PRIVATMEGLEREN
ALLÉ

HALVDAN SVARTES GATE 4 C

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Nøkkeltakst AS

Boligbygg med flere boenheter

Halvdan Svartes gate 4 C, 0268 OSLO

OSLO kommune

gnr. 212, bnr. 469, snr. 17

Sum areal alle bygg: BRA: 80 m² BRA-i: 72 m²



Befaringsdato: 14.10.2026 **Rapportdato:** 27.10.2026 **Oppdragsnr.:** 22391-2373 **Eiendomsverdi ref nr:** WR1639

Foretak: NØKKELTAKST DRIFT AS **Takstingeniør:** Joachim Andre M Kirkerud **Vår ref:** Joachim Kirkerud

Nøkkeltakst AS

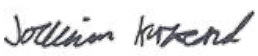
En del av Norske Boligrapporter

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

Nøkkeltakst Drift AS

Nøkkeltakst er et spesialisert takseringsfirma som tilbyr profesjonelle og pålitelige vurderinger av boliger. Med solid kompetanse og mange års erfaring innen bygg- og anlegg og eiendom, sørger vi for nøyaktige og grundige rapporter som gir deg en klar forståelse av eiendommen.

Rapportansvarlig



Joachim Andre M Kirkerud
Uavhengig Takstingeniør
post@nokkeltakst.no
986 28 518

Medlem av NITO

Nøkkeltakst AS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med iVerdi. iVerdi reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

BYGGEMÅTE:
Bygningen har grunnmur i betong, yttervegger i bindingsverk og takkonstruksjon i tre.

Felles bygningsdeler – omfang og avgrensning:

Rapporten gjelder den aktuelle boligen. Felles bygningsdeler er ikke vurdert, med unntak av deler som omfattes av forskriftens undersøkelseskrav og som boligeieren har opplyst å ha vedlikeholdsplikt for, eller som har særlig nær tilknytning til boligen. Det fremgår under de aktuelle bygningsdelene hva som er undersøkt.

OPPVARMING:
Radiatorer.
Ildsted stue.

ROMHØYDE:
Stue: 2,64m
Bad: 2,53m
Soverom: 2,67m

BOD:
Leiligheten disponerer en kjellerbod, målt til 8kvm.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1937

UTVENDIG Gå til side

Vinduer med isolerglass, produsert i 1987.

Brannklassifisert entrédør, uten datomerking.
Balkongdøren er produsert i 1987.

Balkong i betongkonstruksjon, målt til ca. 4 m².

INNVENDIG Gå til side

Innvendig overflater, utover hva som er beskrevet i rapporten:

- Gulv: Parkett, fliser.

- Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.

- Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.

Innvendige overflater er ikke tilstandsvurdert, med unntak av forhold som er særskilt beskrevet og vurdert i rapporten. Måling av skjevheter i gulv, vegger og himlinger inngår ikke i det avtalte oppdraget. Beskrivelsen gir derfor ingen fullstendig oversikt over slitasje, ujevnheter eller skjevheter. Kjøper oppfordres til å vurdere overflatenes utseende og behov for oppussing på visning.

VÅTROM Gå til side

Ukjent alder på bad, men av eldre dato.
Fliser på vegger. Slette overflater i himlingen.
Fliser på gulv.
Sluket er i plast.
Innredning: Skap med glatte fronter.
Sanitærutstyr: Servant, innmurt badekar

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i laminat.
Integrerte hvitevarer: Platetopp. Stekeovn. Mikro. Oppvaskmaskin. Kjøleskap med fryser. Opplegg for vaskemaskin.

Kjøkkeninnredninger er kun overordnet beskrevet uten tilstandsvurdering. Funksjon og slitasje bør vurderes under visning.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og kobber.
Hovedstoppekran: Ikke lokalisert. Det er påvist lokale stopperventiler på bad for bad.

Synlige avløpsrør er i plast.

Boligen har naturlig oppdriftsventilasjon.

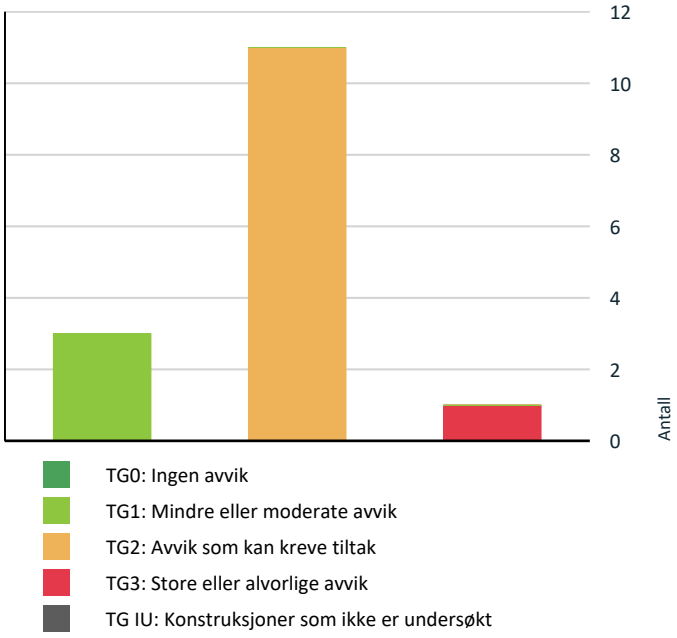
Sikringer av automatsikringer.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

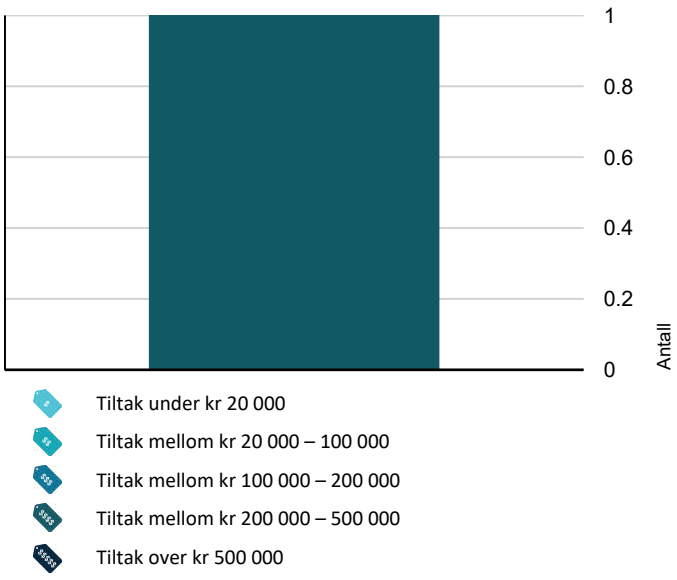
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 3. Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side

Høydeforskjellen mellom topp slukrist og ferdig gulv ved dørterskelen er lavere enn 25 mm. Dette gir usikkerhet om membranen har tilstrekkelig høyde ved døråpningen til å holde tilbake vann. Ved lekkasje eller større vannmengder kan det være økt risiko for at vann renner ut av badet eller påvirker konstruksjonen ved terskelen.
Det vanntette sjiktet (membranen) vurderes å ikke oppfylle dagens krav til sikker tetting. Løsningen kan derfor ha redusert evne til å hindre fukt i å trenge inn i konstruksjonen. Det er ikke registrert lekkasje ved befaring, men forholdet medfører økt risiko for fuktinntrenging over tid. Oppgradering bør påregnes.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys Gå til side

Vinduene har nådd en alder der det erfaringsmessig foreligger en usikker fremtidig funksjon. Over tid svekkes kantforseglingen mellom glasslagene, noe som øker risikoen for punktering og redusert isolasjonsevne.
Det ene kjøkkenvinduet er montert skjevt. Dette indikerer avvik ved montering eller innfesting av vinduet.
Skjev montering kan medføre redusert funksjon, økt slitasje på beslag og pakninger samt risiko for utettheter. Vinduet bør kontrolleres og eventuelt justeres eller remonteres for å sikre tilfredsstillende funksjon og tetthet.
Treverket er værslitt og har synlige sprekker. Når overflaten brytes ned og det oppstår oppsprekking, blir treverket dårligere beskyttet mot vær og fukt. Over tid kan dette føre til videre slitasje og økt risiko for fuktrelaterte skader, herunder begynnende råte dersom forholdet ikke vedlikeholdes. Vedlikehold som rengjøring, skraping og ny overflatebehandling bør påregnes.

Utvendig > Ytterdører Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Isolerglassene har nådd en alder der det erfaringsmessig foreligger en usikker fremtidig funksjon. Over tid svekkes kantforseglingen mellom glasslagene, noe som øker risikoen for punktering og redusert isolasjonsevne.

Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner Gå til side

Det er registrert stedvis avflassing av maling på murrekkverket på balkongen. Forholdet indikerer slitasje og redusert vedheft i overflatebehandlingen. Mangelfull overflatebehandling kan medføre økt fuktinntrengning og risiko for frostskader og videre nedbrytning av murverket. Løs maling bør fjernes, og overflatene bør behandles med egnet overflatebehandling.
Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger Gå til side

- Hovedstoppekran for vanninntaket er ikke lokalisert. Uten stoppekran kan vann ikke stenges raskt ved lekkasje eller arbeid.
- Vannledningene har passert halvparten av forventet levetid.
Eldre rør har økt risiko for lekkasjer, men hvor lenge de holder videre avhenger av kvalitet, vanntrykk og bruk. Utskiftning må derfor påregnes på sikt, uten at det kan angis en presis dato.

Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør Gå til side

- Rørene har passert halvparten av forventet levetid.
Eldre rør har økt risiko for lekkasjer, men det er vanskelig å si nøyaktig når utskifting blir nødvendig.

Tekniske installasjoner > Vannbåren varme (radiator og gulvvarme) Gå til side

- Vannrørene har passert halvparten av forventet levetid.
Eldre rør har større mulighet for lekkasjer, men nøyaktig tidspunkt for utskifting er vanskelig å forutsi.
- Reguleringsventilene i boligen er eldre.
Slike ventiler kan bli slitt over tid, noe som kan gi unøyaktig varmeregulering. Utskiftning bør påregnes på sikt, avhengig av tegn på slitasje.

Våtrom > 3. Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling Gå til side

Det er registrert svertesopp i fugene.
Dette oppstår vanligvis der det over tid er fuktbelastning. Forholdet er i hovedsak et visuelt avvik, men indikerer at området jevnlig utsettes for fukt. Ved manglende rengjøring eller vedlikehold kan misfarging øke og fuger svekkes over tid. Rengjøring og eventuelt fornying av fuger anbefales.

Våtrom > 3. Etasje > Bad > Overflater gulv Gå til side

Det registreres svakt fall på gulvet i rommet.

Dette kan føre til at vann ikke renner som forutsatt mot sluk, og at vann i stedet kan bli liggende på gulvet. Over tid kan dette øke risikoen for fuktbelastning på gulv og tilstøtende konstruksjoner.

