PRIVATMEGLEREN
KOMPLETT

ST. HALVARDS GATE 61 B

Vedlegg

Dokumenter

Løsøre og tilbehør

Bud og budgivning

Kjøpetilbud

Forbrukerinformasjon om budgivning

Tilstandsrapport

Leilighet

St. halvards gate 61a,
Oslo
232/145

pretakst



Befaringsdato	Rapportdato	Markedsverdi
25.02.2026	**02.03.2026**	**Ikke definert**

TG0	TG1	TG2	TG3	TGIU
0	2	10	1	1



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

Oppsummert BRA:
33 m² / 3 m²

Hjemmelshaver:
St. Halvarsdgate 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 19
Branntekniske forhold 21
Elektrisk anlegg 22

Komplett tilstandsrapport

Sjekkpunkter - Utvendig 25
Sjekkpunkter - Innvendig 26
Boligens arealer 28

Nyttig Informasjon:

Overveielser ved kjøp av bolig 30
Informasjon og retningslinjer for tilstandsrapporten 32
Om Pretakst 34

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.

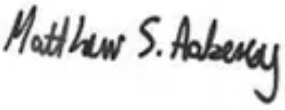
Brudd på disse vilkårene kan føre til ansvar for erstatning og sanksjoner i henhold til gjeldende lovgivning.

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	33 m^2 / 3 m^2
Tomteareal	**Antall soverom**	**Rapport utløper**
300.2 m^2	1 stk	02.03.2027
Andelsnummer	**Seksjonsnummer**	**Festenummer**
9		

BRA-i og BRA-e



Romfordeling



Boligens oppsummerte tilstand utvendig



Vinduer/dører

Fler-rams vinduer med tolags glass, karmer og rammer av tre, med åpningsfunksjon via hasper. Det er ikke påvist knust glass. Beslag under vinduene utvendig mangler, og sålbenk er pusset helt opp til vinduet. Det er registrert utettheter i overgang mellom vinduskarm og puss. Utvendig normal bruksslitasje og enkelte råteskader på vindusdeler. Entrédør er malt tre med brann- og lydklassifisering, og har noen sårskader samt normal bruksslitasje.

Boligens oppsummerte tilstand innvendig



Våtrom

Vegger og himling har malte og delvis flislagte flater med normal bruksslitasje i toalettdel og servantområde. Det er registrert sprekker og sårskader i fliser, bom (hullyd) under noen fliser, forekomst av svertesopp og misfarging i mykfuger, samt nyere mykfuger i enkelte områder. Gulvet i dusjsonen har fliser med noen skader og bom på flislagt terskel. På øvrige deler er det gulvbelegg, overgangen til vegg har stedvis gliper og ellers normal bruksslitasje. Sluket ligger høyere enn det øvrige gulvet, noe som kan føre til at evt. lekkasjevann fra servant- og toalettdel kan ledes ut av rommet. Det er ikke påvist klemring i sluket, og membranens oppbygning er ikke dokumentert. Ingen dokumentasjon for utførelse av tettesjikt/membran foreligger. Vannrør til dusj er skjult, mens synlige rør til servant og toalett består av eldre kobberrør, og synlige avgrening av avløpsrør av støpejern. Badet har mekanisk avtrekk styrt med lysbryter, samt naturlig avtrekksstamme, men mangler tilfredsstillende tilluft da døren går helt ned til terskelen. Det er montert toalett, baderomsinnredning med servant, ettgreps blandebatteri og dusjarmatur. Kontroll i tilliggende konstruksjoner er ikke utført.



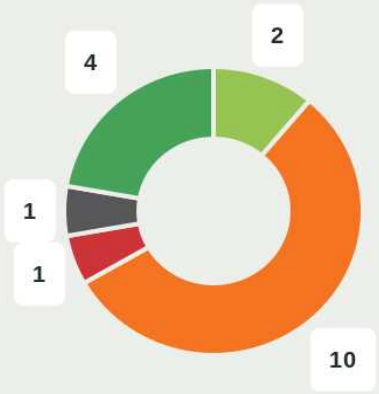
Kjøkken

Vegger og himling har malte flater. Det er registert noe slitasje i himling etter tidligere el-installasjon, samt normal bruksslitasje for øvrig. Sprutflate over benkeplate har enkelte sårskader,og fremsåtr med normal bruksslitasje. Gulvet er i klikkvinyl eller tilsvarende med normal bruksslitasje, uten indikasjon på forhøyet fukt eller knirk. Kjøkkeninnredningen har slette fronter og laminat benkeplate. Det er punktvise sårskader og noe avflassing på benkeplate og sideplater, samt oppsvulming og avflassing på nedre del av benkeskap under vask, uten tegn til lekkasje eller fukt på innsiden av skrog. Kjøkkenet har kullfilteravtrekk som blåser ut i skrog uten utluft.

