risiko for personskade ved bruk av trappen. Det anbefales å utbedre skadet rekkverkstolpe og rekkverk i B-oppgang.
Slitasje på trinn og profiler i B-oppgang er av estetisk karakter – trappene fungerer etter sin hensikt. Alder på belegg i reposer er ikke kjent, og det er derfor ikke grunnlag for å angi tidspunkt for utskiftning. Det anbefales å følge med på utviklingen av slitasje på trinn, profiler og belegg over tid, særlig ved overgangspartier, for å sikre overflatebehandling og levetid. Oppgradering av trinn i B-oppgang kan vurderes av estetiske hensyn og for å opprettholde overflatens levetid.

TG2 Drenering og fuktsikring



Beskrivelse og avvik

Det er en klar begrensning at dreneringssystemet ligger under bakkenivå og ikke er tilgjengelig for visuell kontroll – funksjon kan derfor ikke vurderes med sikkerhet. Det er stedvis observert knasteplast i bakgård, men denne er ikke tett avsluttet i topp. Mot gate er det ikke registrert knasteplast eller toppliste. Ved fuktsøk på innvendige overflater av yttervegger mot terreng ble det registrert forhøyede fuktverdier i grunnmur. Det er observert saltutslag, fuktskjolder og stedvise forekomster av misfarging på innvendige grunnmurflater.





Konsekvens og tiltak

På bygninger av denne alder må det påregnes fuktpåvirkning i grunnmur, da datidens byggeskikk ikke inkluderte tilfredsstillende fuktsikring slik dagens byggeskikk tilsier. Observert knasteplast i bakgård er ikke tett avsluttet i topp, noe som innebærer risiko for at overflatevann og nedbør kan trenge direkte ned bak knasteplastene og mot grunnmuren. Drenering er en bygningsdel med naturlig slitasje og normal levetid på ca. 20–60 år – svikt i dreneringen vil forsterke fuktpåvirkningen ytterligere. Vedvarende fuktpåvirkning kan over tid føre til nedbrytning av konstruksjoner og forringelse av inneklima. For bodareal tåler grunnmurskonstruksjonen i utgangspunktet en viss fuktpåvirkning – dersom fukt periodevis oppleves som problematisk for lagring av løsøre, kan mekanisk ventilasjon eller avfukter være en kostnadseffektiv løsning. For de delene av kjelleren som inngår i boligarealet er tilfredsstillende inneklima viktig, og fuktinntrenging fra terreng og grunn bør hindres. Det anbefales å kartlegge dreneringsforholdene nærmere og vurdere utbedring av drenering og fuktsikring av grunnmur. Fuktutviklingen bør følges opp over tid.

TG2 Yttervegg, konstruksjon og kledning



Beskrivelse og avvik

Ytterveggene består av tegl, pusset og malt. Nedre parti mot Dalehaugen har overflatebehandling opp til ca. 2–3,5 meters høyde og fremstår nymalt. Alder på øvrig overflatebehandling på yttervegger er ukjent. Det er observert forekomster av begroing og graffiti. Det mangler ventil i yttervegg høyere opp på veggen. Mot St. Halvardsgate er grunnmuren gråmalt med stedvis riss og avflassing. For øvrig normal bruksslitasje på fasade og trekninger. Fasader i bakgård viser mer utbredt aldersslitasje med avflassing der tegl stedvis er eksponert, samt mer utbredte forekomster av riss og sprekker – herunder diagonale sprekker under vinduer. å trapperom B er det forhøyede forekomster av bom i pusssjiktet, hvor pusset har løsnet fra underlaget og poser ut, samt forekomster av avflassing.









Konsekvens og tiltak

Riss, sprekker og avflassing skyldes naturlig aldring og klimapåvirkning over tid. Bom i pusssjiktet indikerer at pusset har mistet vedheft til underlaget, noe som over tid kan medføre fare for nedfall av pussklyper. Diagonale sprekker under vinduer kan være symptom på bevegelse eller setninger i konstruksjonen, men er ikke uvanlig for bygg av denne alder – forekomstene ble ikke vurdert å kreve konstruktive tiltak, men kan med fordel likefult følges opp over tid. Eksponert tegl og uutbedrede riss innebærer imidlertid økt risiko for fuktinntrenging med påfølgende skader på puss og bakenforliggende konstruksjon, og kan fremskynde videre skadeutvikling. Det anbefales å utbedre områder med bom, riss, sprekker og eksponert tegl. Manglende ventil bør etableres. Fjerning av begroing og graffiti kan vurderes for å heve estetisk standard, men det bemerkes at ny graffiti kan forekomme igjen innen kort tid.

TG2 Vinduer og ytterdører



Beskrivelse og avvik

I A-trappeoppgang er det montert nyere fastkarmvinduer med tolags glass (brannglass), datostemplet 2020. Øverst mot loftet er det eldre vinduer med ettlags glass, hvor ett glass er registrert som knust. I gangareal på loft er det registrert takvindu/luke med rennemerker i smyg. Fuktsøk på befaring påviste ikke forhøyede verdier. Ytterdør i A-oppgang er en ståldør (brannklassifisert A60) med klart blyglass i overlys, ukjent alder. Det er registrert synlig rust og sårskader på døren samt løst sparkebrett. I B-oppgang er ytterdøren også av stål med ukjent alder, uten synbar brannklassifisering da typeskilt er overmalt. Døren har mindre bruksslitasje enn i A-oppgang, men med rusten og slitt terskel. Vinduer i B-trapperom er av eldre dato med ukjent alder, ettlags glass og karm/rammer av tre, sidehengslede med hasper. Det er registrert utvendig bruksslitasje, rust på hengsler/beslag og oppsprekking i overflater på treverk. Pga. overmaling og vanskelig tilkomst er vinduene ikke funksjonstestet. Det er registrert overflateslitasje på innvendig side. Vinduer og ytterdører i B-oppgang, samt de eldste vinduene, bærer preg av utstrakt alder og slitasje.









Konsekvens og tiltak

Rennemerker i smyg ved takvindu/luke indikerer tidligere fuktinntrenging. Fuktsøk påviste ikke forhøyede verdier ved befaring, men forholdet bør følges opp over tid. Alder på ytterdører er ukjent, noe som innebærer usikkerhet rundt gjenværende levetid og funksjon. Tiltagende rust kan over tid svekke dørenes funksjon og brannmotstand. Knust glass i loftsvindu gir risiko for fuktinntrenging og bør utskiftes. Ettlags glass gir dårligere varmeisolasjon og økt risiko for kondens. Vedlikehold eller utskiftning av eldre vinduer og ytterdører bør vurderes, særlig for de med oppsprukket eller rustangrepet karm/beslag. Sparkebrett på ytterdør i A-oppgang bør festes. Brannklassifisering av ytterdør i B-oppgang bør avklares.

TG2 Taktekking | Undertak, lekter og primærtekking



Beskrivelse og avvik

Undertaket er av eldre dato, basert på observasjoner i tilgjengelige deler av loftet. Det er registrert punktvise råteskader i undertak ved rørgjennomføringer, samt forhøyede fuktverdier ved stikkprøvemåling (se punkt om himling). Taktekking er kun vurdert fra bakkeplan og ikke inspisert på nært hold eller fra takflaten. Både mot St. Halvardsgate og i bakgård er taket tekket med korrugerte stål-/metallplater. Korrugerte stålplater er naturlig nok ikke originale, men alder er ukjent. Det kan ikke utelukkes at taket ble omlagt i forbindelse med etablering av loftsleiligheter i nyere tid, men dette kan ikke fastslås med sikkerhet uten nærmere undersøkelser. Pipefotbeslag og diverse overgangsbeslag er synlige, men detaljutførelse og tetthet har ikke vært mulig å vurdere fra bakkeplan. Innfesting, overganger, helning og vedlikeholdsnivå har ikke vært mulig å kontrollere fra bakkeplan.





Konsekvens og tiltak

Råteskader og registrerte forhøyede fuktverdier i undertak ved rørgjennomføringer indikerer fuktpåvirkning. Undertaket er av eldre dato, og alderskriteriene i NS 3600 for usikker fremtidig funksjon må anses som passert basert på det som er observert. Uutbedret fuktpåvirkning innebærer risiko for skadeutvikling. Ettersom store deler av taktekkingen og undertaket ikke har vært mulig å inspisere, er komplett tilstand ukjent – eventuelle skjulte forhold kan ikke utelukkes, og konsekvensene av slike forhold kan ikke vurderes uten nærmere undersøkelser. Det anbefales nærmere undersøkelser av undertak og taktekking, inkludert beslag og overganger. Det kan videre vurderes installasjon av sensorbasert fuktovervåking i utilgjengelige risikoområder for kontinuerlig logging av fuktutviklingen over tid.

TG2 Renner, nedløp og beslag



Beskrivelse og avvik

Nedløp mot St. Halvardsgate med tilhørende takrenner av stål fremstår som nyere, men alder er ikke kjent. Det er ikke tegn til lekkasje, men vann ledes ikke tilfredsstillende langt nok bort fra grunnmuren. Det er registrert lokal skade i grunnmur ved nedløpets utløp, noe som indikerer oppfukting og frostskader. Nedløp i bakgård er også av stål og fremstår som nyere, men alder er ikke kjent. Ett nedløp går helt til bakken med sprekk/skade i bend. Ett er vinklet inn mot grunnmur og leder ikke vann tilfredsstillende bort fra grunnmuren. Ett tredje nedløp har løst feste mot vegg. Det er tegn til lokal begroing og oppfukting ved ett nedløp. Stedvis fargeavvik på takrenner er vanskelig å fastslå med sikkerhet fra bakkeplan, men kan indikere malingflekker. Det er registrert et avvik på et gesimsbeslag, som er noe deformert og bøyd ut fra bygningen. Grunnet byggets høyde er full visuell kontroll av renner og beslag ikke mulig.