Våtrom > 3. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Det er registrert svelling i baderomsinnredningen. Slike skader oppstår ofte som følge av fuktpåvirkning over tid, for eksempel fra vannsøl eller høy luftfuktighet. Forholdet påvirker hovedsakelig utseende og holdbarhet, og utskifting av skadet del kan bli nødvendig.

Våtrom > 3. Etasje > Bad > Ventilasjon Gå til side

Det er ikke tilstrekkelig lufttilførsel til rommet, for eksempel via spalte under dør eller annen løsning. Manglende tilluft kan redusere effekten av avtrekket, slik at fuktig luft blir værende lenger i rommet. Over tid kan dette gi økt fuktbelastning og redusert uttørking av overflater. Det anbefales å etablere løsning for tilluft.
Elektrisk avtrekksvifte er montert i en kanal som opprinnelig er beregnet for naturlig oppdriftsventilasjon. Slike kanaler er avhengige av temperatur- og trykkforskjeller, og avtrekket vil derfor variere. Når viften ikke er i drift, kan ventilasjonen bli redusert og gi økt fuktbelastning. Mekanisk vifte i denne typen kanal kan også påvirke trykkforholdene, og i noen tilfeller gi redusert ventilasjon eller luftvandring mellom tilkoblede enheter. Det er ikke kjent om løsningen er avklart med sameiet/borettslaget.

Kjøkken > 3. Etasje > Kjøkken > Avtrekk Gå til side

- Rommet har kun kullfilterventilator, uten forsert avtrekk som leder luften ut.
Uten forsert avtrekk reduseres ventileringen av fuktig luft og matos, noe som kan redusere luftkvaliteten.

NØKKELTAKST DRIFT AS
Symreveien 44
1470 LØRENSKOG

Sammendrag av boligens tilstand

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Gå til side
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1937

Kommentar
Kilde: Ambita Infoland, Norges Eiendommer Kilde: Ambita Infoland, Norges Eiendommer

UTVENDIG

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer med isolerglass, produsert i 1987.

Vurderte forhold: Om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon. Vinduer er undersøkt visuelt ved stikkprøvekontroller - et utvalg vinduer er kontrollert.

Vurdering av avvik:

• Vinduene har nådd en alder der det erfaringsmessig foreligger en usikker fremtidig funksjon. Over tid svekkes kantforseglingen mellom glasslagene, noe som øker risikoen for punktering og redusert isolasjonsevne.

• Det ene kjøkkenvinduet er montert skjevt. Dette indikerer avvik ved montering eller innfesting av vinduet.
Skjev montering kan medføre redusert funksjon, økt slitasje på beslag og pakninger samt risiko for utettheter. Vinduet bør kontrolleres og eventuelt justeres eller remonteres for å sikre tilfredsstillende funksjon og tetthet.

• Treverket er værslitt og har synlige sprekker. Når overflaten brytes ned og det oppstår oppsprekking, blir treverket dårligere beskyttet mot vær og fukt. Over tid kan dette føre til videre slitasje og økt risiko for fuktrelaterte skader, herunder begynnende råte dersom forholdet ikke vedlikeholdes. Vedlikehold som rengjøring, skraping og ny overflatebehandling bør påregnes.



Skjevt vindu

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Brannklassifisert entrédør, uten datomerking.
Balkongdøren er produsert i 1987.

Vurderte forhold: Om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.

Vurdering av avvik:

• Isolerglassene har nådd en alder der det erfaringsmessig foreligger en usikker fremtidig funksjon. Over tid svekkes kantforseglingen mellom glasslagene, noe som øker risikoen for punktering og redusert isolasjonsevne.

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Balkong i betongkonstruksjon, målt til ca. 4 m².

Tilstandsrapport

Vurderte forhold: Synlige forhold knyttet til festing, forankring, understøtting, skader på overflater utover normal slitasje og løsninger for vannavrenning. Rekkverkshøyden og åpninger er vurdert etter gjeldende byggteknisk forskrift under befaringen, men eventuelle avvik tilknyttet disse fremkommer senere i rapporten.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert stedvis avflassing av maling på murrekkverket på balkongen. Forholdet indikerer slitasje og redusert vedheft i overflatebehandlingen. Mangelfull overflatebehandling kan medføre økt fuktinntrengning og risiko for frostskader og videre nedbrytning av murverket. Løs maling bør fjernes, og overflatene bør behandles med egnet overflatebehandling.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.





VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Ukjent alder på bad, men av eldre dato.

Rommet har nådd en alder der konstruksjonene svekkes som følge av naturlig aldring og bruk. Dette øker risikoen for fuktproblematikk, og jevnlig overvåking anbefales. En totaloppussing med nytt vanntett sjikt må påregnes innen nær fremtid. Tilstanden på overflater henger sammen med sluk og membran/vanntett sjikt, som må fornyes samtidig ved en eventuell oppgradering.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegger. Slette overflater i himlingen.

Vurderte forhold: Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert svertesopp i fugene.
Dette oppstår vanligvis der det over tid er fuktbelastning. Forholdet er i hovedsak et visuelt avvik, men indikerer at området jevnlig utsettes for fukt. Ved manglende rengjøring eller vedlikehold kan misfarging øke og fuger svekkes over tid. Rengjøring og eventuelt fornying av fuger anbefales.

Tilstandsrapport



3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Fliser på gulv.

Vurderte forhold: Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser. Fall til sluk og høydeforskjell topp mellom overkant gulv/topp slukrist er målt med linjelaser. Fall er målt ved stikkprøver - flatere partier kan forekomme uten å bli avdekket.

Vurdering av avvik:

• Det registreres svakt fall på gulvet i rommet.

Dette kan føre til at vann ikke renner som forutsatt mot sluk, og at vann i stedet kan bli liggende på gulvet. Over tid kan dette øke risikoen for fuktbelastning på gulv og tilstøtende konstruksjoner.

3. ETASJE > BAD

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Sluket er i plast.
Høydeforskjell mellom topp gulv ved døren og topp slukrist er målt til ca. 1 mm.

Punktet er kontrollert med tanke på utførelse, materialvalg, klemring/mansjett, rensemulighet, alder (opplyst av selger) og tegn på utettheter/skadelig fukt.

Membran/tettesjikt: Membranens oppgave er å hindre vann i å trenge inn i underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse, utførelse og full tilstand av skjulte deler kan ikke kontrolleres ved vanlig visuell befaring.

Vurdering av avvik:

• Høydeforskjellen mellom topp slukrist og ferdig gulv ved dørterskelen er lavere enn 25 mm. Dette gir usikkerhet om membranen har tilstrekkelig høyde ved døråpningen til å holde tilbake vann. Ved lekkasje eller større vannmengder kan det være økt risiko for at vann renner ut av badet eller påvirker konstruksjonen ved terskelen.

• Det vanntette sjiktet (membranen) vurderes å ikke oppfylle dagens krav til sikker tetting. Løsningen kan derfor ha redusert evne til å hindre fukt i å trenge inn i konstruksjonen. Det er ikke registrert lekkasje ved befaring, men forholdet medfører økt risiko for fuktinntrenging over tid. Oppgradering bør påregnes.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



3. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning: Skap med glatte fronter.
Sanitærutstyr: Servant, innmurt badekar

Vurderte forhold: Sanitærutstyr er kontrollert med tanke på riss, sprekker, svelling, skjolder, avdryppmerker. Avløp og vannrør er vurdert ut fra en enkel test avrenning og vanntrykk ved åpen kran og alder.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert svelling i baderomsinnredningen. Slike skader oppstår ofte som følge av fuktpåvirkning over tid, for eksempel fra vannsøl eller høy luftfuktighet. Forholdet påvirker hovedsakelig utseende og holdbarhet, og utskifting av skadet del kan bli nødvendig.



3. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk: Elektrisk styrt vifte.

Vurderte forhold: Ventilasjon er vurdert med tanke på avtrekk, overstrømningsmulighet og tilluft. Avtrekk er kontrollert med et enkelt papirark. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilstrekkelig lufttilførsel til rommet, for eksempel via spalte under dør eller annen løsning. Manglende tilluft kan redusere effekten av avtrekket, slik at fuktig luft blir værende lenger i rommet. Over tid kan dette gi økt fuktbelastning og redusert uttørking av overflater. Det anbefales å etablere løsning for tilluft.

• Elektrisk avtrekksvifte er montert i en kanal som opprinnelig er beregnet for naturlig oppdriftsventilasjon. Slike kanaler er avhengige av temperatur- og trykkforskjeller, og avtrekket vil derfor variere. Når viften ikke er i drift, kan ventilasjonen bli redusert og gi økt fuktbelastning. Mekanisk vifte i denne typen kanal kan også påvirke trykkforholdene, og i noen tilfeller gi redusert ventilasjon eller luftvandring mellom tilkoblede enheter. Det er ikke kjent om løsningen er avklart med sameiet/borettslaget.

3. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Vurderte forhold: Det er undersøkt om våtrommet kan ha en fuktskade gjennom hulltakning på utsiden av badet. Fuktmåler med piggelektrode er benyttet i veggkonstruksjonen, og det er er gjort en visuell inspeksjon nær hullet. Målemetoden må ansees som en stikkprøvekontroll, og gir ingen garanti for andre deler av konstruksjonen. Resultatet påvirkes av valg av målested, dybde, tidligere bruk av rommet og oppbygning.

Måleresultat: Under 6 vektprosent.



KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Gulvoverflater er flislagte.

Vurderte forhold: Undersøkelsen er begrenset til kontroll av gulvoverflater nærmest innredningen med hensyn til synlige tegn på fuktpåvirkning eller fuktskade. Overflatene er undersøkt visuelt, og det er utført fuktsøk med overflateindikator stikkprøvevis i utsatte områder ved vanninstallasjoner. Hele gulvflaten er ikke kontrollmålt. Kjøkkeninnredning og hvitevarer er utenfor forskriftskrav og inngår ikke i vurderingen, men er enkelt beskrevet tidligere i rapporten.

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekk: Kullfilterventilator er montert.
Tilluft: Via ventil i vindu og vegg.

Her undersøkes prinsippene for ventilasjon og avtrekk fra kjøkkenet, uten luftmålinger eller tekniske undersøkelser av ventilatorer.

Vurdering av avvik:
• - Rommet har kun kullfilterventilator, uten forsert avtrekk som leder luften ut.
Uten forsert avtrekk reduseres ventileringen av fuktig luft og matos, noe som kan redusere luftkvaliteten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og kobber.
Hovedstoppekran: Ikke lokalisert. Det er påvist lokale stopperventiler på bad for bad.

Vurderte forhold: Synlige vannrør er kontrollert med tanke på materiale, sammenkoblinger, kondens-/termisk isolasjon og hovedstoppekran. Ved rør-i-rør system er fordelerskap og avledning av lekkasjevann til sluk kontrollert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke

Tilstandsrapport

spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

Vurdering av avvik:
• - Hovedstoppekran for vanninntaket er ikke lokalisert.
Uten stoppekran kan vann ikke stenges raskt ved lekkasje eller arbeid.