pretakst

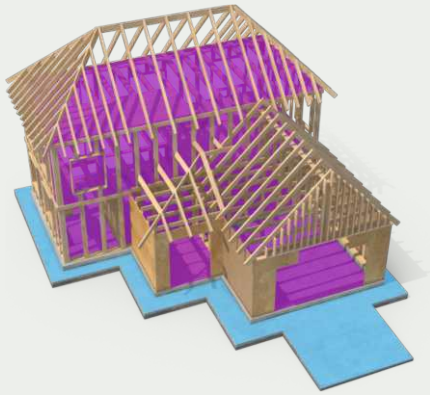
Oppsummering av tilstandsgrader og forventede kostnader

Fordeling av tilstandsgrader



TG1 | Mindre eller moderate avvik	2
TG2 | Vesentlig avvik	10
TG3 | Store eller alvorlige avvik	1
TGIU | Ikke undersøkt	1

Fordeling av TG2/3 etter plassering



Innendørs	10
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	1	kr 100000 - 300000
Over kr 300 000	0	0

Estimerte kostnader	**kr 100000 - 300000**

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

TG3 Våtrom | Overflater - gulv

Beskrivelse og avvik

Gulv i våtrommet har fliser i dusjsonen. Det er registrert enkelte skader på fliser, samt sprekker og bom (hulrom) under fliser i flislagt terskel mot dusjsonen. Øvrige gulvflater er belagt med gulvbelegg. Det er registrert gliper i overgang mellom gulvbelegg og vegg, samt stedvis gliper i overganger. Overflatene fremstår med normal bruksslitasje. Dusjsonen er opphøyd ca. 27 cm over øvrig gulv. Fall i dusjsonen vurderes som tilfredsstillende. Fall på øvrige gulvflater er ikke vurdert, da det ikke er etablert sluk som kan betjene eventuelt lekkasjevann fra disse arealene. Sluket i opphøyd dusjsone ligger høyere enn øvrig gulv, noe som medfører risiko for at eventuelt lekkasjevann fra servant- og toalettområde kan ledes ut av rommet. Høydeforskjell mellom sluk og topp membran kunne ikke måles, da membranens avslutning er skjult. Det er imidlertid åpenbart at sluket ligger høyere enn øvrig gulv. Det er etablert flislagt terskel på ca. 6,5 cm i overgang til dusjsonen. Dette medfører at sannsynligheten for at vann fra dusjsonen ledes mot dør vurderes som liten, forutsatt fungerende sluk.

Kr kr 100 000 - 300 000

Konsekvens og tiltak

Sluk er kun plassert i opphøyd dusjsone og ligger vesentlig høyere enn øvrig gulv. Øvrige gulvflater har ikke sluk som kan betjene eventuelt lekkasjevann. Dette medfører at bruks- eller lekkasjevann fra servant- og toalettområde ikke ledes til sluk og kan renne ut

TG2 Våtrom | Membran, tettesjikt og sluk-tilslutning



Beskrivelse og avvik

Det er ikke påvist klemring i sluket med membran klemt under. Det er registrert bruk av fugemasse eller tettemiddel rundt sluket, noe som ikke er anbefalt metode for å sikre tett tilslutning. Sluket er lett tilgjengelig og enkelt å rengjøre. Dusjsonen er opphøyd ca. 27 cm over øvrig gulv. Høydeforskjell mellom sluk og topp membran kunne ikke måles, da membranens avslutning er skjult. Det er imidlertid åpenbart at sluket ligger høyere enn øvrig gulv. Det er montert mekanisk avtrekksventil i dusjsonen (våtsone). Ventilen er innbygget i vegg, og utførelse og tilslutning mot eventuelt tettesjikt lar seg ikke kontrollere visuelt. Alder på membran er ukjent.

Konsekvens og tiltak

av rommet, med fare for vannskader på tilstøtende og underliggende konstruksjoner. Lukking av avviket forutsetter ombygging av gulvkonstruksjonen slik at hele våtrommet får fall mot sluk og sluk kan betjene alle gulvflater.
Det er videre registrert sårskader på fliser samt sprekker og bom i flislagt terskel mot dusjsonen. Overflateskadene vurderes isolert sett som overflatemessige forhold, men i kombinasjon med ukjent utførelse av tettesjikt øker dette risikoen for fuktinntrengning i konstruksjonen. Alder på overflater er ukjent, og generell oppgradering må påregnes. Oppgitt kostnadsestimat gjelder konstruktiv utbedring av gulv og sluk. Eventuell full modernisering av våtrom er ikke inkludert.