Konsekvens og tiltak

Manglende eller feil bortledning av vann fra grunnmuren er sannsynlig årsak til registrert skade i grunnmur ved nedløpsutløp. Vann som ledes inn mot eller ikke bortledes tilstrekkelig fra grunnmur innebærer risiko for videre oppfukting, frostsprengning og skadeutvikling i grunnmur og tilstøtende konstruksjoner. Løst feste på nedløp innebærer risiko for at nedløpet over tid løsner helt og opphører å fungere, med ytterligere fuktbelastning på fasade og grunnmur som følge. Deformert gesimsbeslag kan gi fuktinntrenging i konstruksjoner. Det anbefales å sikre tilfredsstillende bortledning av vann fra grunnmur, utbedre sprekk/skade i nedløpsben, rette opp feilstilt nedløp, feste løst nedløp og utbedre deformert gesimsbeslag.

TG2 Vann- og avløpssystem



Beskrivelse og avvik

Vann- og avløpsanlegget er i hovedsak skjult i konstruksjonen og har derfor ikke vært tilgjengelig for fullstendig inspeksjon. Synlige vannrør i fellesareal i kjeller er av kobber, stedvis isolert med eldre isolasjon. Synlige rørinstallasjoner i kjeller bærer preg av alder med stedvise forekomster av avleiringer og korrosjon. Det er stedvis montert nyere komponenter og kulekraner, men anlegget fremstår generelt som av eldre dato. Avløpsstammer og soilrør er av støpejern med stedvise forekomster av rust og korrosjon, med innslag av nyere plastrør – noe som indikerer delvise utskiftninger over tid. Stoppekran er synlig men ble ikke funksjonstestet da det var usikkert om beboere var hjemme og i bruk av vann. Det foreligger ingen dokumentasjon på alder, utskiftninger eller vedlikehold. Det ble ikke registrert aktive lekkasjer ved befaring.









Konsekvens og tiltak

Skjulte rør lar seg ikke kontrollere, og eventuelle feil eller utettheter kan oppstå uten forvarsel, med risiko for fuktskader i konstruksjonen. Alder på røranlegget er ikke dokumentert – i henhold til NS 3600 legges byggeår til grunn ved manglende dokumentasjon, og anlegget overstiger alderskriteriene for TG2. Dette innebærer økt sannsynlighet for svikt som følge av materialslitasje og korrosjon, og utskiftning av røranlegget må påregnes. For avløpsstammer av støpejern kan innvendig rørnfornyelse vurderes som alternativ til utskiftning, men tilstand bør først kartlegges nærmere. Det bemerkes at innvendig rørnfornyelse ikke er mulig for vannrør – disse må fysisk skiftes ut. Jevnlig observasjon av synlige rør og koblinger anbefales inntil utskiftning gjennomføres. Hovedstoppekran bør funksjonstestes – beboere må varsles på forhånd.

TG2 Varmtvannsbereder



Beskrivelse og avvik

Det er registrert fire varmtvannsberedere av merket OSO, plassert i felles kjellermom. Berederne er lett tilgjengelige for inspeksjon og står direkte på støpt gulv. To av berederne har synlig typeskilt med fabrikasjonsår 1998, de øvrige to har ikke lesbar datomerking. Det er registrert stedvise rennemerker på berederne, samt fuktskjolder på gulv i nærhet av berederne – det er usikkert om disse skyldes berederne, smuss eller fuktpåvirkning direkte fra betonggulvet. Det er påvist betydelig rust og avflassing på topp av en av berederne rundt sikkerhetsventil, samt stedvis rust og avflassing i bunn på enkelte beredere. Enkelte beredere har sår og bulker i den ytre kappen, samt løse/skadde deksler over el-tilkoblingen. Sikkerhetsventilene har avløp til gulv med eldre sluk.





Konsekvens og tiltak

erederne med kjent fabrikasjonsår er fra 1998 og er over 27 år gamle – alderskriteriet i NS 3600 på 20 år for usikker fremtidig funksjon er klart passert. Rust og avflassing indikerer korrosjon av tanken, noe som øker risikoen for lekkasje og havari. Rennemerker på berederne kan indikere lekkasje. Skadde deksler over el-tilkobling innebærer risiko for fuktinntrenging i el-komponenter. Ved havari vil berederne kunne tømmes med betydelige vannmengder, noe som kan overstige slukets kapasitet og medføre midlertidig oversvømmelse av kjellergulvet med risiko for fuktskader på nærliggende bygningsdeler av fuktsensitivt materiale, samt skade på løsøre. En lekkasje vil i tillegg medføre tap av varmtvann for beboerne. Det anbefales utskiftning av samtlige beredere.

Lovmessige forhold

Når du kjøper en bolig, er det viktig å vite at alt er i orden både teknisk og juridisk. Eventuelle lovlighetsmangler kan bety at deler av boligen er brukt på måter som ikke er godkjent av myndighetene, noe som kan føre til ekstra kostnader eller endringer du må gjennomføre etter kjøpet.

Tilstandsrapporten gir deg en oversikt over slike forhold, slik at du kan gjøre en tryggere beslutning ved kjøp av boligen.

Eksempler på lovlighetsmangler

- **Ulovlig bruksendring** For eksempel hvis et loft er innredet til boligrom uten nødvendig godkjenning fra kommunen.
- **Manglende brannceller** Dersom boligen ikke er delt opp i brannceller i henhold til byggteknisk. forskrift.
- **Manglende rømningsveier** Rom som brukes til varig opphold, men som ikke har tilstrekkelige rømningsveier i tilfelle brann.

Sjekkpunkter utført av den bygningssakkyndige:

1.Godkjenning og byggemelding

Er det dokumentert at alle rom er godkjent og byggemeldt? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar

Godkjente tegninger fra kommunen er ikke forevist.

2.Rømningsveier og dagslysflate

Er det avvik i forhold til dagens forskrift når det gjelder rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? (Sjekk om det mangler rømningsvei eller oppdager andre forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet).

☑ Ja ☐ Nei

Kommentar

Rekkverk i trapperom tilfredsstiller ikke gjeldende krav til høyde og åpninger. Manglende eller ikke-forskriftsmessig rekkverk innebærer risiko for fall og personskade. Det mangler rekkverk eller annen sikring foran vinduer i trapperom. I B-trapperom er glass foran vindu ettlags og ikke personsikret, noe som innebærer risiko for gjennomfall. Forholdene representerer åpenbar fare for helse og sikkerhet og bør utbedres. I A-trapperom er glass av nyere type med brannglass-merking, men det kan ikke bekreftes at glasset tilfredsstiller krav til personsikkerhet. Glassets egenskaper bør kartlegges, og dersom krav til personsikring ikke er oppfylt, bør forholdet utbedres.

1.Dokumentasjon av håndverktjenester

Har det vært utført håndverktjenester som f.eks. reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene? (Kan det dokumenteres bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt).

☑ Ja ☐ Nei

Kommentar

Dokumentasjon er ikke forevist

Branntekniske forhold

Bygningssakkyndig sjekker blant annet:

Vurderingen av branntekniske installasjoner i denne rapporten er basert på visuelle inspeksjoner og innhentet informasjon fra lokale myndigheter. Dersom ikke informasjonsinnhentingen er gjort, gir bygningssakkyndige informasjon om dette. Formålet med vurderingen er å identifisere synlige avvik eller mangler som kan påvirke boligens brannsikkerhet. For å sikre full overensstemmelse med gjeldende forskrifter og standarder, anbefales det at en kvalifisert brannkonsulent utfører en grundigere evaluering.

N/A **Branntekniske forhold**

Oppsummering

Det er registrert flere forhold i fellesarealene som bør følges opp i en dedikert brannteknisk tilstandsanalyse. Dette inkluderer bla. tretrapper i rømningsveier, uavklarte gjennomføringer i branncellebegrensende vegger og en uisolert ventilasjonskanal uten synlig brannspjeld. Brannalarmanlegg, røykluker og brannslukningsapparat er ikke funksjonstestet som del av dette oppdraget. For større boligbygg med eldre bygårder anbefales en dedikert brannteknisk tilstandsanalyse for å sikre at lovpålagte forpliktelser er oppfylt.

Sjekkpunkter utført av den bygningssakkyndige:

Er det installert røykvarslere i boligen? ☑ Ja ☐ Nei

Presisering: Boligen skal ha minst én røykvarsler per etasje, plassert i eller nær soverom. Det anbefales at røykvarslerne er seriekoblet for å sikre varsling i hele boligen.

Er brannslukningsutstyr tilgjengelig og funksjonelt? ☑ Ja ☐ Nei

Presisering: Det skal være minst ett brannslukningsapparat eller husbrannslange tilgjengelig per etasje. Kontroller at brannslukningsapparatet er godkjent og har gjennomgått nødvendige kontroller.

Er det tilstrekkelige rømningsveier fra alle etasjer og rom? ☐ Ja ☑ Nei

Presisering: Sjekk at vinduer og dører som fungerer som rømningsveier er lette å åpne, ikke blokkert, og oppfyller kravene til rømningsbredde og høyde.

Anbefalte tiltak? ☑ Ja ☐ Nei

Elektrisk anlegg

Orientering om vurdering av elektrisk anlegg

Når du kjøper en bolig, er det viktig å vite at alt er i orden både teknisk og juridisk. Eventuelle lovlighetsmangler kan bety at deler av boligen er brukt på måter som ikke er godkjent av myndighetene, noe som kan føre til ekstra kostnader eller endringer du må gjennomføre etter kjøpet.

Tilstandsrapporten gir deg en oversikt over slike forhold, slik at du kan gjøre en tryggere beslutning ved kjøp av boligen.