• - Vannledningene har passert halvparten av forventet levetid.
Eldre rør har økt risiko for lekkasjer, men hvor lenge de holder videre avhenger av kvalitet, vanntrykk og bruk. Utskiftning må derfor påregnes på sikt, uten at det kan angis en presis dato.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør er i plast.

Vurderte forhold: Synlige avløpsrør er kontrollert med tanke på materiale, stakeluker, lufting og synlige sammenkoblinger. Avløpskapasitet er vurdert ved enkel funksjonstest av avrenning på sanitærutstyr. Eventuell lukt fra avløpssystemet er vurdert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

Vurdering av avvik:
• - Rørene har passert halvparten av forventet levetid.
Eldre rør har økt risiko for lekkasjer, men det er vanskelig å si nøyaktig når utskifting blir nødvendig.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig oppdriftsventilasjon.

Vurderte forhold: Ventilasjonen er vurdert med hensyn til ventilasjonstype, samt om rommene har mulighet for tilluft og avtrekk og om dette generelt kan gi tilfredsstillende luftveksling. Det er ikke utført faktiske luftmengdemålinger eller tekniske vurderinger utover dette.

TG 2 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Type: Radiatorer.

Reguleringsventiler:
Spørsmål til eier - er reguleringsventiler trege eller ikke lar seg bruke?
Ukjent.

Der rør er synlige, er det gjort en enkel visuell vurdering. Undersøkelsen er utført uten spesialkompetanse på rørinstallasjoner, og det kan være forhold som ikke oppdages. Der rør er skjult, baseres vurderingen på alder. Reguleringsventiler er ikke fysisk testet. For en teknisk kontroll anbefales vurdering av en fagperson med spesialkompetanse innen rørteknikk.

Vurdering av avvik:
• - Vannrørene har passert halvparten av forventet levetid.
Eldre rør har større mulighet for lekkasjer, men nøyaktig tidspunkt for utskifting er vanskelig å forutsi.

• - Reguleringsventilene i boligen er eldre.
Slike ventiler kan bli slitt over tid, noe som kan gi unøyaktig varmeregulering. Utskiftning bør påregnes på sikt, avhengig av tegn på slitasje.

⚠ Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Beskrivelse

Sikringer av automatsikringer.

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

Vurdering av avvik:

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

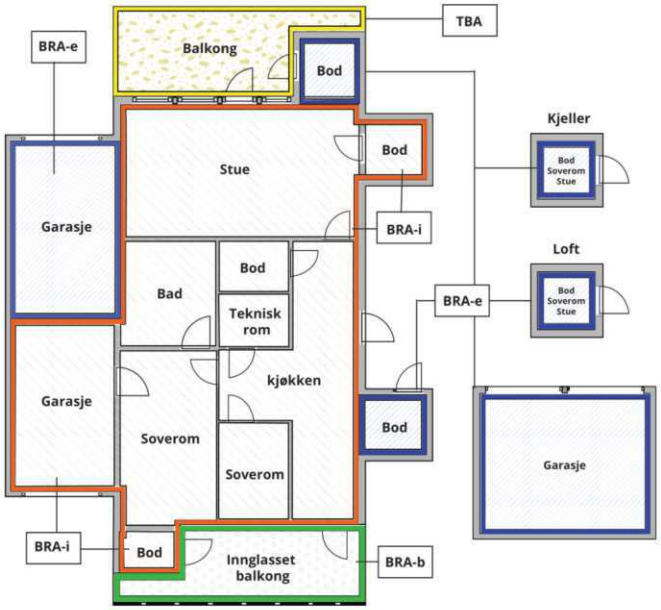
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Kjellerbod		8		8	
3. Etasje	72			72	
SUM	**72**	**8**			
SUM BRA	**80**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Kjellerbod		Bod	
3. Etasje	Entré, bad, stue, kjøkken, soverom, soverom 2, toalettrom		

NØKKELTAKST DRIFT AS
Symreveien 44
1470 LØRENSKOG

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.10.2026	Joachim Andre M Kirkerud	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	212	469		17	1658 m²	Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret.	Ikke relevant

Adresse
Halvdan Svartes gate 4 C

Hjemmelshaver
Fbj-Consulting AS

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *"Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Mandat: Rapporten er utarbeidet på oppdrag fra selger som

Forutsetninger

grunnlag for salg av boligen.

Årstall og tidligere utførte arbeider bygger på opplysninger fra selger eller selgers representant, med mindre annen kilde er oppgitt.

Rapporten beskriver tilstanden på befaringstidspunktet. Selger eller selgers representant skal gjennomgå rapporten før bruk og melde fra om feil eller manglende opplysninger. Endringer eller skader etter befaringen bør meldes til bygningssakkyndig, slik at behov for oppdatering kan vurderes.

Areal er målt på stedet med håndholdt avstandsmåler (±2 mm), med mindre annet er oppgitt. Rom er betegnet slik de fremstår og brukes ved befaringen, og bruken kan avvike fra godkjente tegninger og gjeldende byggeregler. At et rom omtales som rom for varig opphold, betyr ikke at det er eller kan bli godkjent for slik bruk etter dagens krav. Med mindre annet fremgår, er verken areal eller rombruk kontrollert mot godkjente tegninger.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 28.09.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Allè	Oppdragsnr.	186260309
Addresse	Halvdan Svartes gate 4 C		
Postnr.	0268	Sted	OSLO
Selgers navn	FBJ Consulting AS ved advokat Ståle Kihle		
Selgers navn	Adv. Ståle Kihle		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☐ Nei ☑ Ja

Avdødes navn:

Finn Berg Jacobsen

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndi..

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

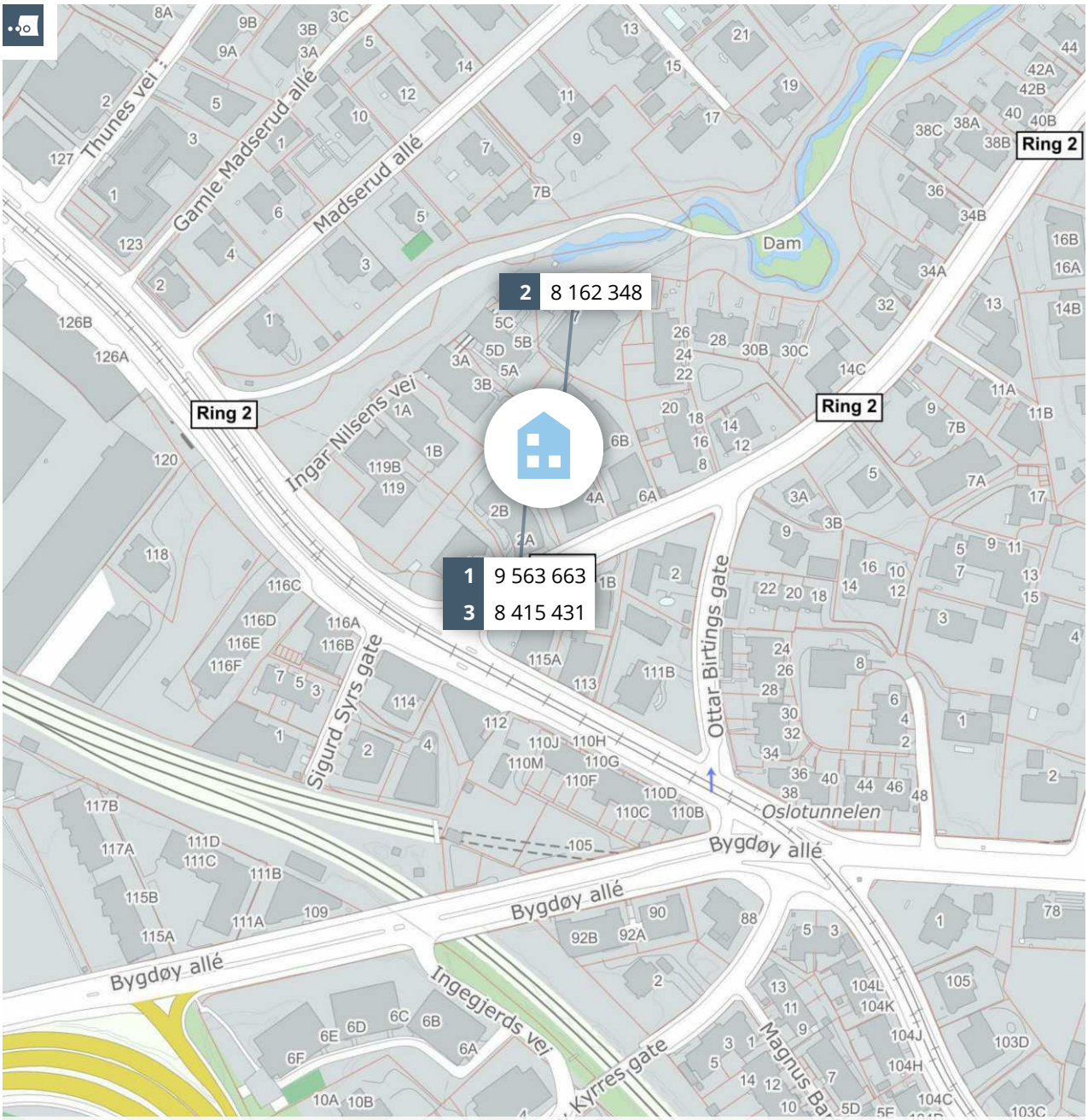
☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 28.09.2026

Signert av *Adv. Ståle Kihle*

Initialer selger:
A K

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):



Meglers verdivurdering

HALVDAN SVARTES GATE 4 C

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Allé den 30.10.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Halvdan Svartes gate 4 C, 0268 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1937

GNR 212 BNR 469 FNR 0 SNR 17 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS FROGNER RODE 1

Verdivurdert til

7 750 000

45 441	7 795 441	108 278
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	72 m²	8 m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1937

Fellesutgifter	5 593
Formue	11 837
Soverom	2
Etasje	3

Balkong Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Halvdan Svartes gate 4 C 80 m² 1937 2. etg 2 sov	14.08.2025	8 950 000	**9 500 000**	63 663	9 563 663	**119 546**
2 Halvdan Svartes gate 6 C 76 m² 1935 2. etg 2 sov	12.08.2026	8 250 000	**8 000 000**	162 348	8 162 348	**107 399**
3 Halvdan Svartes gate 4 C 71 m² 1937 1. etg 2 sov	10.06.2024	7 950 000	**8 350 000**	65 431	8 415 431	**118 527**

Herlig 3-roms endeleilighet med en svært ettertraktet beliggenhet mellom Frogner og Madserud. Leiligheten byr blant annet på en generøs takhøyde opptil 2,67m, lysinnslipp fra tre sider og med nydelig, frodig utsyn!

Boligen består av entré, luftig stue med lys fra to sider, peis og utgang til balkong, separat, romslig kjøkken, to soverom, baderom og separat toalett.