TG2 Våtrom | Vann- og avløpsrør inkludert sluk

Beskrivelse og avvik

Vannrør til dusj er skjult i konstruksjoner og har derfor ikke latt seg vurdere. Synlige rør til servant og toalett består av eldre, stedvis malte kobberrør for kaldtvannsforsyning, samt varmtvannstilførsel via himling fra kjøkken. Ut fra synlige deler vurderes disse som eldre. På enkelte bend er det registrert overflatekorrosjon (irring) på kobberrør. Avgreining av avløpsrør ut fra vegg i toalettdel av eldre støpejern. Vanntrykket er testet uten avvik, både med hensyn til trykk og avrenning, og det er ikke registrert problemer med avløp i sluk. Informasjon om nøyaktig alder på alle rørdeler foreligger ikke.

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

Det er ikke dokumentert at membran er klemt i sluk. Det er registrert bruk av fugemasse eller tettemiddel rundt sluk, noe som ikke anses som anbefalt metode for sikker tilslutning. Utførelsen medfører usikkerhet knyttet til tettesjiktets funksjon. Tilsvarende gjelder for mekanisk avtrekksventil i våtsone, hvor utførelse og tilslutning mot eventuelt tettesjikt ikke lar seg kontrollere visuelt, noe som medfører ytterligere usikkerhet knyttet til løsningens tetthet. Det anbefales nærmere undersøkelse av sluktilslutningen og gjennomføringen ved ventilen, og eventuell utbedring dersom tilfredsstillende løsning ikke kan dokumenteres eller påvises. Uavklart funksjon kan medføre risiko for fuktinntrenging i underliggende konstruksjon.

TG2 Våtrom | Sanitærutstyr/armaturer og innredning

Beskrivelse og avvik

Det er gulvmontert toalett som er funksjonstestet. Ved vannklosett er det registrert eldre lokal avstengningsventil med vriderhjul. Denne er tung å betjene. Vanntilførselen til toalettet kan alternativt stenges ved å benytte eldre vriderhjul på kaldtvannstilførselen til rommet. Baderomsinnredning med slette fronter, nedfelt servant og ettgreps blandebatteri. Speilskap over servant, samt dusjarmatur med ettgreps dusjbatteri. Det er ikke registrert avvik utover normal bruksslitasje.

Konsekvens og tiltak

Eldre lokal avstengningsventil ved toalett er tung å betjene. Selv om vanntilførselen til toalettet alternativt kan stenges via eldre vriderhjul på kaldtvannstilførselen til rommet, kan dette vanskeliggjøre rask og enkel avstengning ved en eventuell lekkasje.
Det anbefales å etablere lett tilgjengelig og funksjonell avstengningsventil ved toalettet for å sikre trygg og effektiv stenging av vanntilførselen ved behov.

observasjon av rør og koblinger. Ved rehabilitering bør utskifting av eldre røranlegg vurderes.

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.

TG2 Vann- og avløpssystem

Beskrivelse og avvik

Vann- og avløpsrør er i stor grad skjult i konstruksjoner og har derfor ikke latt seg vurdere i sin helhet. Synlige rørføringer består av eldre kobberrør, delvis overflatebehandlet, samt synlig avgreining- av avløpsrør ut fra vegg på bad av eldre støpejern. På kjøkken er det registrert både eldre kobberrør og innslag av nyere PEX-rør til tappesteder. Det er registrert avstengningsventil for varmtvann til servant plassert ved himling, samt separat avstengn-

TG2 Ventilasjon | Generell ventilasjon i boligen

Beskrivelse og avvik

Boligen er utstyrt med mekanisk ventilasjon, hvor avtrekksvifter på kjøkken og bad styres med bryter. Tilluft tilføres via ventiler i vinduer. Avtrekksventilene på kjøkken og bad ble funksjonstestet med papirark og vurderes å fungere tilfredsstillende. Hovedfunksjonen til ventilasjonssystemet anses dermed å være tilfredsstillende. Det er vist til utfyllende vurdering i punkt om baderom. Kjøkken har kullfilteravtrekk uten tilkobling til utluft, og viften blåser luften rett ut i skrog, noe som ikke anses som fagmessig utførelse.

Konsekvens og tiltak

Kullfilteravtrekk anses i henhold til NS 3600 ikke som tilfredsstillende forsert avtrekk, da luft ikke føres til friluft. Løsningen kan over tid medføre økt fukt- og belastning i kjøkkenet. Etablering av avkast til friluft vil gi tilfredsstillende forsert avtrekk, men dette kan være teknisk krevende i eldre bygårder. Som minimum bør utblåsning fra ventilator føres ut av skrog slik at luft ikke akkumuleres i innredningen.

ingsventil på kaldtvannsledning til servant. Disse er funksjonstestet og funnet i orden. Ved vannklosett er det registrert eldre lokal avstengningsventil med vriderhjul. Denne er tung å betjene. Vanntilførselen til toalettet kan alternativt stenges ved å benytte eldre vriderhjul på kaldtvannstilførselen til rommet. Det er ikke lokalisert separat avstengningsventil for dusj. Hovedstoppekran er ikke lokalisert. Det er ikke observert lekkasjer eller mangler ved synlige rørføringer og koblinger på befaringstidspunktet. Det foreligger ikke dokumentasjon på alder, utskiftninger eller vedlikehold av røranlegget.