Sjekkpunktene som er inkludert i denne rapporten, tar for seg:

- Alder og tilstand på det elektriske anlegget, inkludert eventuelle samsvarserklæringer og dokumentasjon for installasjonen.
- Resultater fra eventuelle tidligere el-tilsyn, inkludert dato for siste tilsyn og utførte tiltak.
- Synlige tegn på slitasje, skade eller overbelastning i det elektriske anlegget.
- Forekomst av brann eller varmgang i sikringsskapet eller på andre kritiske punkter i anlegget.

Oppsummering

Det anbefales at det elektriske anlegget kontrolleres av autorisert elektroinstallatør.

Oppsummering

Elektriske installasjoner er vurdert på et overordnet nivå basert på visuell kontroll, uten inngrep eller målinger. Det foreligger ingen dokumentasjon for det elektriske anlegget, utover samsvarserkrlæringer for nye målere fra 2017. Enkelte løse kabler/installasjoner er registert, og enkelte synlige deler indikerer at deler av anlegget er av eldre dato.

Anbefalte tiltak

Det anbefales at det elektriske anlegget kontrolleres av autorisert elektroinstallatør.

Sjekkpunkter utført av den bygningssakkyndige:

1. Er det elektriske anlegget montert etter 1999-01-01 eller er det gjort endringer på anlegget etter samme tidspunkt? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar

Det er registrert samsvarserklæringer i felles sikringsskap knyttet til installasjon av AMS-målere i 2017. Det er ellers ikke mottatt opplysninger fra hjemmelshaver om endringer i det elektriske anlegget etter 1999. Avkrysning er derfor gjort uten komplett dokumentert grunnlag.

2. Foreligger det dokumentasjon/samsvarserklæringer for dette? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar

I felles sikringsskap er det registrert samsvarserklæringer for installasjon av AMS-målere i 2017. Det er ellers ikke mottatt dokumentasjon eller opplysninger fra hjemmelshaver om arbeider på det elektriske anlegget. Avkrysning er derfor gjort uten komplett dokumentert grunnlag.

3. Når ble det lokale el-tilsynet sist gjennomført? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar

Det er ikke mottatt opplysninger fra hjemmelshaver om forholdet. Avkrysning er derfor gjort uten dokumentert grunnlag.

4. Hva var resultatet av tilsynet fra DLE? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar

Det er ikke mottatt opplysninger fra hjemmelshaver om forholdet. Avkrysning er derfor gjort uten dokumentert grunnlag.

5. Foreligger det pålegg fra el-tilsynet som ikke er avsluttet? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar

Det er ikke mottatt opplysninger fra hjemmelshaver om forholdet. Avkrysning er derfor gjort uten dokumentert grunnlag.

6. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar

Det er ikke mottatt opplysninger fra hjemmelshaver om forholdet. Avkrysning er derfor gjort uten dokumentert grunnlag.

7. Forekommer det at sikringene løses ut? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar

Det er ikke mottatt opplysninger fra hjemmelshaver om forholdet. Avkrysning er derfor gjort uten dokumentert grunnlag.

8. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar

Det er ikke mottatt opplysninger fra hjemmelshaver om forholdet. Avkrysning er derfor gjort uten dokumentert grunnlag.

9. Finnes det kursfortegnelse? Er antallet sikringer i samsvar med denne? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar

I fellesareal i kjeller er det plassert et felles elektrisk fordelingsskap for bygget. Skapet inneholder blant annet hovedsikringer, stigekurser, skrusikringer og flere AMS-strømmålere som betjener flere boenheter og felles installasjoner. På innsiden av skapdøren er det oppsatt kursfortegnelse som angir blant annet inntakssikring, stigekurser og kurser til felles installasjoner.

10. Er støpsel på varmtvannsbereder brunsvidd? ☐ Ja ☑ Nei

11. Er det tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr, eller at kabler ikke er tilstrekkelig festet? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar

Det er registrert løse kabler/elektriske installasjoner flere steder i fellesarealene. Installasjoner som ikke er tilstrekkelig festet kan være utsatt for mekanisk belastning og skade. Det anbefales at kabler/installasjoner festes og/eller legges i egnet kabelføring for å sikre forsvarlig og forskriftsmessig utførelse.

12. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette? Er det uisolerte ledninger/koblinger som man kan komme i berøring med? Sjekk så langt dette er mulig uten å fjerne kapslinger. ☐ Ja ☑ Nei

13. Er alle elektriske arbeider/elektriske anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar

Det er ikke mottatt opplysninger fra hjemmelshaver om forholdet. Avkrysning er derfor gjort uten dokumentert grunnlag.

14. Er det fortsatt skrusikringer i sikringsskapet? ☑ Ja ☐ Nei

15. Er det en hovedbryter i sikringsskapet? ☐ Ja ☑ Nei

Boligens arealer

Arealmåling av boligen

Tilstandsrapporten bygger på nøyaktige arealmålinger i tråd med Norsk Standard 3940, som legger grunnlaget for beregninger av volum og brukbare områder innen en eiendom. Det er viktig at målinger utføres presist for å sikre at dataene som rapporteres er nøyaktige og pålitelige. For å kvalifisere som målbart, må et areal inne i boligen være minst 1,90 m fri høyde, samtidig med en bredde som strekker seg over minst 0,60 m bredt. Rommet må ha tilkomst for å være måleverdig.

BRA-i (Intern Bruksareal)

Omfatter hele det innvendige, brukbare arealet innenfor boligens omsluttende vegger som aktivt benyttes av beboerne.

BRA-e (Eksternt Bruksareal)

Inkluderer utvendige arealer som terrasser og balkonger som utvider boarealet uten å være fullstendig innebygget.

BRA-b (Balkongareal)

Areal tilknyttet boligens balkonger, enten disse er innglasset eller åpne, som bidrar til det totale bruksarealet men regnes separat.

TBA (Terrasse- og balkongareal)

Arealet inngår ikke i boligens BRA. TBA omfatter arealet av åpne terrasser, balkonger, veranda, altan m.v. som er tilknyttet boenheten.

Bruksareal BRA m²

Andre bygg

Områdenavn	BRA-i	BRA-e	BRA-b	Tot BRA
	0	0	0	0
Sum	**0**	**0**	**0**	**0**

Kommentarer til arealberegningen

Rapporten gjelder vurdering av utvalgte bygningsdeler i fellesarealer etter avtale med hjemmelshaver, og omfatter ikke arealmåling.

Markedsføring av boligareal og energiforbruk

Se gjeldende regler på Forbrukertilsynets nettsider:
forbrukertilsynet.no/nye-regler-for-markedsforing-av-boligareal-og-energiforbruk

Overveielser ved kjøp av bolig

Å kjøpe bolig er en av de største investeringene du gjør i livet, og det er mange faktorer å vurdere. Her er noen av de viktigste tingene du bør tenke på:

Oppgraderingskostnader

Vurder de estimerte kostnadene ved å oppgradere boligen til gjeldende standarder. Spesielt eldre boliger kan ha skjulte kostnader knyttet til nødvendige oppgraderinger av bygningsdeler, rør, elektriske systemer og mer. Å ha et realistisk budsjett for slike kostnader er avgjørende.

Energikarakter

Innsikt i boligens energieffektivitet kan gi deg en pekepinn på fremtidige kostnader og muligheter for forbedringer. En bolig med høy energieffektivitet kan spare deg for betydelige energikostnader og samtidig øke verdien av eiendommen.

Fordeler med oppdatert tilstandsrapport

En oppdatert og grundig tilstandsrapport gir trygghet ved å gi deg en nøyaktig og objektiv vurdering av boligens tilstand. Det gjør det enklere å forstå hvilke investeringer som kreves etter kjøpet, og kan bidra til å unngå uforutsette utgifter.

Området

Når du kjøper bolig, er det viktig å tenke på beliggenheten. Tenk på faktorer som nærhet til skoler, offentlig transport, butikker, og rekreasjonsområder. Et område som passer godt til dine behov og livsstil kan ha stor innvirkning på hvor fornøyd du blir med boligen.

Boligens potensial

Se etter boligens potensial for fremtidige oppgraderinger og muligheter for å tilpasse den til dine behov. Selv om boligen kanskje ikke er perfekt akkurat nå, kan den ha potensiale til å bli det med noen justeringer eller renoveringer.

Tips for en vellykket boligkjøpsprosess

1. **Gjør grundig research** Finn ut så mye du kan om boligen, området, og eventuelle fremtidige planer som kan påvirke eiendommens verdi.
2. **Sett et realistisk budsjett** Husk å inkludere både kjøpesum og eventuelle oppgraderingskostnader i budsjettet ditt.
3. **Vær tålmodig** Ikke la deg presse til å ta en rask avgjørelse. Ta deg tid til å vurdere alle alternativer før du gjør et kjøp.

Referansenivå

Referansenivået i tilstandsrapporten følger NS 3600 og refererer til de byggeregler og standarder som var gjeldende på tidspunktet da boligen eller bygningsdelen ble byggesøkt. Dette betyr at de fleste bygningsdeler vurderes ut fra de reglene som gjaldt da bygningen ble oppført, noe som sikrer en rettferdig vurdering av eldre boliger uten krav om å oppfylle moderne byggeregler.

Unntak for helse, miljø og sikkerhet:

- **Brannsikkerhet** Dette omfatter brannvarslere, røykvarslere, brannslokkingsutstyr, brannsikre dører og rømningsveier. Disse må oppfylle dagens sikkerhetsstandarder for å sikre rask og effektiv evakuering ved brann.
- **Elektriske anlegg** Ledninger, sikringsskap, stikkontakter og andre elektriske installasjoner kontrolleres opp mot dagens sikkerhetsstandarder for å forebygge brann og elektriske ulykker.
- **Rekkverk og trapper** Høyde og stabilitet på rekkverk samt utformingen av trapper må tilfredsstille nåværende krav for å forhindre fallulykker.
- **Snøfangere på tak** Snøfangere må være tilstrekkelig dimensjonert og montert i henhold til dagens standarder for å holde tilbake snø og is, og forhindre at disse faller ned og skader personer eller eiendom.