Mulighet for 3 soverom ved endring av planløsning.

Tregulv behandlet i 2017
Peis
Bod på 8 kvm
Felleskostnader inkluderer TV, internett, oppvarming og varmtvann (á-konto)

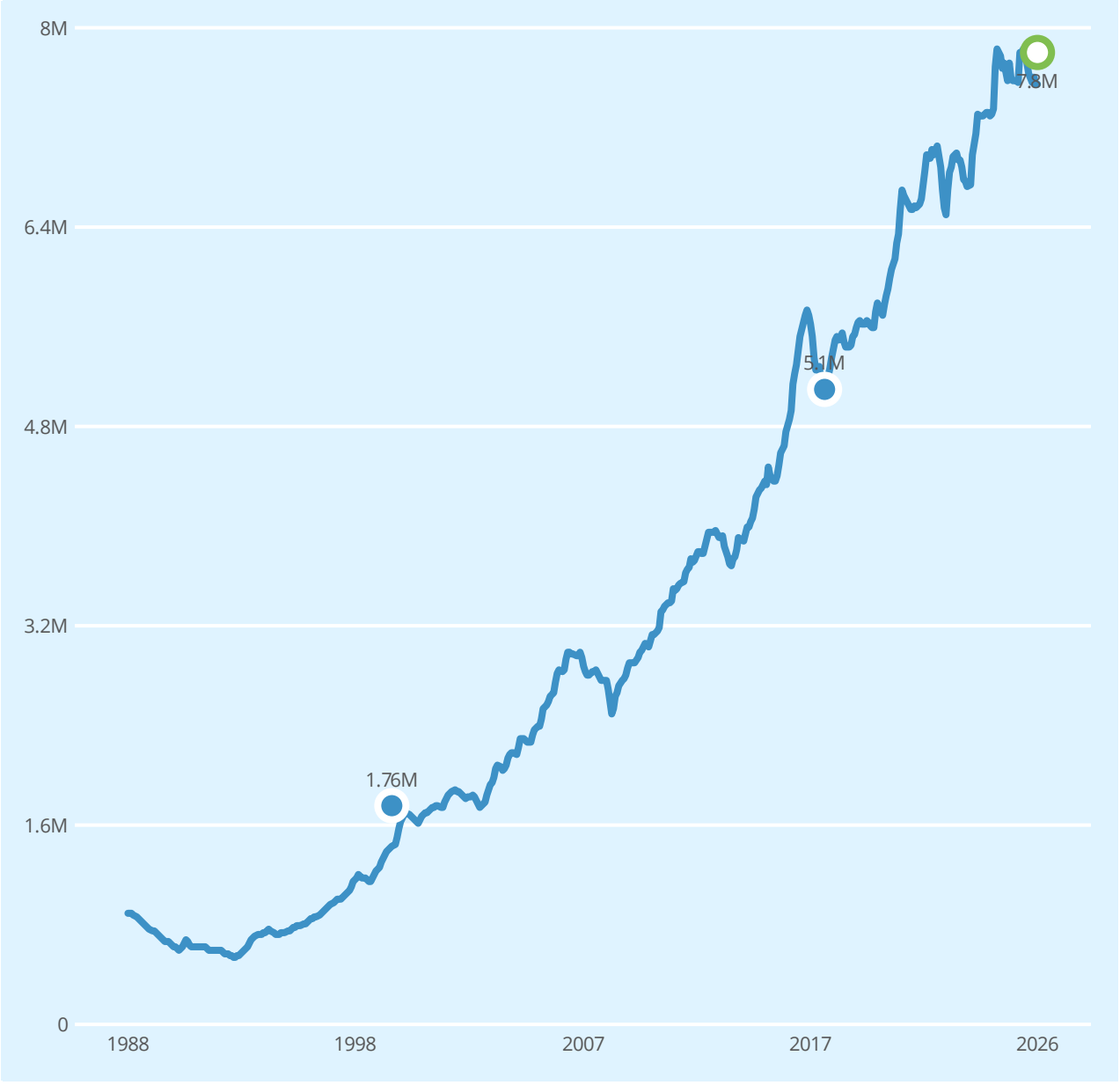
Populær beliggenhet ved foten av Frognerparken. Her bor du i naturskjønne omgivelser med flotte turmuligheter langs Frognerkilen og Frognerbekken, samt kort vei til Bygdøy, Skøyen og Aker brygge

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
22.11.2017		22.11.2017	-	5 100 000	-	5 100 000	
25.10.1999		25.10.1999	-	1 755 000	-	1 755 000	
04.07.1989		04.07.1989	-	450 000	-	450 000	2

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

Leiligheter til salgs i FROGNER RODE 1 grunnkrets nå

17
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i

83
dager

Leiligheter solgt i FROGNER RODE 1 grunnkrets siste 3 mnd

18
leiligheter solgt

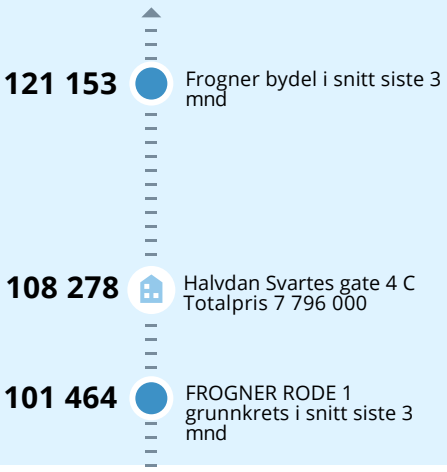


Solgt i snitt i løpet av

83
dager

for 2.7% under prisantydning

Analyse m²-priser



Allé Eiendomsmegling AS
PrivatMegleren Allé v/Sandra Kjellsen
Gange-rolvs Gate 1C, 0273 OSLO
E-post: sandra.kjellsen@privatmegleren.no

Infoland 9511831

Deres ref.: 186260309. Vår ref.: 10168-1-17 Dato: 28.09.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Halvdan Svartesgt 4
Organisasjonsnr:	885798322
Seksjonseier:	Fbj-Consulting AS
Leilighetsnummer:	17
Adresse:	Halvdan Svartes gate 4C, 0268 OSLO
Seksjonsnummer:	17
Gnr.	212
Bnr.	469

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Fremtind Forsikring AS - polisenummer 17973809.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Parkering: Sameiet har 5 stk utleieplasser, kontakt styret.
Vi er ny forretningsfører fra 01.05.2026, tidligere forretningsfører Enqvist Boligforvaltning AS. Vi tar forbehold at selger er ajour med sine forpliktelser til sameiet via tidligere regnskapsfører. Selger må gjøres kjent med at eventuelt utestående vil bli etterfakturert.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenr.:	94927025021
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,14%
Restsaldo	993 240,00
Innfrielsesdato:	15.08.2031
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 593,00
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Akonto fyring	1 470,00	
Bredbånd	202,00	
Avsetning vedlikeholdsfond	372,00	
Lån	964,00	
Felleskostnader	2 200,00	
TV	385,00	

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

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (mottatt fra tidligere forretningsfører):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	27,-
Fradragsberettigede kostnader:	4 170,-
Annen formue:	11 837,-
Gjeld:	51 814,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenummer:	94927025021
Restsaldo:	45 440,81
Kapitalkostnader:	932,82

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 45 440,81,- pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

Kapitalkostnader:
All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Geir Vetle Vislie pr. e-post: geir.vislie@obos.no eller telefon via OBOS 22 86 55 00.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Hans- Martin Thorsby Gjermstad, e-post: Halvdansgate4@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

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

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:
Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

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

ENQVIST
BOLIGFORVALTNING



ORDINÆRT ÅRSMØTE 2026

ENQVIST
BOLIGFORVALTNING AS

Til seksjonseiere i Sameiet Halvdan Svartesgt 4

Vedlagt følger innkalling til ordinært årsmøte 2026.

Innkallingen inneholder bl.a. styrets årsrapport, regnskap for 2025 og budsjett for 2026. Vi håper at flest mulig leser innholdet og møter til ordinært årsmøte.

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

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

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

Vel møtt!

FULLMAKT

Undertegnede eier(e) av seksjon _____ i Sameiet Halvdan Svartesgt 4 gir herved:

……..
fullmakt til å møte og stemme på mine/våre vegne på ordinært årsmøte 18.03.2026.

....., den ...../ 2026

.....
Eiers underskrift *Navn i blokkbokstaver*

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE I
Sameiet Halvdan Svartesgt 4

Tid: 18.03.2026 kl. 18:00
Sted: Kjeller, Halvdan Svartes gt 4

Konstituering

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

Følgende saker skal behandles

1. Styrets årsrapport for 2025
2. Årsregnskap og revisjonsberetning for 2025
3. Fastsettelse av styrets honorar for 2025
4. Sak fra seksjonseier: Kostnader for TV og internett
5. Sak fra seksjonseier: Endre søppelkasse systemet ved enten
6. Sak fra seksjonseier: Gjøre noe med flisene på øverste trinn til inngang B
7. Sak fra seksjonseier: Asfaltering av oppkjørselen vår, sammen med nr 6
8. Sak fra seksjonseier: Minne om at man slukker lyset i kjellerboden når man forlater kjelleren.
9. Budsjett 2026, herunder fastsettelse av felleskostnader
10. Valg

Oslo, 02.03.2026
på vegne av styret i Sameiet Halvdan Svartesgt 4

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

STYRETS ÅRSRAPPORT FOR 2025

1. STYRET

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder	Jean Lorange
Styremedlem	Michael Andersen
Styremedlem	Tobias Bjørnsen
Styremedlem	Tonje Hestenes

Varamedlem Fellesmail Halvdan Svartes Gt 4

2. GENERELT

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er i samsvar med kontrakt utført av Enqvist Boligforvaltning AS. Kontaktperson hos forretningsfører er Marcus Dhondup.

Sameiets revisor er BDO AS .

3. GENERELT OM SAMEIET

Sameiet består av 25 seksjoner.

Sameiet Halvdan Svartesgt 4 er registrert i foretaksregisteret med organisasjonsnummer 885798322 og ligger i Oslo kommune. Sameiet er organisert etter de bestemmelser som følger av eierseksjonsloven og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for seksjonseierne.

Forsikring

Bygningsmassen er fullverdiforsikret i Fremtind Forsikring AS med forsikringsnummer 17973809.

Den enkelte seksjonseier bør tegne egen innboforsikring. Skader meldes direkte til forsikringsselskapet og styret skal informeres.

For å forebygge skader ønsker styret samtidig å minne om at seksjonseiere må sørge for rensing av sluk på balkonger og terrasser der det er aktuelt.

HMS

Boligselskap er definert som virksomhet og skal derfor ha internkontrollvirksomhet, i henhold til internkontrollforskriften av 6. desember 1996. Boligselskapets internkontroll skal blant annet omfatte kontrollsystem og oppfølging av brannvern,

byggherreforskrifter ved byggeanleggsarbeid, lekeplasser og med elektrisk anlegg og elektrisk utstyr mm. Boligselskapets forpliktelser følger av opplistingen av relevante regelverk i internkontrollens § 5 med underliggende forskrifter.