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. Manglende lokalisering av hovedstoppekran kan vanskeliggjøre rask avstengning av vanntilførsel ved eventuell lekkasje. Hovedstoppekran bør lokaliseres og sikres tilgjengelig. Ved rehabilitering bør utskifting av eldre røranlegg vurderes.

TG2 Våtrom | Overflater - vegger og himling



Beskrivelse og avvik

Himling i våtrommet, samt vegger i toalettdel samt deler av servantområdet har malte flater. I dusjsonen, samt deler av servantområdet er det flislagte flater, hvor det er registrert sprekker, sårskader og enkelte bom (hulrom) under fliser. Det er også registrert forekomst av svertesopp i mykfuger både i dusjområdet og servantdelen. Noe misfarging på fuger er registrert, og enkelte områder har mykfuger av nyere dato som indikerer nylig utskfiting.







Konsekvens og tiltak

Overflateskader og bom i flislagte vegger vurderes isolert sett som overflatemessige forhold, men i kombinasjon med ukjent alder og utførelse av tettesjikt øker dette risikoen for fuktinntrenging bak fliser og videre inn i konstruksjonen over tid. Forekomst av svertesopp i mykfuger indikerer fuktbelastning i rommet. Vedvarende eller økende forekomst kan medføre redusert hygienisk og estetisk standard, samt påvirke inneklima lokalt i våtrommet. Det

anbefales rengjøring av berørte områder og ved behov utskifting av mykfuger. Det bør samtidig vurderes tiltak for å forbedre ventilasjon og uttørking i rommet for å redusere videre fuktbelastning. Manglende vedlikehold og utbedring kan samlet sett medføre gradvis forverring. Alder på overflater er ukjent, og generell oppgradering må påregnes.

TG2 Våtrom | Ventilasjon



Beskrivelse og avvik

Badet har mekanisk avtrekksventil styrt med lysbryter. Funksjonstest viser tilfredsstillende trekk. Tilluft til baderommet vurderes som begrenset, da det ikke er luftespalte under dør og dørblad går tett mot terskel. På befaringstidspunktet var det ikke montert dør mellom toalett og øvrig baderom, og rommene fungerte som ett samlet rom. Det er registrert eldre naturlig ventilasjonsstamme over tak fra tidligere separat toalettdel, med åpen forbindelse til friluft, som vurderes å kunne tilføre erstatningsluft ved drift av avtrekksvifte.





Konsekvens og tiltak

Tilluft til rommet vurderes som begrenset grunnet manglende luftespalte under dør. Dette kan redusere ventilasjonens effektivitet, gi lengre uttørkingstid etter dusjing og medføre økt fuktbelastning i våtrommet over tid, med risiko for svertesopp og redusert levetid på overflater. Det anbefales etablering av tilfredsstillende overstrømning, eksempelvis ved luftespalte under dør eller annen løsning for tilførsel av erstatningsluft.

TG2 Kjøkken | Innredning



Beskrivelse og avvik

Kjøkkeninnredning med slette fronter og laminat benkeplate. Normal bruksslitasje er observert på skapdører og skuffer, uten betydelige avvik. På benkeplate er det registrert punktvise sårskader samt oppflassing i hjørner og kanter. Det er noe avflassing på sideplater på enkelte skrog ned mot benkeplaten. Nedre del av sideskrog på benkeskap under vask er registrert noe oppsvulmet og avflassende, men det er ikke registrert tegn til lekkasje eller fukt i skapet.







Konsekvens og tiltak

Registrerte avvik vurderes primært å være av estetisk betydning. Ved ønske om å forbedre det estetiske uttrykket kan skader utbedres for å begrense videre fuktopptak og sikre tilfredsstillende funksjon og levetid på innredningen. Oppsvulmet og avflassende materiale i skrog under vask indikerer fuktpåvirkning og kan medføre redusert

bæreevne og holdbarhet over tid. Dersom forholdet ikke følges opp, kan det føre til ytterligere oppsvulming, svekket materialstruktur og redusert levetid på innredningen.

TG2 Vinduer og ytterdører



Beskrivelse og avvik

Fler-rams vinduer med tolags glass, karmer og rammer av tre, med åpningsfunksjon via hasper. Ikke registrert knust glass, men observering av knust glass kan tidvis være utfordrende. Det er ikke montert beslag under vinduene utvendig, og sålbenk er pusset helt opp mot vinduet. Det er registrert utettheter i overgang mellom vinduskarm og puss, noe som kan gi økt risiko for vanninntrengning. Utvendig er det normal bruksslitasje og enkelte råteskader på vindusdeler. Entrédør er hvitmalt tre, brannklassifisert B30 og lydklassifisert 35 dB. Noen sårskader, men for øvrig normal bruksslitasje.