I noen tilfeller kan det være at takstmannen velger å vurdere enkelte bygningsdeler opp mot dagens forskrifter, selv om de egentlig faller inn under eldre regler. Hvis dette skjer, vil takstmannen tydelig redegjøre for begrunnelsen i rapporten, slik at både kjøper og selger er klar over grunnlaget for vurderingen. Dette gir fleksibilitet og sikrer at vurderingene gjøres på en måte som ivaretar både sikkerhet og rettferdighet.

Informasjon og retningslinjer for tilstandsrapporten

Definisjon av en tilstandsrapport

En tilstandsrapport er en detaljert vurdering som dokumenterer boligens fysiske tilstand på inspeksjonstidspunktet. Den fokuserer på å avdekke potensielle svakheter og gir en objektiv gjennomgang som hjelper kjøpere med å ta informerte beslutninger.

Bygningssakkyndiges rolle

En bygningssakkyndig vurderer boligens tilstand basert på alder og opprinnelige byggestandarder. Spesielt viktige er våtrom og sikkerhetsaspekter som rømning og brannsikkerhet, som vurderes opp mot dagens regelverk, selv om de ble utført tidligere.

Omfang og innhold i tilstandsrapporten

Rapporten dekker sentrale områder som elektriske installasjoner og rørleggerarbeid, men fokuserer kun på visuelt synlige forhold. Den fremhever nødvendige reparasjoner eller forbedringer og gir kostnadsoverslag på enkelte bygningsdeler. Det er viktig å merke seg at rapporten ikke dekker mindre vedlikeholdsbehov eller estetiske spørsmål, og skjulte installasjoner vurderes kun om de påvirker boligens struktur eller sikkerhet.

Juridisk grunnlag

Tilstandsrapporten er utarbeidet i samsvar med norsk lov og bygger på NS 3600, som sikrer en standardisert og grundig analyse av boligens tekniske tilstand. Forskrift til avhendingslova og NS 3600 gir rammeverket som rapporten bygger på for å sikre nøyaktighet og trygghet i bolighandelen. Alle arealberegninger følger Norsk Standard NS 3940, og eventuelle avvik dokumenteres grundig.

Uavhengighetsgaranti

Pretakst-rapporter utarbeides av sertifiserte og uavhengige bygningssakkyndige, uten bindinger til andre aktører i eiendomsmarkedet. Objektive vurderinger er sikret gjennom strenge retningslinjer og krav til etterutdanning i form av oppfriskningskurs etc.

Omfang og objektivitet i vurderingene

Vurderingene dekker synlige og lett tilgjengelige deler av boligen, men dypere undersøkelser (nivå 2 og 3) krever spesifikke utvidet bestillinger. Rapporten tar forbehold om skjulte feil som ikke kan identifiseres uten spesialteknikker.

Forståelse av rapportens begrensninger

Rapporten baserer seg på visuell inspeksjon og informasjon fra hjemmelshaver. Bygningssakkyndige kan ta forbehold om skjulte feil, og kjøper oppfordres til å gjennomføre ytterligere undersøkelser ved behov.

Ansvar og roller i bolighandelen

Kjøper og selger har ansvar for å forstå sine roller. Pretaksts rapport gir et pålitelig grunnlag for beslutninger, men erstatter ikke kjøpers eget ansvar for videre undersøkelser.

Anbefalinger og tiltak

Rapporten bruker en tilstandsgradsskala fra TG0 til TG3 i tråd med NS 3600, med anbefalinger om videre undersøkelser eller tiltak. For elektriske anlegg og brannsikkerhet anbefales utvidet kontroller av fagpersoner.

Rapportens gyldighet

Denne tilstandsrapporten er gyldig i ett år fra dato for befaringen og kan ikke gjenbrukes ved senere salg av eiendommen uten fornyelse. For å fornye rapporten, må kjøper eller selger kontakte det utførende firmaet eller den bygningssakkyndige som utarbeidet rapporten. Videre er det selgerens ansvar å sikre at all informasjon gitt i rapporten er korrekt og oppdatert til den nyeste tilgjengelige informasjonen.

Om Pretakst

Pretakst

Pretakst er en innovativ programvareleverandør som kombinerer teknologi og fagkunnskap for å levere nøyaktige og pålitelige tilstandsrapporter. Vår teknologi støtter takstmenn i å utføre grundige vurderinger, noe som bidrar til økt nøyaktighet og effektivitet i bolighandelen.

- **Innovasjon og kvalitet:** Pretakst utvikler løsninger som sikrer at takstmenn utfører vurderinger basert på de nyeste og mest presise dataene.
- **Energieffektivitet:** Energieffektivitet: Dersom bygningssakkyndige har valgt å inkludere energi i rapporten, fremhever systemet tiltak for å forbedre energikarakteren til bygninger, basert på en detaljert analyse av boligens tilstand.

Teknologi for en tryggere bolighandel

Pretakst bruker avansert maskinlæring og AI for å optimalisere tilstandsrapporteringen, men det er viktig å understreke at hver rapport ferdigstilles og godkjennes av en sertifisert bygningssakkyndig. Selv om teknologien effektiviserer prosessen, har den bygningssakkyndige ansvar for å gjennomgå alle detaljer og sikre at rapporten oppfyller de nødvendige kvalitetsstandardene. Denne manuelle kontrollen sikrer at hver rapport er nøyaktig, pålitelig og gir et korrekt bilde av eiendommens tilstand, slik at du kan ta trygge beslutninger i bolighandelen.

Trygg lagring og bruk av boliginformasjon

Pretakst sikrer konfidensiell behandling av all informasjon i tilstandsrapportene, og data lagres og kan brukes ansvarlig videre for å utvide og forbedre tjenestene våre for å fremme en tryggere bolighandel. Dersom du har spørsmål rundt dette eller ønsker en reservasjon, kontakt oss på post@pretakst.no.

Teknologi for en trygg og effektiv bolighandel

www.pretakst.no

pretakst

VEDTEKTER FOR

ST. HALVARDS GATE 61 BORETTSLAG

[UNDER STIFTELSE]

1. Innledende bestemmelser

1.1 Formål

St. Halvards gate 61 Borettslag er et andelslag som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i borettslagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1.2 Forretningskontor og forretningsførsel

Borettslaget ligger i St. Halvards gate 61 i Oslo kommune og har forretningskontor i Oslo kommune.

Borettslaget ved styret engasjerer forretningsfører.

1.3 Lagets eiendom består av

Eiendommen består på gnr. 232, bnr. 145, snr. [under seksjonering] i Oslo kommune.

2. Andeler og andelseiere

2.1 Andeler og andelseiere

(1) Borettslaget består av 10 andeler, hver pålydende NOK 5 000. Det er knyttet én andel til hver leilighet i laget.

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer være andelseiere i borettslaget. Juridiske personer som nevnt i borettslagsloven § 4-3 kan eie opp til 20 % av andelene. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn én andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen. Stifteren av borettslaget kan eie og forvalte usolgte (også ved utleie) andeler inntil disse overdras nye eiere.

(3) Følgende juridiske personer kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst en bolig og opp til ti prosent av boligene i borettslaget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir leid og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,

ryg0B2fz-lx-ByxuxpzzZeg

6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) En kreditor kan eie en eller flere andeler i opptil to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(5) Arbeidsgivere som skal leie ut bolig til sine ansatte kan eie opptil 20 % av andelene i borettslaget i tillegg til andeler som nevnt under (3) over.

(6) En andelseier skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2.2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

(2) Det er intet krav om at erverver må godkjennes av styret.

2.3 Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

3. Borett og overlating av bruk

3.1 Boretten

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

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

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

(4) Andelseierne er bundet av ordensreglene og er ansvarlig for å gjøre seg kjent med og respektere de til enhver tid gjeldende ordensregler. Andelseier er ansvarlig for at regler om bruk blir overholdt av andelseiers husstand og andre som andelseier har gitt adgang til eiendommen.

(5) Den enkelte andelseier plikter å holde alminnelig orden på fellesarealer. Bruken av fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseier eller for brukere av fellesarealene.

(6) Det kan ikke holdes dyr uten forutgående samtykke fra borettslagets styre. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn, og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen.

4. Overlating av bruk

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

ryg0B2fz-lx-ByxuxpzzZeg

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagsloven § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opptil tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

(2) Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom den nye brukerens forhold gir saklig grunn til det.

(3) Godkjenning kan nektes dersom den nye brukeren ikke kunne blitt andelseier.

(4) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

(5) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseier overlate bruken av hele bustaden til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.

(6) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

(7) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

(8) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

(9) Denne bestemmelsen om begrensninger i overlating av bruken gjelder ikke for stifter av borettslaget, som står fritt til å overlate bruken av usolgte boliger ved utleie.

5. Bygningsmessige arbeider

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

(2) Forandringer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv, er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

6. Vedlikehold

ryg0B2fz-lx-ByxuxpzzZeg

6.1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen i forsvarlig stand, og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til styret i borettslaget.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til styret i borettslaget

(7) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen selv om det skulle ha vært utført av den forrige andelseieren.

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

7. Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

(5) Andelseieren skal gi adgang til boligen for utføring av arbeid som nevnt i første, andre og tredje ledd, og for ettersyn i forhold til slikt vedlikehold, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utførelse av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

ryg0B2fz-lx-ByxuxpzzZeg

(6) Andelseieren kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagsloven § 5-18.

8. Felleskostnader og pantesikkerhet

8.1 Felleskostnader

(1) Felleskostnader for borettslaget vil være summen av de kostnader borettslaget pådras ihht. vedlikeholdsplikten i borettslagets vedtekter, egen forretningsførsel mv.