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

4. EIERSKIFTER
4 seksjoner har skiftet eier i 2025.

5. STYRETS ARBEID I 2025

Det har vært avholdt 8 protokollførte styremøter, der planlagte og igangsatte prosjekter har vært i fokus i tillegg til konkrete henvendelser og eller hendelser rapportert inn av seksjonseiere.

Etter gjentagende tilfeller av innbruddsforsøk de siste år ble besluttet å sikre inngangspartier med nytt låssystem mm. Se prosjekter.

Styrets sammensetning har vært uendret gjennom året.

Styret har inngått følgende avtaler:
- Serviceavtale med Enøk Total for fyrrom/jordvarme anlegg
- Norgespris på strøm
- Avviklet avtale med Enqvist og inngått ny med OBOS forvaltning gjeldende fra 01.05.

6. VEDLIKEHOLDSARBEIDER
Det er gjennomført følgende prosjekter:
- Oppgradering av hovedsikringskap. Installert automatsikringer
- Etablering av el-bil lader
- Installert ettervarmer for varmtvann
- Etterisolering av vannrør (fra VV bereder)

Det er avtalt følgende prosjekter for gjennomføring våren 2026
- Utskifting av låser hovedinnganger
- Montering sikkerhetslister rundt hovedinngangsdører
- Utskifting av dørlukkere
- Utbedring av støttemur mot Hs gt
- Etablering parkeringsplass ved el bil lader

7. KOMMENTARER TIL REGNSKAP OG BUDSJETT

Årsregnskapet 2025

Årsregnskapet for 2025 er vedlagt innkallingen. For nærmere detaljer viser vi til spesifikasjoner i regnskap og noter.

Budsjett 2026

Styret har utarbeidet budsjett for sameiet for 2026.

Oslo, den 02.03.2026

Styret i Sameiet Halvdan Svartesgt 4

Sameiet Halvdan Svartesgt 4

	Note	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024
Driftsinntekt. og driftskostn.				
Felleskostnader	2	752 503	577 212	549 600
Andre inntekter	3	540 596	543 642	543 642
Sum driftsinntekter		**1 293 099**	**1 120 854**	**1 093 242**
Styrehonorar		80 000	80 000	70 000
Andre personalkostnader	4	11 280	9 870	9 870
Kommunale avgifter		182 424	189 622	169 762
Vedlikehold	5	211 758	106 000	85 789
Kollektiv avtale TV/bredbånd		155 979	145 998	145 998
Driftskostnader	6	352 021	184 200	152 948
Honorarer	7	81 724	90 844	79 932
Forsikring	8	117 705	92 120	61 083
Andre kostnader	9	9 685	11 500	10 082
Sum driftskostnader		**1 202 575**	**910 154**	**785 464**
Driftsresultat		**90 525**	**210 700**	**307 778**
Finansinntk. og finanskostn.				
Finansinntekter		586	0	511
Finanskostnader	10	91 111	0	108 414
Netto finansresultat		**-90 525**	**0**	**-107 903**
Årets resultat		**0**	**210 700**	**199 875**
Overføringer				
Overført annen egenkapital		0	0	199 875
Sum overføringer		**0**	**0**	**199 875**

Balanse

Sameiet Halvdan Svartesgt 4

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Omløpsmidler			
Andre fordringer		64 591	72 808
Bankinnskudd mv.	11	588 887	547 396
Sum omløpsmidler		**653 478**	**620 204**
Sum eiendeler		**653 478**	**620 204**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Udekket tap		-873 555	-873 555
Sum egenkapital	**12**	**-873 555**	**-873 555**
Gjeld			
Langsiktig gjeld		1 132 215	1 274 541
Sum langsiktig gjeld	**13**	**1 132 215**	**1 274 541**
Kortsiktig gjeld			
Forskudd fra kunder		11 133	9 577
Leverandørgjeld		15 158	36 888
Påløpte kostnader		22 701	37 220
Annen kortsiktig gjeld	14	345 825	135 532
Sum kortsiktig gjeld		**394 817**	**219 217**
Sum gjeld		**1 527 032**	**1 493 758**
Sum egenkapital og gjeld		**653 478**	**620 204**

Oslo, 31.12.2025
Styret for Sameiet Halvdan Svartesgt 4

Jean Lorange
Styreleder

Tonje Kristin Hestenes
Styremedlem

Tobias Nikolai Bjørnsen
Styremedlem

Michael Bo Andersen
Styremedlem

Note 1 Regnskapsprinsipper

Generelt
Regnskapet er utarbeidet i overenstemmelse med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Regnskapet bygger på historisk kost-prinsippet. Inntekter er inntektsført når de er opptjent. Kostnader sammenstilles med og kostnadsføres med tilhørende inntekt.

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

Fortsatt drift
Regnskapet er satt opp under forutsetningen om fortsatt drift.

Note 2 Felleskostnader

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024
Felleskostnader	577 212	577 212	549 600
Tilbakebetaling av felleskostnader *	-210 293	0	0
Andel brensel **	385 584	0	0
Sum	**752 503**	**577 212**	**549 600**

* Styert har vedtatt at innkrevde felleskostnader tilsvarende årets overskudd tilbakebetales.
* Fra og med 2025 avregnes ikke fyringskostnadene. Dette var ikke hensyntatt i budsjett for 2025

Note 3 Andre inntekter

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024
Parkering	39 600	49 500	49 500
Vedlikeholdsfond	97 740	97 740	97 740
Andel lån	252 852	250 302	250 302
Kabel-TV	91 200	88 800	88 800
Bredbånd	58 800	57300	57 300
Bruttoinntekt elbillading	404	0	0
Sum	**540 596**	**543 642**	**543 642**

Note 4 Personalkostnader

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024
Arbeidsgiveravgift	11 280	9 870	9 870
Sum	**11 280**	**9 870**	**9 870**

Selskapet har ingen ansatte. Det er ikke gitt lån til, eller stilt sikkerhet for styremedlemmer. Styrehonoraret kostnadsføres i det år det blir vedtatt.

Note 5 Vedlikehold

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024
Vedl. bygning - utvendig	1 500	12 000	0
Vedlikehold utearealer	10 559	5 000	2 654
Vedl. bygning - innvendig	14 666	5 000	24 275
Vedl. nøkler, låser, skilt m.m.	100	5 000	0
Vedlikehold VVS	117 094	50 000	51 936
Egenandel forsikring	0	10 000	0
Vedlikehold elektro *	67 719	5 000	6 625
Lyspærer, lysrør etc.	120	0	0
Vedlikehold fyringsanlegg	0	5 000	0
Skadedyrbekjempelse	0	4 000	299
Vedlikehold diverse	0	5 000	0
Sum	**211 758**	**106 000**	**85 789**

** elbil-ladere og oppgradering sikringsskap, er dekket inn fra vedlikeholdsfondet, se note 11*

Note 6 Driftskostnader

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024
Strøm Fellesanl. 23100	12 675	45 000	10 874
Strøm mn 12063, 08059 *	193 138	0	-
Renhold	31 243	31 000	26 378
Matter	7 764	0	7 937
Annen renovasjon	-	0	1 988
Skadedyrkontroll	5 937	5 200	5 608
Snebrøyting, strøing, m.m.	-	0	1 125
Driftsmaterialer	199	0	44
Vaktmestertjenester	100 000	96 500	98 784
Dugnad	0	6 000	-
Data- Og Kontorutstyr	779	0	-
Hjemmeside/internett	285	0	210
Porto	0	500	-
Sum	**352 021**	**184 200**	**152 948**

** Fra og med 2025 blir ikke fyringskostnader avregnet. Dette var ikke hensyntatt i budsjettet for 2025.*

Note 7 Honorarer

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024
Revisjon	17 224	11 344	11 459
Forretningsførsel	61 800	61 800	59 750
Ekstra forretningsførsel	0	0	6 375
Andel systemkostnader	2 700	2 700	675
Beboerportal	0	0	1 673
Honorar juridisk bistand	0	15 000	0
Sum	**81 724**	**90 844**	**79 932**

Note 8 Forsikring

Grunnet en periodiseringsfeil i regnskapet for 2024,er det i regnskapet for 2025 ført forsikringskostnad på kr 23 065,- som gjaldt 2024.

Note 9 Andre kostnader

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024
Kontingenter	2 200	2 500	2 130
Styreutgifter	0,3	1 000	220
Dugnader, Tilstelninger	2 818	0	2 466
Bankomkostninger	4 274	5 000	4 498
EHF-fakturagebyr	0,3	0	74
Diverse kostnader	392	3 000	695
Sum	**9 685**	**11 500**	**10 083**

Note 10 Finanskostnader

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024
Renter leverandør	62	0	0
Renter lån Handelsbanken 9492.70.25021	91 049	0	108 414
Sum	**91 111**	**0**	**108 414**

Note 11 Bankinnskudd

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Driftskonto 9666.01.43537	588 887	547 396
Sum	**588 887**	**547 396**

Note 12 Egenkapital

	Vedlikeh. fond	Udekket tap	Sum EK
Egenkapital 01.01.	302 758	- 1 176 312	- 873 555
Årets resultat *		-	-
Overført til/ fra vedlikeholdsfond **	- 67 719	67 719	-
Egenkapital 31.12.	**235 039**	**- 1 108 593**	**- 873 555**

** se note 2* *** se note 5*

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget (boligene) i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Dette medfører at all rehabilitering, også den delen som anses som påkostning, kostnadsføres fortløpende i den perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse.
I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Sameiets egenkapital er negativ. Boligselskapet har gjennomført rehabiliterings- og vedlikeholdsprosjekter som innebærer at selskapet fra stiftelsen frem til 31.12. i regnskapsåret har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten som dette medfører, er blitt finansiert ved låneopptak.

Det bekreftes at forutsetningen om fortstat drift er til stede, og regnskapet er satt opp under denne forutsetningen.

Note 13 Langsiktig gjeld

Handelsbanken	**2025**
Lånenummer: 9492.70.52021	
Innfrielsesår: 2031	
Annuitetslån, opptak 2016	
Nom. rente 31.12.2025: 7,14 %	
Saldo 01.01.	1 274 541
Nedbetalt i 2025	-142 326
Lånesaldo 31.12.	**1 132 215**
Forfaller om mer enn 5 år fra balansedato:	155 000

Note 14 Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Fyringsavregning for 2024 / utbet. I 2026	135 532	135 532
Tilbakebetaling av felleskostnader for 2025	210 293	
Sum	**345 825**	**135 532**

Note 15 Disponible midler

	Regnskap 2025	Budsjett 2026
A. Disponible midler 01.01	**400 987**	**258 660**
B. Endringer disponible midler:		
Årets resultat	0	94 900
Avdrag langsiktig gjeld	-142 326	-152 000
C. Disponible midler 31.12	**258 660**	**201 560**
Årets endring i disponible midler	-142 327	-57 100
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	653 478	
- Kortsiktig gjeld	-394 817	
= Disponible midler 31.12	**258 660**	

Disponible midler viser boligselskapet sin likviditet ved årsslutt, og endringen i disponible midler i året. Boligselskapet må til enhver tid ha tilstrekkelig likviditet til å dekke sine løpende kostnader og forpliktelser.