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, og råteskadde deler bør utbedres eller skiftes ved behov. Dersom forholdene ikke følges opp, kan dette medføre økt fuktpåvirkning, utvikling av råteskader og redusert levetid på vinduer og tilstøtende konstruksjoner.

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

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

Boenheten har utilstrekkelige rømningsforhold. Forholdet må utbedres for å ivareta tilfredsstillende personsikkerhet.

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.

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, men enkelte synlige deler indikerer at anlegget er av eldre dato.

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.

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

Kommentar

Det er ikke mottatt opplysninger fra hjemmelshaver om forholdet.

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.

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

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

TG1 Innfelte eller gjennomgående installasjoner | Hele boligen

Beskrivelse og avvik

Det er ikke registrert gjennomføringer i det som anses som kritiske soner. Boligen er utforet og platekledd innvendig, men oppbygningen av konstruksjonen er ikke kjent. Det er ikke tilgang til å inspisere eventuelle gjennomføringer. 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

Vær oppmerksom på at det ikke har vært mulig å inspisere 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.

TG1 Kjøkken | Overflater – vegger, himling og gulv

Beskrivelse og avvik

Vegger og himling har malte flater. Det er registrert noe slitasje i himling etter tidligere el-installasjon, samt normal bruksslitasje for øvrig. Sprutplate over benke-

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. 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.

N/A Varmtvannsbereder

Beskrivelse og avvik

Bygningsdelen eksisterer ikke.

plate har enkelte sårskader og fremstår med normal bruksslitasje. Gulv er belagt med klikkvinyl eller tilsvarende, med normal bruksslitasje. Det ble ikke registrert indikasjon på forhøyet fukt eller knirk i gulvet på befaringsdagen.

N/A

Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse og avvik

Byggingsdelen 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	33	3	0	36
Rom: Kjøkken, Entre, Soverom, Stue, Bad				
Sum	**33**	**3**	**0**	**36**

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 2 stk. boder på loft hver på ca. 1,3 m² målbart areal, vurdert med hensyn til fri romhøyde. Begge har adkomst fra felles trapperom.
Bodene er registrert med areal og adkomst, men er for øvrig ikke tilstandsvurdert.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på om bodene 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

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

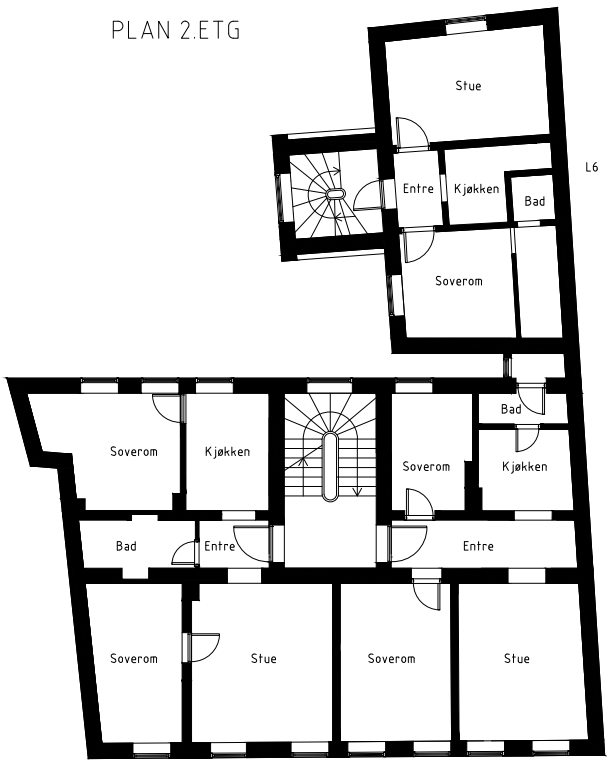
Borettslagets organer kan ikke fatte vedtak som har spesiell negativ betydning for stifterens posisjon som eier av disse leiligheter (eksempelvis avgift eller høyere fellesutgifter), så lenge stifteren er andelseier. Bestemmelser i vedtektene som omhandler stifteren kan bare endres etter samtykke fra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