(2) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagsloven § 5-19.

(3) Når særlige grunner taler for det, skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

(4) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk, betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (6).

8.2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

9. Borettslagets pantesikkerhet

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

10. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

10.1 Mislighold

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

10.2 Pålegg om salg

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

ryg0B2fz-lx-ByxuxpzzZeg

10.3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

11. Styret

11.1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av styreleder og to andre medlemmer.

(2) Funksjonstiden for medlemmer av styret er to år. Styremedlemmer kan gjenvelges.

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

11.2 Styrets oppgaver

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

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

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

11.3 Styrets vedtak

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

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,

2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf. borettslagsloven § 3-2 andre ledd,

3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig som borettslaget eier

4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,

5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,

ryg0B2fz-lx-ByxuxpzzZeg

6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

11.4 Representasjon og fullmakt

Styremedlemmene kan hver for seg representere borettslaget utad og tegne dets navn.

12. Generalforsamlingen

12.1 Øverste myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

12.2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

12.3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

(3) Styret avgjør hvordan generalforsamlingen skal gjennomføres. Generalforsamlingen skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan fremmes. Fristen kan tidligst gå fra andelseierne har blitt informerte, om hvilke saker generalforsamlingen skal behandle, og må være så lang at andelseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.

(4) Dersom generalforsamlingen ikke blir gjennomført som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at er lagt til rette for et system som sikrer at kravene til generalforsamling i loven er oppfylte. Systemet må sikre at deltakelse og avstemming kan kontrolleres på en trygg måte, og det må brukes en trygg metode for å stadfeste identiteten til deltakerne.

(5) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

ryg0B2fz-lx-ByxuxpzzZeg

12.4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

Følgende saker skal behandles på ordinær generalforsamling:

1. Godkjenning av årsberetning fra styret
2. Godkjenning av årsregnskap
3. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
4. Eventuelt valg av revisor
5. Fastsetting av godtgjørelse til styret
6. Andre saker som er nevnt i innkallingen

12.5 Møterett

Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere, har rett til å være til stede og til å uttale seg.

12.6 Møteledelse og protokoll

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

12.7 Stemmerett og fullmakt

Hver andel gir rett til én stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn én andel har likevel bare én stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier.

12.8 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 12.4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

13. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

13.1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller

ryg0B2fz-lx-ByxuxpzzZeg

nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagsloven §§ 5-22 og 5-23.

13.2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

13.3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

14. Vedtektsendringer

14.1 Beslutningskrav

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

14.2 Vedtak med negativ betydning for stifter

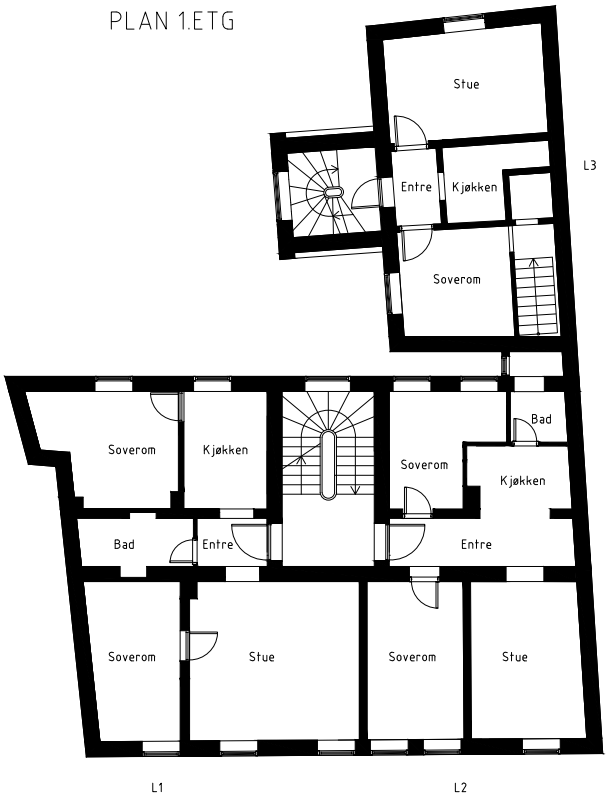
Borettslagets organer kan ikke fatte vedtak som har spesiell negativ betydning for stifterens posisjon som eier av disse leiligheter (eksempelvis avgift eller høyere fellesutgifter), så lenge stifteren er andelseier. Bestemmelser i vedtektene som omhandler stifteren kan bare endres etter samtykke fra stifteren.

15. Forholdet til borettslovene

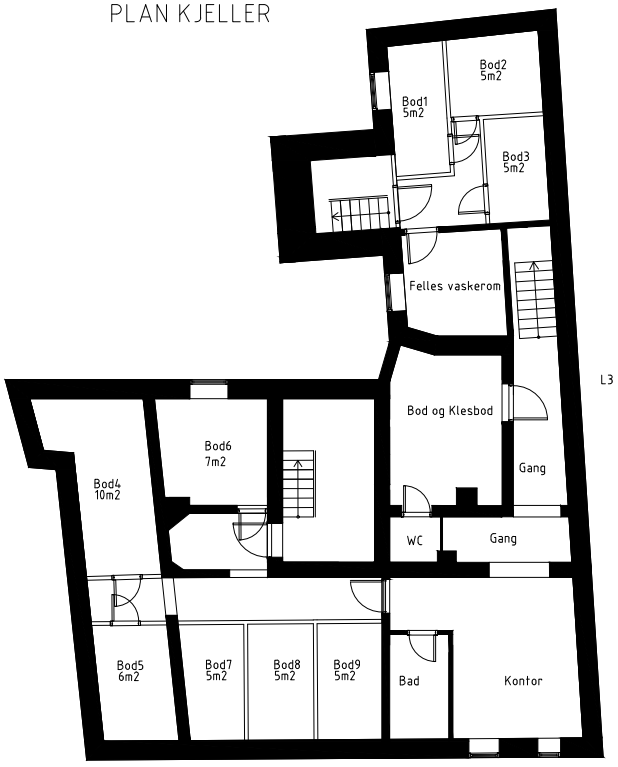
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 6. juni 2003 nr. 39.

ryg0B2fz-lx-ByxuxpzzZeg

PLAN 1.ETG



PLAN KJELLER



REV. INDEX	ANT.	ENDRINGEN GJELDER	SIGN	DATO

ST. HALVARDSGATE 61

Dato	Konstr./Tegnet		Målestokk	Bettum as
24.10.16	Geir Bettum		1:100	BRISKEVEIEN 13 TLF.: 911 03 083 3229 SANDEFJORD epost: geir@bettum.net
Filnavn: 1544-06		Godkjent		

PLAN 1 OG KJELLER

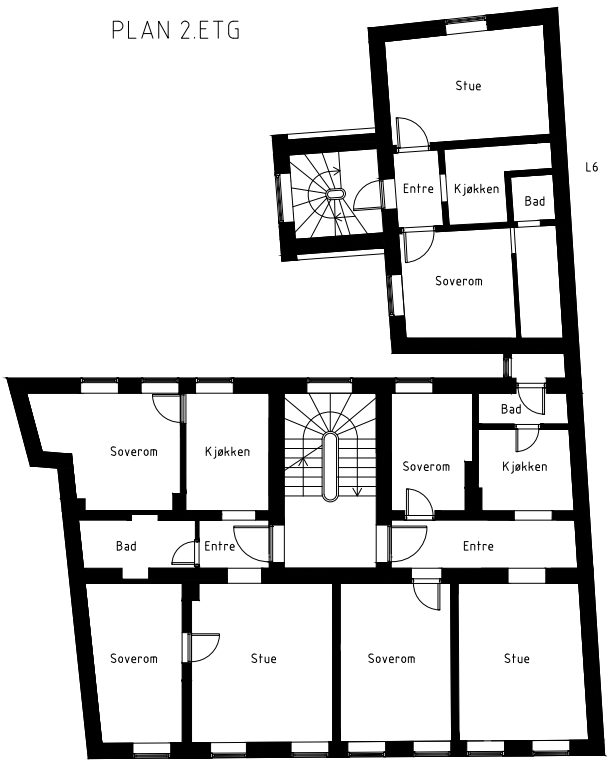
Erstatning for: | Erstattet av:

1544-06

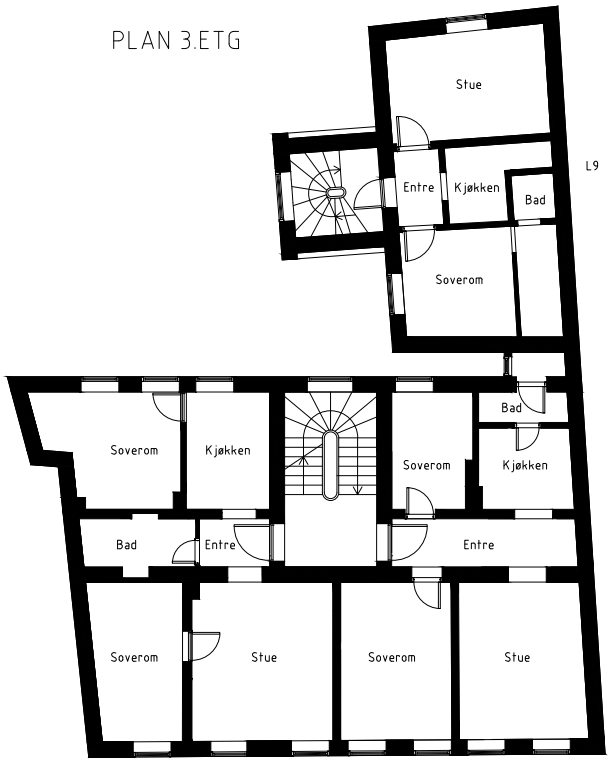
Henvisning: | Index: | Beregning:

06

PLAN 2.ETG



PLAN 3.ETG

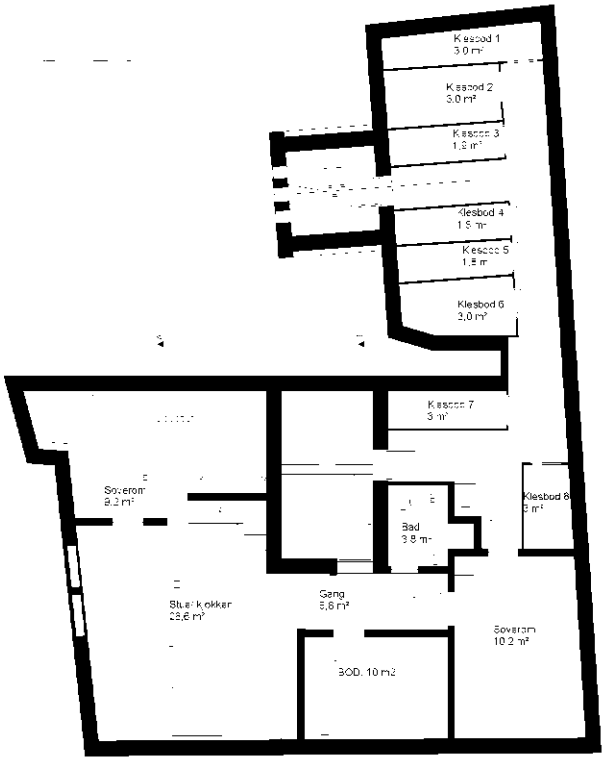


REV. INDEX	ANT.	ENDRINGEN GJELDER	SIGN	DATO

ST. HALVARDSGATE 61

Dato	Konstr./Tegnet		Målestokk	Bettum as
24.10.16	Geir Bettum		1:100	BRISKEVEIEN 13 TLF.: 911 03 083 3229 SANDEFJORD epost: geir@bettum.net
Filnavn: 1544-05		Godkjent		

Erstatning for:	Erstattet av:
PLAN 2 OG 3	1544-05
Henvisning: Index: Beregning:	05


Klesbod 1
3,0 m²
Klesbod 2
3,0 m²
Klesbod 3
1,8 m²
Klesbod 4
1,5 m²
Klesbod 5
1,5 m²
Klesbod 6
3,0 m²
Klesbod 7
3 m²
Soverom
9,2 m²
Bad
3,8 m²
Klesbod 8
3 m²
Stue/kjøkken
28,6 m²
Gang
5,6 m²
Soverom
10,2 m²
BOD. 10 m2

J.D. B.J.-Nr. 648 1933-

Ekspedisjons-Dokument 7.

angående Drammingsbuss

på matr.-nr. ~~29 Enebakkveien og 65 St. Halvardsgt.~~ Nyt nr. 61B St. Halvards gt.

Innlevert Attestert

Oslo Parkvesen
Ank. 13. JUL. 1938
Saksnr. 43/4

Oversendes Oslo parkvesen til besiktigelse og erklæring.
Oslo 11. juli 1938.

Th. G. Frost

ES./VP.

29 Enebakkveien og 65 St.Halvards gt.
Bygn.v. 11/7-38.

Oversendes med bilag hr. bygningsinspektören for östre distrikt.

18 JUL. 1938

Efter omstendighetene intet å bemerke.
Oslo parkvesen, den 16. juli 1938.

Bgv. bl. 24 VIII.37. 400.

Oversendes paany Oslo helseraad til besiktigelse og erklæring.
Oslo 29. juli 1939.

T. G. Fem

GM/TB Nyt nr. 61B St. Halvards gate

Ad: ~~29. Enebakkveien og~~ 65. St. Halvards gate.

Sendes tilbake til herr bygningsinspektøren.

Bygget er inspisert av stadsfysikus og undertegnede. Veggene er ikke vaskbare. De er ru og ujevne og er i det hele tatt i en forfatning så vi ikke kan anbefale at ferdigattest gis.

Forøvrig bemerkes:

Kaldtvannsledningene i kjøkkenene må isoleres mot kondensvann. Butikkvinduene må kunne åpnes og lukkes fra golvet. Ventilene i kortevareforretningen må forsynes med snorer.

De areaer som ikke er nødvendige for å beskytte ytterveggene mot fuktighet, må fylles igjen og overstøpes. De øvrige areaer må ha avløp med kuppelrist og sandfang, likeså slukene i utvendige trappenedganger.

Søppelkassene må settes på stativ. Hull i spiskammerdørene må tettes.

I melkeutsalget og fruktutsalget må tak og vegger i alle rom oljemales så de kan vaskes. Vinduet i begge butikker må innrettes så det kan åpnes fra golvet.

Døra mellom fruktutsalgets entré og kortevareutsalget må paneles igjen.

Oslo helseråd den 15. september 1939.

Etter fullmakt.

Axel Strøm

mottatt 15 SEP 1939

Ansvarsh. kilster. 11/10 39.

S. Oversendes Oslo helseråd til fornyet uttalelse i anl. bolgrådets skriven bl 92 Tjm 647-39. 98B Schweigaardsgate

Oslo 28-2-41

T. G. Fem

Oversendes igjen Oslo helseraad i anledning innkommen skrivelse fra ansvarshavende av 17. ds. vedlagt byggeanmeldelse j.nr. 647-1935 der samtidig oversendes.

Oslo 18. oktober 1939.

Th. S Fung

GM/TB

Ad: 61 B. St. Halvards gate (29. Enebakkvn. og 65. St. Halvards gate).

Sendes tilbake til herr bygningsinspektøren.

Påskrift herfra 15/9 d. å. fastholdes. Ferdigattest anbefales ikke gitt.

Oslo helseråd den 27. oktober 1939.

Etter fullmakt.

Byggn. chefens J.nr.:
mottatt 27 OKT. 1939

Karl Thun

GM/RE

Ad 98 b Schweigårdsgt.

Sendes tilbake til herr bygningsinspektøren.

Ad bl. 92.

Boligrådmannens uttalelse som i alt vesentlig går imot helserådets mening i denne sak fritar formentlig ansvarshavende byggmester fra å rette de påtalte mangler.

Forøvrig bemerkes :

Vi viser til vår konferanse med herr fung. boligrådmann Wildhagen idag, og henstiller at byggets eier (kommunen) søker rettet de mangler som helserådet fremdeles mener bør rettes. Vi forutsetter at det konfereres nærmere på stedet herom.

Oslo helseråd, 5. mars 1941.

A. Dietzen

Oversendes Oslo helseråd med forespørsel om hvilke mangler helserådet fremdeles mener bør rettes, av hensyn til utstedelse av ferdigattest.

7 MRS 1941

Oslo 11-3-41

Th. S Fung

Blankett nr. 680.

RICH. ANDVORD

Skjema nr. 1.

BYGNINGSCHEFEN
B.J.-No. 648/35.

Bygge-anmeldelse.

Bygningsrådet har under 19. desember 1928 for anmeldelse angående nybygning til- og påbygning samt forandringer vedtatt dette skjema (nr. 1) som av anmelderen skal nøiaktig utfylles for hver post, og innleveres med bilag i 2 eksemplarer tillikemed anmeldelsesgebyr. For de poster som ikke vedkommer det anmeldte arbeide anføres dette uttrykkelig. Alle mål, som er nødvendig for å prøve byggverkets lovmedholdighet, skal være innskrevet i tegningene og angitt i teksten. Arbeider, som utføres inntil nabogrense, skal anmeldes for vedkommende nabo i henhold til lov av 27. mai 1887 § 3 angående naboeiendomsforhold. *I planene må det anvendte materiale for vegger være betegnet på kjennelig måte f. eks. særskilt for murverk, bindingsverk, tre, rabitz, jernbetong, betong o. s. v. Ved forandringsarbeide skal gammelt og nytt særskilt anmerkes.* I fasadetegning og snitt angis det bestemte plan for fortåg, gårdsplass og likeledes dybde for kjellergulv, area og fundamenter, alt tydelig med innskrevne mål, særlig dybden ved alle nabogrenser. Ennvidere bygningens og etasjenes høide m. v. Tegningene der skal innleveres i 2 sett, hvorav det ene på *uopklebet tracing lærret*, med *sorte streker* skal være datert samt *signert*. Tegningene skal være brettet i format 22×34 cm med tekst og tegning synlig.

Anmeldelsen innsendes gjennem bygningskontrollen.

J.nr.

Til

bygningschefen.

I henhold til bygningslovens § 131 anmeldes herved, at efternevnte byggearbeider aktes utført på

matr.-nr. Enebakkveien 29 gl. Holmlia 9/65 til Dammarkveien gaten

Dammarken Boligselskap II

1. Fortegnelse over vedlagte tegninger og bilag § 132. 61.13. planer av blokk 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 og 8. (målestokk 1:200) plan av kjeller, plan av 1ste etasje, samt normalplan av blokk 7 og 8 (mål 1:100) Fasader mot Dammarksgata og gårdsplass. Perspektivskisse. Fellesbilag: situ. plan 1:500. snitt 1:200 1 snitt og 2 fasader 1:50. 2 perspektivskisser.

2. Arbeidets art og rummenes anvendelse. Våningshus

For våningshus opgis: Antall leiligheter ialt: 84 + 4 bibl. 1 kontor.

16 hvorav på 1 vær., kjøkk. ~~thekjøkk.~~, ~~bad~~ dusch 33 på 2 vær., kjøkk. ~~thekjøkk.~~, bad ~~dusch~~

31 — på 1 vær., kjøkk. ~~thekjøkk.~~, bad ~~dusch~~ 4 på 3 vær., kjøkk. ~~thekjøkk.~~, bad ~~dusch~~

Antall butikker: 4 Antall garasjer: 0 Antall enkeltværelser: 4 kontor/bibl.