SAK 4:	**Kostnader for TV og internett**
Forslagsstiller:	**Laila Randgaard, seksjon 15**
Flertallskrav:	**alminnelig flertall**

Bakgrunn for sak:
Kostnadene for TV og internett er satt opp og det vil være i sameiets interesse å holde disse kostnadene på et lavest mulig nivå. Telia sier at sameiet fremdeles får internet via coaxial kabel. Dette er en gammelt og dårlig internettforbindelse, noe som kan bidra til de høye kostnadene.

Forslag til vedtak:

Styret innhenter tilbud på fiberkabel i den hensikt å vurdere om dette på sikt vil kunne redusere kostnadene for TV og internett.

SAK 5: **Endre søppelkasse systemet ved enten**

Forslagsstiller: **Inger Johanne Wimmer**

Forslag til vedtak:

a) å fjerne dørene foran søppelkassene. De er både stygge og tungvinte. Enten står de på vidt gap, eller harde å åpne i kaldt eller fuktig vær, og man må sette sine søppelposer på bakken før du kan kaste dem i containeren. Unødvendig skulle det være. Den ene konteineren for papir er ofte låst. Hvorfor det?

b) eller å lage nye dører slik som de har gjort over gaten med solid lukning.

c) eller å anskaffe et søppelhus.

SAK 6: **Gjøre noe med flisene på øverste trinn til inngang B**

Forslagsstiller: **Inger Johanne Wimmer**

Forslag til vedtak:

Gjøre noe med flisene på øverste trinn til inngang B. Det er veldig lett å snuble i dem.

SAK 7: **Asfaltering av oppkjørselen vår, sammen med nr 6**

Forslagsstiller: **Inger Johanne Wimmer**

Forslag til vedtak:
Asfaltering av oppkjørselen vår, sammen med nr 6. Det forstår jeg må et godt budsjett til først. Derfor startet jeg med å skrive «ønsker».

SAK 8: Minne om at man slukker lyset i kjellerboden når man forlater kjelleren.

Forslagsstiller: Inger Johanne Wimmer

Forslag til vedtak:

Minne om at man slukker lyset i kjellerboden når man forlater kjelleren.

Budsjett Sameiet Halvdan Svartesgt 4 for 2026

		Budsjett 2026	Regnskap 2025
Driftsinntekt. og driftskostn.			
3600	Felleskostnader	834 300	577 212
3601	Tilbakebetaling av fellesutgifter	0	-210 293
3692	Andel brensel	128 500	385 584
Felleskostnader		**962 800**	**752 503**
3635	Parkering	32 400	39 600
3670	Vedlikeholdsfond	97 700	97 740
3691	Andel lån	252 900	252 852
3763	Kabel-TV	115 500	91 200
3764	Bredbånd	60 600	58 800
3903	Bruttoinntekt elbillading	2 000	404
Andre inntekter		**561 100**	**540 596**
Sum driftsinntekter		**1 523 900**	**1 293 099**
5330	Styrehonorar	80 000	80 000
Styrehonorar		**80 000**	**80 000**
5400	Arbeidsgiveravgift	9 900	11 280
Andre personalkostnader		**9 900**	**11 280**
6320	Kommunale avgifter	209 000	182 424
Kommunale avgifter		**209 000**	**182 424**
6600	Vedl. bygning - utvendig	15 000	1 500
6605	Vedlikehold utearealer	80 000	10 559
6610	Vedl. bygning - innvendig	5 000	14 666
6615	Vedl. nøkler, låser, skilt m.m.	96 000	100
6620	Vedlikehold VVS	50 000	117 094
6625	Vedlikehold elektro	5 000	67 719
6626	Lyspærer, lysrør etc.	0	120
6644	Vedlikehold fyringsanlegg	10 000	0
6689	Skadedyrbekjempelse	4 000	0
6690	Vedlikehold diverse	15 000	0
Vedlikehold		**280 000**	**211 758**
7690	Kabel-TV	176 100	155 979
Kollektiv avtale TV/bredbånd		**176 100**	**155 979**
6340	Strøm Fellesanl. 23100	15 000	12 675
6341	Strøm mn 12063, 08059	195 000	193 138
6360	Renhold	31 000	31 243
6361	Matter	8 000	7 764
6381	Skadedyrkontroll	6 000	5 937
6550	Driftsmaterialer	0	199
6785	Vaktmestertjenester	110 000	100 000
6791	Dugnad	2 000	0

Budsjett Sameiet Halvdan Svartesgt 4 for 2026

		Budsjett 2026	Regnskap 2025
6800	Data- Og Kontorutstyr	0	779
6910	Hjemmeside/internett	0	285
6940	Porto	500	0
Driftskostnader		**367 500**	**352 021**
6700	Revisjon	15 000	17 224
6710	Forretningsførsel	64 000	61 800
6714	Andel systemkostnader	2 000	2 700
Honorarer		**81 000**	**81 724**
7500	Forsikringspremie	120 000	117 705
Forsikring		**120 000**	**117 705**
7400	Kontingenter	2 500	2 200
7711	Dugnader, Tilstelninger	2 000	2 818
7770	Bankomkostninger	5 000	4 274
7790	Diverse kostnader	3 000	392
Andre kostnader		**12 500**	**9 685**
Sum driftskostnader		**1 336 000**	**1 202 575**
Driftsresultat		**187 900**	**90 525**
Finansinntk. og finanskostn.			
8051	Renteinntekter bank	0	586
Finansinntekter		**0**	**586**
8150	Annen rentekostnad	0	62
8151	Renter lån Handelsbanken 9492.70.25021	93 000	91 049
Finanskostnader		**93 000**	**91 111**
Netto finansresultat		**-93 000**	**-90 525**
Årets resultat		**94 900**	**0**

SAK 10: **Valg av styre**

Hele styret er på valg. Ingen stiller til gjenvalg.

ENQVIST

PROTOKOLL

Ordinært årsmøte

Det ble avholdt ordinært årsmøte i Sameiet Halvdan Svartesgt 4
Tid: 18.03.26 kl. 18:00
Sted: Sameiets kjeller, Halvdan Svartes gt. 4

Konstituering

- 12 seksjoner var fremmøtt. 2 seksjoner var representert ved fullmektig. I tillegg møtte forretningsfører Marcus Dhondup fra Enqvist Boligforvaltning AS.
  Fullmakter ble godkjent uten merknader.
- Marcus Dhondup ble valgt som møteleder og som protokollfører.
- Innkalling og saksliste ble godkjent uten merknader.
- Sæther ble valgt til å underskrive protokollen sammen med møteleder.

Møtet ble ansett for å være lovlig satt.

Følgende saker ble behandlet

1. **Styrets årsrapport for 2025**
   Årsrapporten var vedlagt innkallingen. Rapporten ble gjennomgått, kommentert og spørsmål ble besvart. Styrets årsrapport ble tatt til orientering.

2. **Årsregnskap og revisjonsberetning for 2025**
   Årsregnskapet var vedlagt innkallingen. Regnskapet, som viser et resultat på kr 0,- og en egenkapital på kr -873 555, ble fastsatt som sameiets regnskap for 2025.

   Revisjonsberetningen ble tatt til etterretning.

3. **Fastsettelse av styrets honorar for 2025**
   Styrets forslag til honorar for 2025 kommer frem av budsjett for 2026.
   Styrets honorar for 2025 ble fastsatt til kr 80 000. Styret foretar selv fordelingen av styrehonoraret.

4. **Kostnader for TV og internett**

   Forslag til vedtak:
   Styret innhenter tilbud på fiberkabel i den hensikt å vurdere om dette på sikt vil kunne redusere kostnadene for TV og internett.

   Vedtak: Forslaget ble enstemmig vedtatt

5. **Endre søppelkasse systemet ved enten**

   Vedtak: Seksjonseier trekker sak 5, 6, 7 og 8, og fremmer heller disse sakene ovenfor

styret.

6. **Gjøre noe med flisene på øverste trinn til inngang B**

   Vedtak: Seksjonseier trekker sak 5, 6, 7 og 8, og fremmer heller disse sakene ovenfor styret.

7. **Asfaltering av oppkjørselen vår, sammen med nr 6**

   Vedtak: Seksjonseier trekker sak 5, 6, 7 og 8, og fremmer heller disse sakene ovenfor styret.

8. **Minne om at man slukker lyset i kjellerboden når man forlater kjelleren.**

   Vedtak: Seksjonseier trekker sak 5, 6, 7 og 8, og fremmer heller disse sakene ovenfor styret.

9. **Budsjett 2026 og andel felleskostnader**
   Budsjettet var vedlagt innkallingen. Budsjettet ble gjennomgått, kommentert og spørsmål ble besvart.

   Budsjettet viser et overskudd på kr 94 900.

   Budsjettet ble tatt til orientering.

10. **Valg**
    Hele styret er på valg. Ingen stiller til gjenvalg.

    Etter valget består styret av:

Styremedlem:	Line Løseth	Valgt for 2 år i 2026
Styremedlem:	Hans-Martin Thorsby Gjermstad	Valgt for 1 år i 2026
Styremedlem:	Ola Roald	Valgt for 2 år i 2026
Varamedlem:	Tonje Hestenes	Valgt for 1 år i 2026

****

Det forelå ingen andre saker til behandling. Protokollen ble godkjent og signert elektronisk.
Møtet ble avsluttet kl. 18:45.

Oslo 19. mars 2026

Marcus Dhondup **Torbjørn Sæther**

møteleder	seksjonseier

ENQVIST

BankID Signing
Dhondup, Marcus
2026-03-19

BankID Signing
Sæther, Torbjørn
2026-03-19

PROTOKOLL

Ordinært årsmøte

Det ble avholdt ordinært årsmøte i Sameiet Halvdan Svartesgt 4
Tid: 18.03.26 kl. 18:00
Sted: Sameiets kjeller, Halvdan Svartes gt. 4

Konstituering

- 12 seksjoner var fremmøtt. 2 seksjoner var representert ved fullmektig. I tillegg møtte forretningsfører Marcus Dhondup fra Enqvist Boligforvaltning AS.
  Fullmakter ble godkjent uten merknader.
- Marcus Dhondup ble valgt som møteleder og som protokollfører.
- Innkalling og saksliste ble godkjent uten merknader.
- Sæther ble valgt til å underskrive protokollen sammen med møteleder.

Møtet ble ansett for å være lovlig satt.

Følgende saker ble behandlet

1. **Styrets årsrapport for 2025**
   Årsrapporten var vedlagt innkallingen. Rapporten ble gjennomgått, kommentert og spørsmål ble besvart. Styrets årsrapport ble tatt til orientering.