15. Forholdet til borettslovene

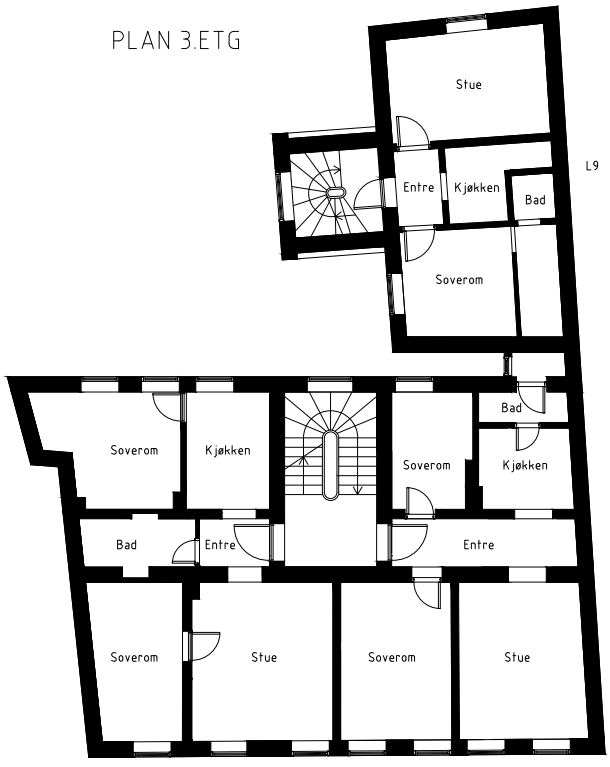
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 6. juni 2003 nr. 39.

ryg0B2fz-lx-ByxuxpzzZeg

PLAN 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

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~~

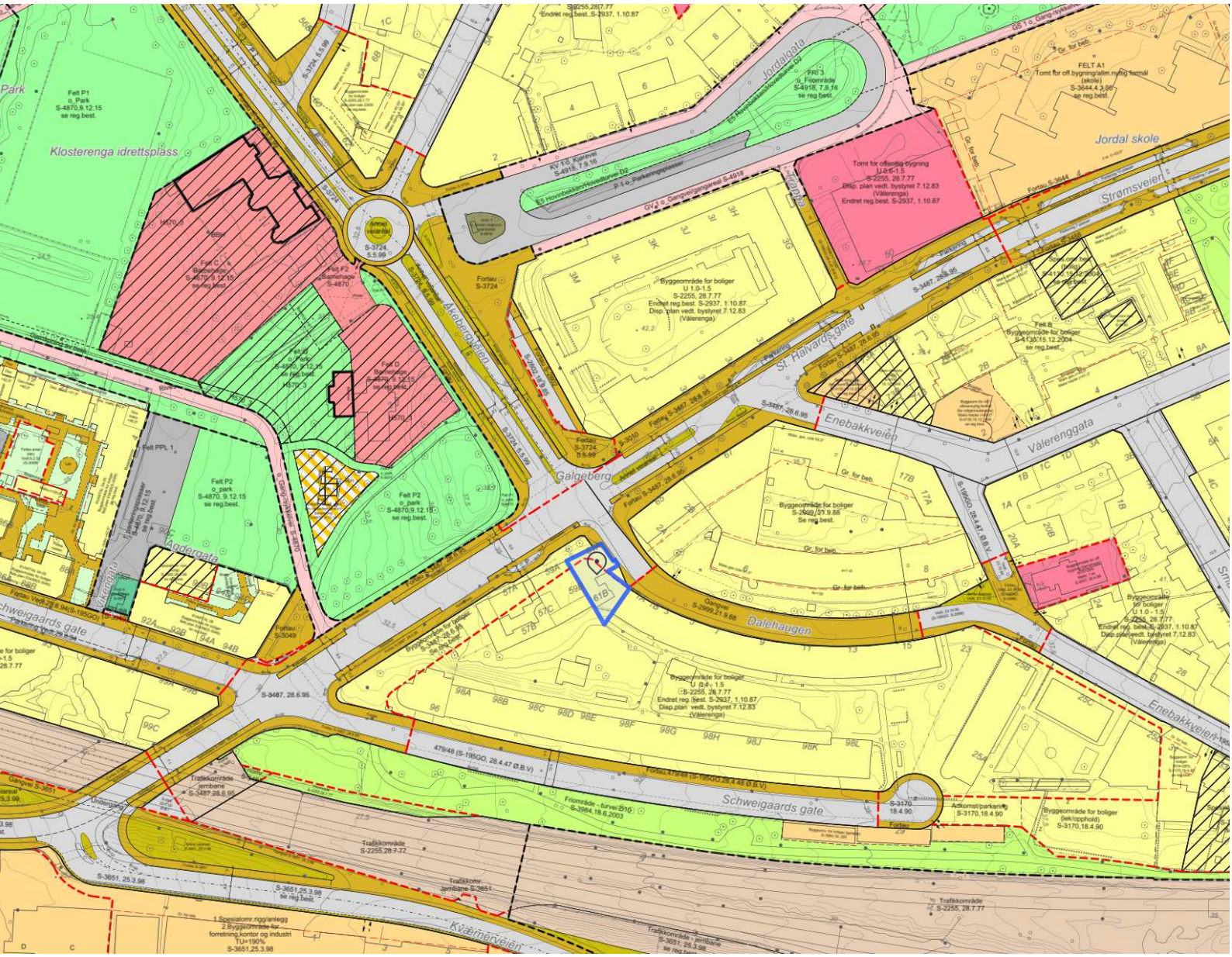
Antall butikker: 4 Antall garasjer: 0 Antall enkeltværelser: 4 kontor/bibl.