3. Anlegg av de i bygningslovens §§ 63 og 123. 4 bibl. (blokk 7 og 8)

4. Beskrivelse over grunnens beskaffenhet og bæreevne, om nødvendig med grunnundersøkelse § 60 [1]. Fast leir. Opgave vil forøvrig medfølge beregningene fra den tekn. konsulent.

5. Fundamenteringens utførelse med angivelse av dens dybde samt forholdet mot nabo, § 79 jfr. forskrifter. Tilrettelegges og beregnes senere av konsulenten.

6. Isolasjon §§ 81 og 105. Utføres som i normale §§.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsvn. 5[III] *20 72 10

Approbasjon.

Arbeidssted	Journalnr.	Tegn. nr.
St. Halvardsgate 61.	67/3412	1
Arbeidets art	**Innlevert**	
Innredn. av w.c. m/vaskerom i 2. og 3. etg.	7/11-67	
Bygningens art		
Byggherre		
Tully Eskildsen, St. Halvardsgt. 61, Oslo 6.		
Byggemelder		
Tömmerm. Alf Fossum, Kjennesveien 18, Lörenskog.		

Dato
9. november 1967. RH/IN

Byggemelding med ovennevnte tegninger (se rubr. Tegn. nr.) approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på følgende vilkår:

Bygningskontrollens eventuelle pålegg på stedet må følges.

Forøvrig vises til «Spesielle krav» på omstående side, punktene .....

og til «Alminnelige bestemmelser» på —»— .....

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått byggetillatelse fra bygningskontrollen. Før byggetillatelse kan gis, må følgende punkter mrk. X, være ordnet:

- ☒ A. ansvarshavende være godkjent.
- ☐ B. tegningene være stemplet av Byggeløyvekontoret, Roald Amundsens gt. 4.
- ☐ C. 1. melding foreligge fra veivesenet til bygningskontrollen om at gateopparbeidelsesspørsmålet er ordnet.
- ☐ C. 2. spørsmålet om erverv, eventuelt avståelse av grunn til gate være tatt opp ved henvendelse til ekspropriasjonskontoret, Trondheimsvn. 5, Oslo 1.
- ☐ D. gjenpart av tinglest erklæring være innlevert, påført byskriverens kvittering.
- ☐ E. redegjørelse for konstruksjoner, evt. med statiske beregninger, være behandlet.
- ☐ F. ventilasjonsanlegget være godkjent.
- ☐ G. korrigerte tegninger være innsendt og godkjent.
- ☐ H.
- ☐ I.
- ☐ J.

OBS. Byggearbeid som avviker fra denne approbasjon må ikke utføres uten skriftlig godkjennelse (tilleggsmelding). Kontrollerte tegninger vedr. konstruksjoner eller tekniske anlegg er bare gyldige i den utstrekning de stemmer overens med denne appbrobasjon.

A. Gjerstad
bem

Rolf Hafstad.

All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.

SH. 8 16 8. 15 000. ANDVORD. 7/7/67. —

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsveien 5 III * 20 72 10

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art: Innredn. av W.C m/vaskerom i 2.- og 3.etasje.

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
St. Halvardsgt. 61		67/3414

Byggherre

Frk. TULLY ESKILDSEN
St. Halvardsgt. 61
OSLO-1.

Ansvarshavende

Tømmermester ALF FOSSUM
Kjennsveien 18
L ö r e n s k o g.

Dato 12. februar 1968.

KR/kl.

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

Bygningsinspektør
Kaare Regbo.

C-15. ANSVORD. 10 000. 7044/65.

Bygn. No. 1094/24
Kristiania

P.C.3

ST. HALVARDSGATE NR. 61.

INDREDNING AV APOTEK

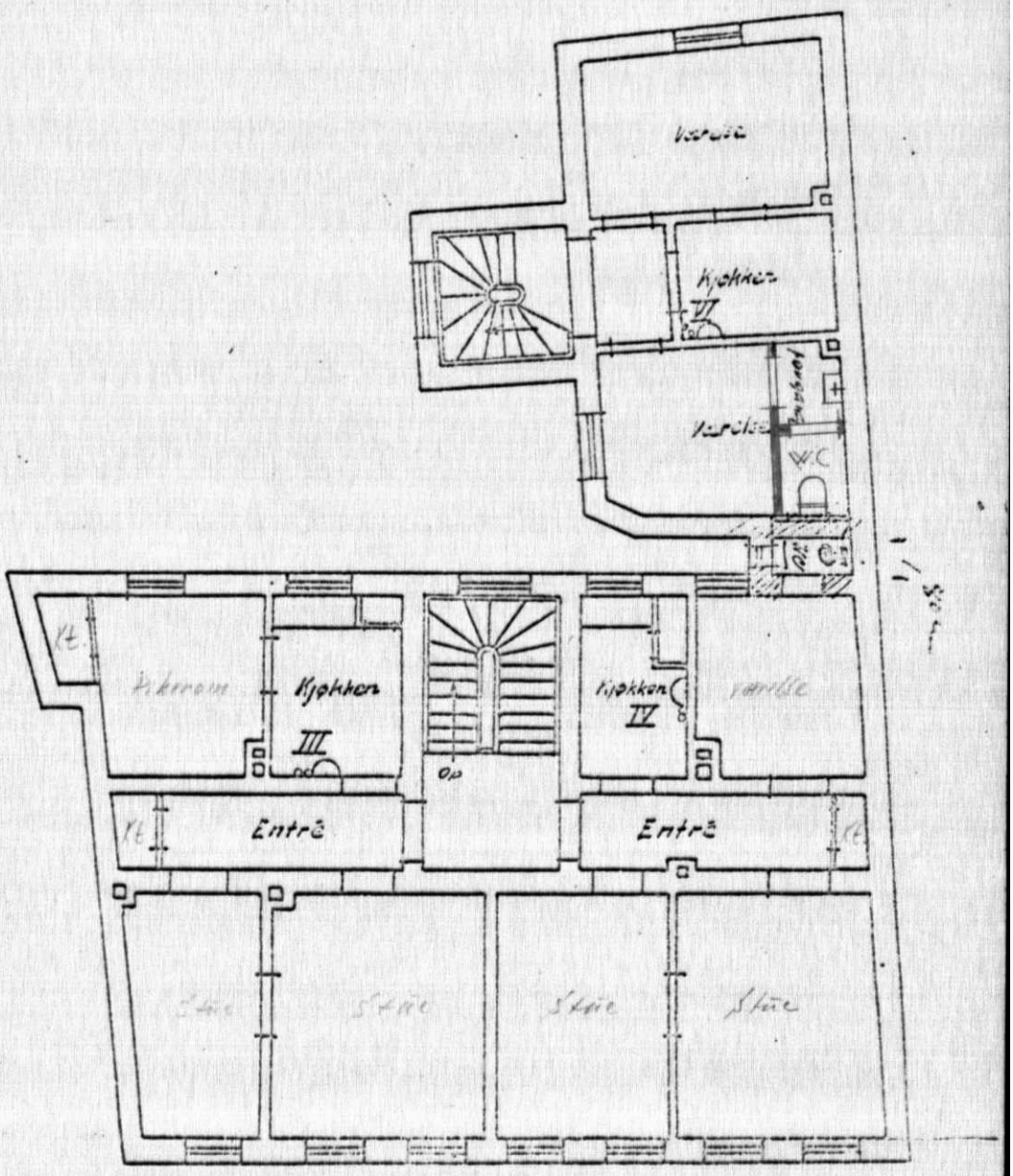
EIER HR. APOTEKER CHRSTEN SCHANCHE

M = 1:100

D. A. FRYDENLUND
INGENIOR & AUT. RØRLEGGER
KRISTIANIA

28-10-1924

NEDFOTOGRAFERT- 19 X



2den og 3die etage

Plan- og bygningsetaten

Oslo

TEIGEN ARKITEKTER AS
Inkognitogata 12
0258 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 29.08.2022
ULF RAGNAR TEIGEN	201618748 - 74 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Marie Meulman	

Adresse:	ST. HALVARDS GATE 61 A-B	Eiendom:	232/145/0/0
Tiltakshaver:	SCANDIA AS	Søker:	TEIGEN ARKITEKTER AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Loftsutbygging

Ferdigattest - St. Halvards gate 61 A-B

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for loftsutbygging, mottatt 20.05.2022.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. Dere har også opplyst at det er utført ikke-søknadspliktige endringer som ikke går utover rammene i tillatelsen. Endringene er vist på «som bygget»-tegninger. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201618748			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Fasader	1544-03B	22.05.2017	6/4
Takplan	1544-04B	22.05.2017	6/5
Vertikal tverrsnitt	1544-08		6/6
Vertikal langsnitt	1544-09		6/7
Plan loft - Som bygget	232-145-01	25.08.2021	73/4