2. **Årsregnskap og revisjonsberetning for 2025**
   Årsregnskapet var vedlagt innkallingen. Regnskapet, som viser et resultat på kr 0,- og en egenkapital på kr -873 555, ble fastsatt som sameiets regnskap for 2025.

   Revisjonsberetningen ble tatt til etterretning.

3. **Fastsettelse av styrets honorar for 2025**
   Styrets forslag til honorar for 2025 kommer frem av budsjett for 2026.
   Styrets honorar for 2025 ble fastsatt til kr 80 000. Styret foretar selv fordelingen av styrehonoraret.

4. **Kostnader for TV og internett**

   Forslag til vedtak:
   Styret innhenter tilbud på fiberkabel i den hensikt å vurdere om dette på sikt vil kunne redusere kostnadene for TV og internett.

   Vedtak: Forslaget ble enstemmig vedtatt

5. **Endre søppelkasse systemet ved enten**

   Vedtak: Seksjonseier trekker sak 5, 6, 7 og 8, og fremmer heller disse sakene ovenfor

styret.

6. **Gjøre noe med flisene på øverste trinn til inngang B**

   Vedtak: Seksjonseier trekker sak 5, 6, 7 og 8, og fremmer heller disse sakene ovenfor styret.

7. **Asfaltering av oppkjørselen vår, sammen med nr 6**

   Vedtak: Seksjonseier trekker sak 5, 6, 7 og 8, og fremmer heller disse sakene ovenfor styret.

8. **Minne om at man slukker lyset i kjellerboden når man forlater kjelleren.**

   Vedtak: Seksjonseier trekker sak 5, 6, 7 og 8, og fremmer heller disse sakene ovenfor styret.

9. **Budsjett 2026 og andel felleskostnader**
   Budsjettet var vedlagt innkallingen. Budsjettet ble gjennomgått, kommentert og spørsmål ble besvart.

   Budsjettet viser et overskudd på kr 94 900.

   Budsjettet ble tatt til orientering.

10. **Valg**
    Hele styret er på valg. Ingen stiller til gjenvalg.

    Etter valget består styret av:

Styremedlem:	Line Løseth	Valgt for 2 år i 2026
Styremedlem:	Hans-Martin Thorsby Gjermstad	Valgt for 1 år i 2026
Styremedlem:	Ola Roald	Valgt for 2 år i 2026
Varamedlem:	Tonje Hestenes	Valgt for 1 år i 2026

****

Det forelå ingen andre saker til behandling. Protokollen ble godkjent og signert elektronisk.
Møtet ble avsluttet kl. 18:45.

Oslo 19. mars 2026

Marcus Dhondup **Torbjørn Sæther**

møteleder	seksjonseier

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET HALVDAN SVARTES GATE 4.

FORMÅL.

Hensikten med husordensreglene er:

- Å gjøre sameierne kjent med de praktiske forholdene som kan komme til nytte for den enkelte sameier/beboer.

- Lette administrasjonen av sameiet, bruk og vedlikehold av fellesanlegg og fellesarealer.

- Fremme miljø og trivsel i sameiet.

- Varsle sameierne om at de er ansvarlige for at husordensreglene blir overholdt av husstanden og andre som gis adgang til leiligheten.

Hjemmelsgrunnlag:

Lovhjemmel:
Husordensreglene for Halvdan Svartes gate 4 er fastsatt i henhold til Lov av 23. mai 1997 om eierseksjoner. Meldinger fra styret eller forretningsfører ved rundskriv eller oppslag skal gjelde på samme vis som husordensreglene.

Sameiets vedtekter:
Sameiets vedtekter vedtatt på sameiermøtet den 15.05.1995.

OM BRUDD PÅ REGLENE.

Gjentatte brudd på husordensreglene kan bli å anse som vesentlig misligholdelse av en sameiers forpliktelser i forhold til sameiet, og kan gi grunnlag for styret til å pålegge sameieren å selge sin seksjon Jfr. Eierseksjonsloven § 26.

FASTSETTELSE OG BETALING AV FELLESUTGIFTER.

Fastsettelse av felleskostnadene:
Til dekning av kostnadene ved driften, Dvs. bl. a. avskrivning av kort- og langsiktige låneopptak, ordinære driftsutgifter, herunder lys, varme, fyringsutgifter, vaktmesterutgifter, brøyting, trappevask samt skatter og avgifter mm kreves det inn fellesutgifter fra den enkelte sameier. Det er sameiets styre som fastsetter fellesutgiftenes størrelse på grunnlag av driftsbudsjett, leiepriser på parkeringsplasser. Fellesutgiftene fordeles på sameierne etter størrelsen på sameiebrøken.

Betaling av fellesutgifter med mer:
Betaling av fellesutgifter mm. Skjer til sameiets konto hos forretningsfører. Fellesutgiftene og parkeringsleien betales forskuddsvis

PARKERINGSORDNING.

Utleie av parkeringsplasser:

Sameiets parkeringsplasser er å anse som fellesareal. Parkeringsplassene leies ut til seksjonseierne i samsvar med sameiets vedtekter § 18 og følger ikke seksjonen ved salg

Sameiets parkeringsplasser tildeles seksjonseier eller leietaker etter søkeransiennitet. Sameiere som bebor sin seksjon er fortrinnsberettiget. Tildelingen foretas av styret som også fastsetter parkeringsleien.

Seksjonseiernes parkeringsplasser kan fritt leies ut. Dog har seksjonseiere fortrinnsrett, til samme leie som sameiet krever for sine parkeringsplasser.

BRUK AV TILDELT PARKERINGSPLASS.

Leietaker kan kun bruke tildelt parkeringsplass til egen bil.

Oppsigelse av parkeringsplass:

Styret kan si opp avtalen om parkering dersom leietaker ikke retter seg etter påbud gitt av styret eller at parkeringsleien ikke er betalt i rett tid.

Parkering på sameiets veier:

Parkering på sameiets veier er ikke tillatt, bortsett fra kortvarig av og på lessing.

Borttauing av feilparkerte biler:

Feilparkerte eller hensatte biler vil bli tauet bort for eierens regning og risiko.

ORDEN I FELLESAREALER.

Beboeransvar:

Alle beboere har ansvar for at det ser ryddig og ordentlig ut så vel innenfor som utenfor inngangspartiet. Alle skal tørke seg godt av på den utlagte matten slik at en unngår fotefar oppover i trappen. Det skal ikke stå sko, støvler, søppelposer etc. foran entredørene.

Oppbevaring av gjenstander:

Det er ikke tillatt å oppbevare gjenstander i trappeoppgangene og kjellergangene som hindrer fri ferdsel. Jfr. Brannforskriftene. I en viss utstrekning kan styret på forespørsel anvise plass for midlertidig parkering av barnevogner i trappeoppgangene.

Sykler mm.

Bruk av fellesarealene i kjelleren er bare tillatt for midlertidig parkering av sykler og barnevogner. Oppbevaring ellers, samt av andre gjenstander henvises til den enkeltes kjellerbod.

Låsing av dører:

Hovedinngangsdørene og kjellerdørene skal være låst.

Slukking av lys i kjelleren:

Lyset i kjelleren skal slukkes når denne forlates.

Varsling av styret ved uregelmessigheter.
Dersom det oppdages uregelmessigheter skal styret varsles.

BRUK AV OG ORDEN I BOLIGEN, KJELLERBODER/-SKAP.

Stillhetsperioder:
Bruk leiligheten slik at den ikke sjenerer andre. I tiden klokken 22:00 og klokken 06:00 samt lørdag ettermiddag og på søn- og helligdager skal det være ro i huset. Det er ikke tillatt å bruke støyende maskiner, musikkanlegg og – instrumenter eller foregå aktiviteter som er til sjenanse for de øvrige beboerne. Ved festlige tilstelninger, som kan medføre ekstra støy, skal man varsle naboene på forhånd.

Brannslukningsutstyr:
Det skal finnes brannslukningsapparat og minst en røykvarsler i hver leilighet. Apparatene anskaffes og monteres av den enkelte beboer, som også må påse at disse blir kontrollert.

Eksplosiver/brannfare:
Det må ikke oppbevares eksplosiver, kjemikaler samt brannfarlige væsker og stoffer i leiligheten eller kjellerbodene, jfr. brannforskriftene. Kjellerbodene/ -skap skal være låst.

Elektrisk materiell:
Alt elektrisk materiell skal være i forskriftsmessig stand for å unngå brann.

Grilling:
Bruk av kullgrill er ikke tillatt.

TV/radio:
Det må være godkjent materiell ved tilkobling av radio- og TV-apparater til fellesantenneanlegget.

Stoppekran i leilighet:
Hovedstoppekranen til sameiet er i garasjen nærmest søppelkassene. Nøkler finnes hos styremedlemmene. Det vil være mest hensiktsmessig å hente nøkkelen før rørleggeren påbegynner arbeidet.

Husholdningssøppel:
Husholdningssøppel skal pakkes godt inn og legges i søppelkassene. Det er ikke tillatt å legge søppel eller gjenstander på utsiden av disse uten at man på forhånd har avtalt med renholdsverket tid/sted for henting av dette.

Bruk av søppelsjakten e strengt forbudt. De som kaster søppel i sjakten vil bli stilt økonomisk ansvarlig for gårdens kostnader til opprydding og vask.

Balkonger:
Vedlikehold av balkonger er beboers ansvar. Avløp skal holdes rene og i orden. Ved skifte av markiser oppfordrer styret til å bruke dukfarge 315 024 fra produsenten Sattler, med rett kappe eller tilsvarende.

Balkonger, vinduer eller trapper skal ikke brukes til lufting av klær eller sengetøy.

VEDLIKEHOLD AV BOLIGEN.

Indre vedlikehold:
I henhold til vedtektene § 5 bærer sameierne hver for seg alt vedlikehold av sine leiligheter.

Pålegg fra styret:
Styret har rett til å gi pålegg om vedlikehold- og reparasjonsarbeider hvor dette finnes påkrevd for å unngå skade på sameiets eiendom.

Vedlikeholdsarbeider skal forelegges styret:

Vedlikeholdsarbeider som kan være til sjenanse for de øvrige beboerne skal forelegges styret i form av en fremdriftsplan. Ved ombygging av leiligheter, som griper inne i bærende konstruksjoner, yttervegger, tak eller skillevegger mellom leilighetene, må styrets skriftlige tillatelse innhentes på forhånd. Det samme gjelder utvendig tilbygg, inngrep i fasadene, vindusutskiftning mv.

Ved andre forandringsarbeider plikter sameieren å sørge for at arbeidet skjer i overenstemmelse med Bygningsforskriftene, elektrisitetsforskrifter mm.

Varsling av naboer:
Vedlikehold skal skje mellom klokken 08:00 og klokken 16:00.
Det skal ikke utføres vedlikehold som sjenerer andre beboere i helger og helligdager.
Det kan søkes dispensasjon fra dette i en skriftlig søknad til styret. Ved større vedlikeholdsarbeider, som kan være til sjenanse for de øvrige beboerne skal disse varsles.