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 §§.


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-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.

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.

St. Halvards gate 61A

Nabolaget Galgeberg - vurdert av 165 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

SKOLER

Vålerenga skole (1-7 kl.) 449 elever, 25 klasser	8 min 0.6 km
Gamlebyen skole (1-7 kl.) 319 elever, 22 klasser	8 min 0.7 km
Kampen skole (1-7 kl.) 487 elever, 21 klasser	11 min 0.8 km
Jordal skole (8-10 kl.) 617 elever, 44 klasser	3 min 0.3 km
Fyrstikkalleen skole (8-10 kl.) 373 elever, 27 klasser	21 min 1.6 km
Etterstad videregående skole 588 elever, 41 klasser	14 min 1.1 km
Hersleb videregående skole	20 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Vålerenggata - 4822	3 min
Jordalgata 12 - 11338	5 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Galgeberg i Strømsveien Linje 2N, 3N, 4N, 20, 37, 100, 110	2 min 0.1 km
Oslo Hospital Linje 13, 19	10 min 0.9 km
Ensjø Linje 1, 2, 3, 4, 5	14 min 1.1 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	21 min 1.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	22 min 1.8 km

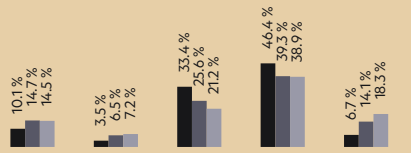
BARNEHAGER

Munkenga barnehage (1-5 år) 60 barn	2 min 0.1 km
Åkeberg barnehage (1-5 år) 99 barn	3 min 0.2 km
Internasjonal kulturbhg. Åkeberg (2... 41 barn	3 min 0.2 km

DAGLIGVARE

Coop Extra St. Halvardsgate	1 min
Rema 1000 Jordal	3 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Galgeberg	1 876	1 182
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 78/100

Kvalitet på skolene
Bra 72/100

Naboskapet
Høflige 64/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Egen bil
- Gående

SPORT

Jordal ballbane og skatepark	5 min
Klosterenga (vest) balløkke	5 min
SATS Kampen	9 min
FitnessRoom Kværnerbyen	9 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

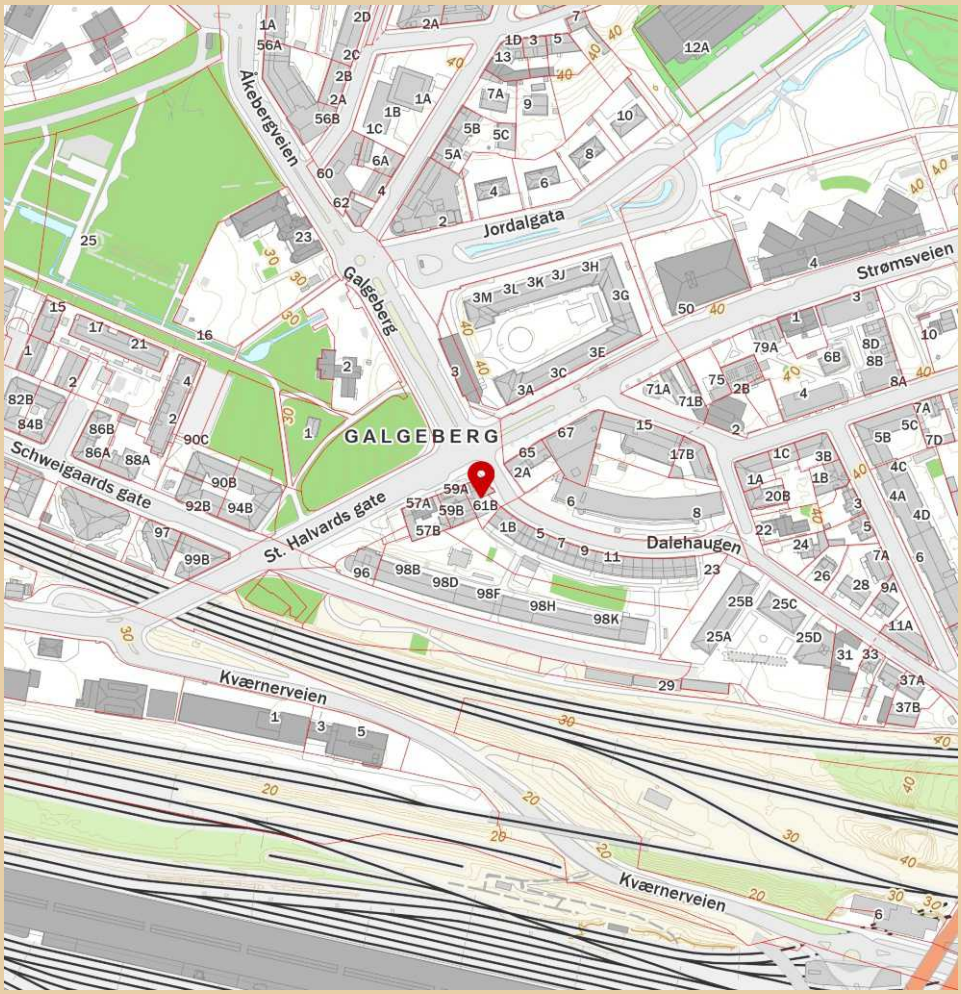
Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