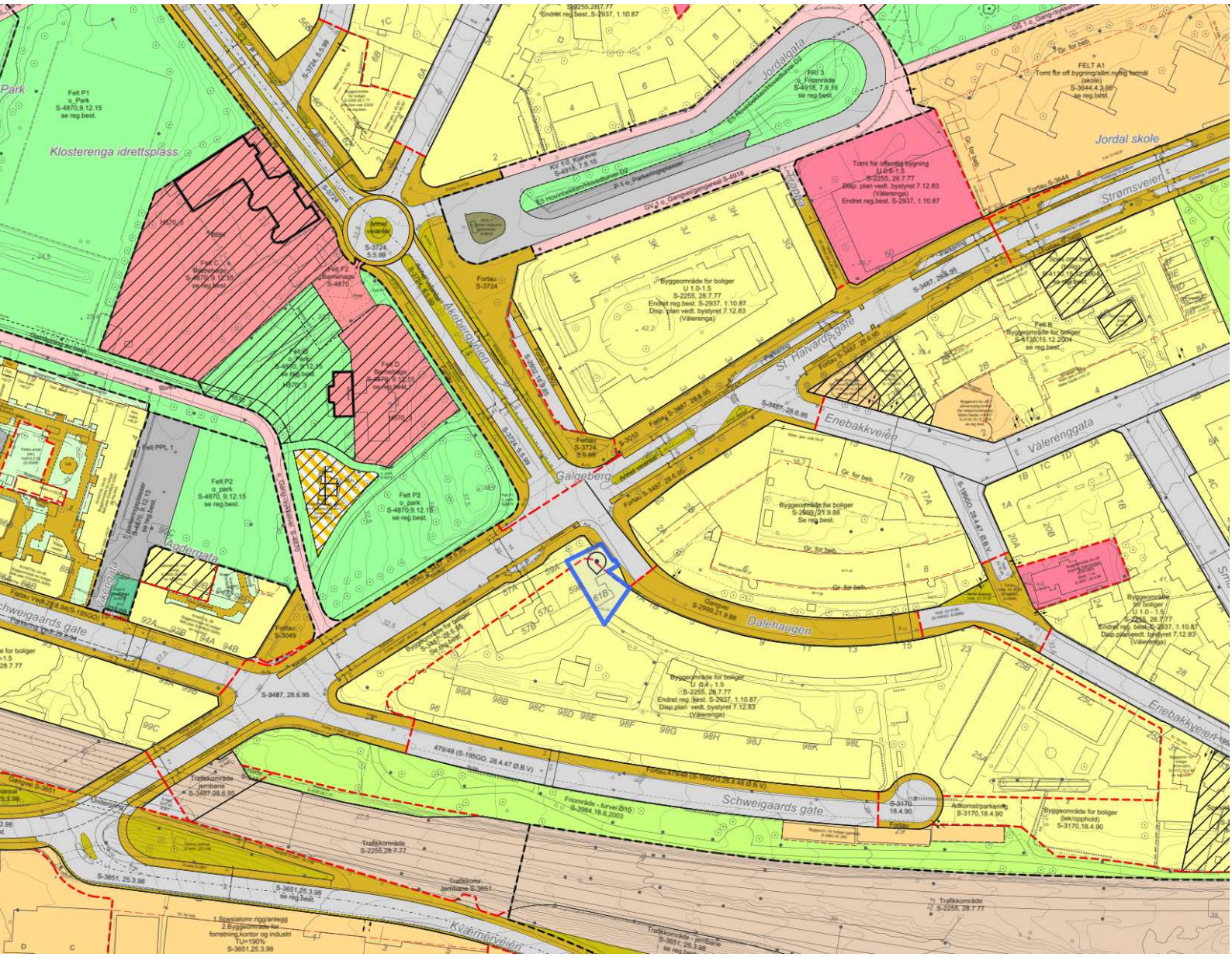
Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Marie Meulman - saksbehandler
Aleksander Stein Engvoll - enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
tett by øst

Kopi til:
SCANDIA AS, Inkognitogata 12, 0258 OSLO


Klosterenga idrettsplass
Jordal skole
Jordalgata
Strømsveien
St. Halvards gate
Enebakkveien
Vålerenggata
Galgeberg
Dalehaugen
Aggergata
Schweigaards gate
Kværnerveien
Akebergveien
Felt P1
o_Park
S-4870,9.12.15
se reg.best.
Felt P2
o_park
S-4870,9.12.15
se reg.best.
Felt PPL 1
Felt A1
Tomt for off.bygning/allm.nyttig formål
(skole)
S-3644.4.3.98
se reg.best
Tomt for offentlig bygning
U.etg:5
S-2255, 28.7.77
Disp. plan vedt. bystyret 7.12.83
(Vålerenga)
Endret reg.best. S-2937, 1.10.87
Byggeområde for boliger
U 1.0-1.5
S-2255, 28.7.77
Endret reg.best. S-2937, 1.10.87
Disp. plan vedt. bystyret 7.12.83
(Vålerenga)
Byggeområde for boliger
S-2699,21.9.88
Se reg.best.
Byggeområde for boliger
U 0.4-1.5
S-2255, 28.7.77
Endret reg.best. S-2937, 1.10.87
Disp.plan vedt. bystyret 7.12.83
(Vålerenga)
Byggeområde for boliger
(bek/opphold)
S-3170,18.4.90
Trafikkområde
S-2255,28.7.77
Trafikkområde
jernbane S-3651
Trafikkområde
jernbane
S-3487,28.6.95
Fortau
S-3724
5.5.99
Fortau
S-3049
Fortau
S-3010
Fortau
S-3170
18.4.90
Adkomst/parkering
S-3170,18.4.90
Gangveg
S-3651
Gangveg
S-2699,21.9.88
Fr.område - fjerv/Bl10
S-3984,18.6.2003
S-3651, 25.3.98
S-3651,25.3.98
se reg.best
1.Spesialomr rigg/anlegg
2.Byggeområde for
forretning,kontor og industri
TU=190%
S-3651,25.3.98
Trafikkområde - jernbane
S-3651, 25.3.98
se reg.best
Trafikkområde
S-2255, 28.7.77
Gr. for beb.
Parkering
Adkomst/parkering
S-3170,18.4.90
Fortau S-3644
Fortau S-3487, 28.6.95
Fortau S-3487, 28.6.95
Fortau S-3487, 28.6.95

Oslo

S-2255

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune.

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 197701394

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2937,1.10.87 endr.reg.best.

Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20883, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270398, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR OSLO SENTRUM OG INDRE SONE I OSLO KOMMUNE.

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. Oktober 1977 i medhold av par 28,1, jfr. par 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet.

Ny paragraf ble vedtatt av Oslo bystyre 1.10.1987, S-2937.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinjen skal arealene nyttes som vist på planen.

§ 2. Tidligere stadfestede reguleringsplaner for trafikkområde opprettholdes i den utstrekning de er vist på planen. Videre opprettholdes tidligere stadfestede reguleringer for felles areal for flere eiendommer.

§ 3. Før byggetillatelse kan gis, skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan for vedkommende eiendom. Etter bygningsrådets bestemmelse i det enkelte tilfelle kan bebyggelsen tillates oppført i inntil 5 etasjer.

§ 4. I områder regulert til blanding av bolig/kontor/forretning skal det ved nybygging innpasses flest mulig boliger, minimum det antall boliger som fantes pr. 1.1.73. Bruksendring av eksisterende bolig tillates ikke.

Hvor det er regulert til blanding av forretning/kontor eller bolig/forretning/kontor, skal det søkes innpasset forretninger i 1.etasje mot gate. Bruksendring av eksisterende forretning i 1.etasje mot gate kan kun tillates i særlige tilfelle.

§ 5. I denne planen betyr utnyttelsesgrad (U) det samlede brutto gulvareal for et avgrenset område (inkludert garasjeanlegg over terreng) dividert med brutto grunnareal for byggeområdene innenfor området. Brutto grunnareal kan regnes inntil midten av tilgrensende trafikkområde/friområde og maksimum 10 meter. Hvor det er større brutto etasjehøyde enn 3 meter regnes utnyttelsesgraden etter en teoretisk etasjehøyde på 3 meter.

§ 6. Reguleringsplaner innenfor planområdet som er stadfestet i tidsrommet mellom 4.9.1974 og stadfestelse av nærværende plan, skal gjelde foran denne plan.

S-2937, 01.10.87 (se tidl. S-2255)

FORSLAG TIL ENDREDE REGULSERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. oktober 1977 i medhold av paragraf 28,1,jfr. paragraf 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet, S-2255.

Pgf. 7. I denne reguleringsplan er det ikke tatt stilling til bevaringsspørsmålet.

Før prosjektering tar til, anbefales byggherrer og forslagsstillere å kontakte berørte kommunale myndigheter for å bringe klarhet i eventuelle bevaringsinteresser.

Når behandling av bebyggelsesplan eller søknad om rive- eller byggetillatelse tar til, og eksisterende bebyggelse forutsettes revet, skal bevaringsspørsmålet alltid vurderes.

Oslo

S-3487

St.Halvards gate - Strekningen Schweigaards gate til Strømsveien.

Vedtaksdato: 28.06.1995

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 199450098

Lovverk: PBL 1985

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 I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR ST. HALVARDS GATE, STREKNINGEN STRØMSVEIEN - SCHWEIGAARDS GATE. TOSIDIG SYKKELBANE PÅ GATENIVÅ. ALT ER VIST PÅ TEGNING IEP-94015, DATERT 15.12.94

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

§ 2. Området reguleres til:
- Offentlig trafikkområde med underformål:
  vei, annet veiareal, parkering, sykkelbane, holdeplass
  fortau og jernbane
- Friområde
- Byggeområde for bolig

§ 3. Sykkelbane bygges på nivå med veibanen i 1,7m bredde.
Parkeringslommer skal ha minimum bredde 2,3m.

§ 4. Holdeplassenes lengde og plassering er vist på plankartet. Holdeplassene skal bygges med gatestein.

§ 5. Utforming og materialvalg, herunder beplantning, skal gjøres i samarbeid med Plan- og bygningsetaten, Oslo Veivesen og Park- og idrettsvesenet.

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:
St. Halvards gate 61 A, 0657 Oslo
Gnr. 232, Bnr. 145, andelsnr. 8 i St. Halvards gate 61 Borettslag, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
3062610024

Meglerforetak: PrivatMegleren Komplett

Saksbehandler: Henrik Nylænder Nilsen

Telefon / Mobil: 23 13 59 00 / 970 09 514

E-post: henrik.nylaender.nilsen@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.