—

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

—

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100



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

St. Halvards gate 61A

Nabolaget Galgeberg - vurdert av 165 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

SKOLER

Vålerenga skole (1-7 kl.) 449 elever, 25 klasser	8 min 0.6 km
Gamlebyen skole (1-7 kl.) 319 elever, 22 klasser	8 min 0.7 km
Kampen skole (1-7 kl.) 487 elever, 21 klasser	11 min 0.8 km
Jordal skole (8-10 kl.) 617 elever, 44 klasser	3 min 0.3 km
Fyrstikkalleen skole (8-10 kl.) 373 elever, 27 klasser	21 min 1.6 km
Etterstad videregående skole 588 elever, 41 klasser	14 min 1.1 km
Hersleb videregående skole	20 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Galgeberg i Strømsveien Linje 2N, 3N, 4N, 20, 37, 100, 110	2 min 0.1 km
Oslo Hospital Linje 13, 19	10 min 0.9 km
Ensjø Linje 1, 2, 3, 4, 5	14 min 1.1 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	21 min 1.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	22 min 1.8 km

BARNEHAGER

Munkenga barnehage (1-5 år) 60 barn	2 min 0.1 km
Åkeberg barnehage (1-5 år) 99 barn	3 min 0.2 km
Internasjonal kulturbhg. Åkeberg (... 41 barn	3 min 0.2 km

DAGLIGVARE

Coop Extra St. Halvardsgate	1 min
Rema 1000 Jordal	3 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

Tøyen Torg	11 min
Ditt apotek Kværnerbyen	9 min
Grønland Basar Vinmonopol	14 min

SPORT

Jordal ballbane og skatepark	5 min
Klosterenga (vest) balløkke	5 min
SATS Kampen	9 min
FitnessRoom Kværnerbyen	9 min

Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Egen bil
- Gående



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

St. Halvards gate 61A

Nabolaget Galgeberg - vurdert av 165 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

SKOLER

Vålerenga skole (1-7 kl.) 449 elever, 25 klasser	8 min 0.6 km
Gamlebyen skole (1-7 kl.) 319 elever, 22 klasser	8 min 0.7 km
Kampen skole (1-7 kl.) 487 elever, 21 klasser	11 min 0.8 km
Jordal skole (8-10 kl.) 617 elever, 44 klasser	3 min 0.3 km
Fyrstikkalleen skole (8-10 kl.) 373 elever, 27 klasser	21 min 1.6 km
Etterstad videregående skole 588 elever, 41 klasser	14 min 1.1 km
Hersleb videregående skole	20 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Galgeberg i Strømsveien Linje 2N, 3N, 4N, 20, 37, 100, 110	2 min 0.1 km
Oslo Hospital Linje 13, 19	10 min 0.9 km
Ensjø Linje 1, 2, 3, 4, 5	14 min 1.1 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	21 min 1.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	22 min 1.8 km

BARNEHAGER

Munkenga barnehage (1-5 år) 60 barn	2 min 0.1 km
Åkeberg barnehage (1-5 år) 99 barn	3 min 0.2 km
Internasjonal kulturbhg. Åkeberg (... 41 barn	3 min 0.2 km

DAGLIGVARE

Coop Extra St. Halvardsgate	1 min
Rema 1000 Jordal	3 min

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

VARER/TJENESTER

Tøyen Torg	11 min
Ditt apotek Kværnerbyen	9 min
Grønland Basar Vinmonopol	14 min

SPORT

Jordal ballbane og skatepark	5 min
Klosterenga (vest) balløkke	5 min
SATS Kampen	9 min
FitnessRoom Kværnerbyen	9 min

Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Egen bil
- Gående



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

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 B, 0657 Oslo
Gnr. 232, Bnr. 145, andelsnr. 9 i St. Halvards gate 61 Borettslag, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
3062610025

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.