Bygningsavfall:
Større avfall i forbindelse med vedlikehold er ikke å betrakte som husholdningsavfall og må derfor ikke legges i søppelkassene.

Det skal være ryddet i fellesarealene etter endt arbeidsdag. Dersom dette ikke overholdes vil styret bestille oppryding på seksjonseier regning.

DYREHOLD.

Dyrehold tillatt:
Det er tillatt å anskaffe hund og/eller katt. Hundeeier plikter til å rette seg etter de offentlige vedtektene for hundehold også på sameiets område. Hund- /katteeier er ansvarlig for skader og ulemper dyret medfører for eiendom og personer. Berettigede klager på dyreholdet kan medføre plikt til å fjerne dyret.

VAKTMESTER ORDNING.

Serviceordning:
Styret inngår avtale med et firma som utfører trappevask, snøbrøyting og vaktmestertjenester.
Klager på mangelfull utførelse skal rettes skriftlig til styret. Klager som krever øyeblikkelig utbedring tas direkte opp med selskapet.

Servicetilbud beboerne:
Vaktmester kan påta seg mindre vedlikeholdsarbeider i leilighetene som pakking av kraver, oppstaking av avløpsrør mm mot betaling fra bestilleren.

BankID Qualified Signing
Hestenes, Tonje Kristin
2026-04-09
BankID Qualified Signing
Dhondup, Marcus
2026-04-09

PROTOKOLL

Det ble avholdt ekstraordinært årsmøte i
Sameiet Halvdan Svartesgt 4
Tid: 30.03.26 kl. 08.00 – 31.03.26 kl. 08.00
Sted: Digital avstemming i Microsoft forms

Konstituering

- 8 seksjonseiere registrerte seg og svarte på Forms-skjema.
- Marcus Dhondup ble valgt som møteleder og referent.
- Innkalling og saksliste ble godkjent.
- Tonje Hestenes ble valgt til å underskrive protokollen sammen med møteleder.

Møtet ble ansett å være lovlig satt.

Følgende saker ble behandlet

1. Valg av styreleder

Hans-Martin Thorsby Gjermstad stiller som styreleder for 1 år.

Forslag til vedtak: Hans-Martin Thorsby Gjermstad velges som styreleder for 1 år

Vedtak: Forslaget ble enstemmig vedtatt.

Etter valget består styret av:

Styreleder:	Hans-Martin Thorsby Gjermstad	Valgt for 1 år i 2026
Styremedlem:	Line Løseth	Valgt for 1 år i 2026
Styremedlem:	Ola Roald	Valgt for 2 år i 2026
Varamedlem:	Tonje Hestenes	Valgt for 1 år i 2026

****

Protokollen signeres digitalt av møteleder og protokollvitne

09.03.2026

Marcus Dhondup
møteleder

Tonje Hestenes
Protokollvitne

VEDTEKTER FOR SAMEIET HALVDAN SVARTESGT 4

Org.nr: 885 798 322

Opprinnelig vedtatt i årsmøte (tidl. sameiermøte) 15.05.1995, endret i årsmøte 03.03.2015, 01.03.2016, 02.03.2017, 06.03.2018, 05.03.2019, 03.03.2020 og 21.03.2023

1 NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Sameiet Halvdan Svartesgt 4, og har gårdsnummer 212 og bruksnummer 469 i Oslo kommune. Sameiet består av 25 boligseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst 05.11.1998.

2 ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT

2.1 Organisering av sameiet

Bebyggelsen og tomten ligger i sameie mellom eierne av de seksjoner som bebyggelsen og tomten er oppdelt i. Seksjonen (bruksenheten) kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse, denne bygger på seksjonenes areal.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter (seksjonene), er fellesareal.

2.2 Rettslig råderett over seksjonen

Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter, har den enkelte seksjonseier full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse. Sameiets styre og forretningsfører skal underrettes om alle overdragelser og utleie/leieforhold.

2.3 Bruken av bruksenheter og fellesarealer

2.3.1 Bruksenhetene og fellesarealer

Den enkelte seksjonseier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og for øvrig til bruk som er nevnt i samsvar med tiden og forholdene.

Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Fellesarealene kan ikke brukes slik at andre seksjonseiere hindres i å bruke dem. Alle installasjoner på fellesarealene må på forhånd godkjennes av styret. Tiltak som er nødvendige på grunn av seksjonseiers eller husstandsmedlems funksjonshemming kan ikke nektes godkjent uten saklig grunn.

Bruksenhetene eller fellesarealene må ikke brukes slik at bruken på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

Årsmøtet kan vedta å endre husordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende husordensregler.

2.3.2 Husdyrhold

Det er ikke tillatt å holde husdyr uten styrets forhåndsgodkjenning. Godkjenning er avhengig av at husdyret ikke er til sjenanse eller ulempe for andre seksjonseiere.

2.3.3 Midlertidig bruksrett til fellesareal

Det kan vedtektsfestes at seksjonseiere skal ha en midlertidig enerett til bruk av deler av fellesarealene. Eneretten innebærer at andre seksjonseiere ikke har disposisjonsrett over arealet. Varigheten av bruksretten kan vedtektsfestes. Er ikke bruksretten gjort tidsbegrenset i vedtektene, gleder den inntil årsmøtet vedtar som vedtektsendring at den skal opphøre.

2.3.4 Bruk av parkeringsplass

Parkeringsplass på sameiets grunn tildeles seksjonseier eller leietaker til seksjon etter søkeransiennitet. Seksjonseiere som bebor sin seksjon som primærbolig er fortrinnsberettiget. Tildelingen foretas av styret som også fastsetter størrelsen på parkeringsleien.

Grunnet risikoen for brann er det forbudt å lade biler på sameiets eiendom ved bruk av ordinær stikkontakt. Før eventuell ladekontakt installeres og tas i bruk plikter seksjonseieren å dokumentere overfor styret at kontakten er sikker.

3 VEDLIKEHOLD

3.1 Bruksenhetene

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) vinduer og ytterdører.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk. Seksjonseier plikter å informere styret i forkant av oppussing av våtrom og dokumentere at arbeidet er utført i samsvar med gjeldende våtromsnorm.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Fremtidig utskifting og vedlikehold av vinduer, balkong- og inngangsdør/er tilhørende bruksenheten skal bekostes av den enkelte seksjonseier. Farge på utvendig vindusinnramming og balkongdør skal være hvit. Farge og type inngangsdør til seksjonen skal være i henhold til gjeldende standard i sameiet.

Radiatorer er sameiets eiendom og skal ikke fjernes eller forandres av seksjonseier.

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

Seksjonseier plikter å gi nødvendig tilgang til egen seksjon av fagmann utsett av styret eller forsikringsselskap i de tilfeller hvor dette er nødvendig for å unngå risiko for skade på sameiets eiendom. Denne tilgangen skal gis uten forsinkelse.

3.2 Fellesarealer

Vedlikehold av fellesarealer og fellesanlegg ute og inne så som tomten, hele bygningskroppen med vegger, trapperom, ganger, rør og ledninger, påhviler seksjonseierne i fellesskap (sameiet). Dette omfatter ikke arealer som er underlagt en eller flere seksjonseieres eksklusive bruksrett og derav følgende vedlikeholdsansvar. Utskifting av vinduer og dører i fellesarealer påhviler sameiet.

Det er ikke anledning å føre synlige elektriske ledninger i trappeoppganger. Eventuell ledning mellom seksjon og sikringsskap skal slisses inn i veggens murpuss og veggen settes tilbake i stand slik den var.

4 FELLESKOSTNADER

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelt bruksenhet, så som vedlikeholdskostnader, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter og offentlige avgifter med mer.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseierne for felles forpliktelser.

Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte seksjonseier forskuddsvis hver måned betale et à-konto-beløp fastsatt av styret. Endring av à-konto-beløpet kan tidligst tre i kraft etter én måneds varsel.

Årsmøtet kan med alminnelig flertall vedta at det skal settes av midler til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal betale til fondet innkreves samtidig med den månedlige betalingen til dekning av felleskostnader.

Felleskostnadene skal fordeles mellom seksjonseierne etter størrelsen på sameierbrøkene, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk, eller annet gyldig vedtak med tilslutning fra de seksjonseiere det gjelder.

For seksjonseiernes felles ansvar og forpliktelser overfor utenforstående hefter den enkelte seksjonseier etter sameiebrøk.

5 LOVBESTEMT PANTERETT

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseierne som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet tilsvarer to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

6 ÅRSMØTET

6.1 Om årsmøtet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni måned. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst 3 seksjonseiere krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

I årsmøtet har hver seksjon én stemme.

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøtet, med forslags-, tale- og stemmerett. Styreleder plikter å være tilstede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Ett ekstra hustandsmedlem fra hver seksjon, styremedlemmer og leiere av seksjon, har rett til å være tilstede på årsmøtet og rett til å uttale seg.

Seksjonseierne har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal fremlegge skriftlig datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende årsmøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Seksjonseiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.

6.2 Innkalling til årsmøte

Innkalling til årsmøte skal skje skriftlig til seksjonseierne med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Ekstraordinært årsmøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for årsmøtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Skal et forslag som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Senest én uke før ordinært årsmøte skal styrets årsberetning og regnskap sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige i årsmøtet.

Blir det ikke innkalt til årsmøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak i årsmøte, kan en seksjonseier eller et styremedlem kreve at tingretten snarest, og for sameiets felles kostnad, innkaller til årsmøte.

6.3 Saker som skal behandles av årsmøtet

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

- Konstituering - Styrets årsberetning - Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår - Valg av styre herunder styreleder - Andre saker som er nevnt i innkallingen

6.4 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være seksjonseier.

Hver seksjon har én stemme. Blanke stemmer ansees som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det skal under møtelederens ansvar føre protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen samt minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.

Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

7 STYRET

7.1 Styrets medlemmer

Sameiet skal ha et styre på 3-5 medlemmer og ett varamedlem. Styremedlemmer behøver ikke være seksjonseiere, men må være myndig. Styrets medlemmer velges av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrets leder velges særskilt.

Styremedlemmer tjenestegjør i to år av gangen om ikke annet fastsettes av årsmøtet.

7.2 Styrets oppgaver og myndighet

Styret skal sørge for drift og vedlikehold av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet.

Styret kan treffe vedtak og sette i gang et hvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfellet, skal besluttes av årsmøtet.

Avgjørelser som kan tas av et alminnelig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret seksjonseierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn.

7.3 Styremøter

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av styremedlemmene er tilstede. Vedtak fattes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør styrelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styremøtet ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen tilstede, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

8 HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTE OG STYRE

Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 (pålegg om salg) og 39 (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

9 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeide utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående samtykke av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 6.4 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Det gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding sendes.

10 SEKSJONSEIERS ERSTATNINGSANSVAR

Ved skader som skyldes en seksjonseiers uaktsomhet, eller som seksjonseier på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes.

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere. Seksjonseieren skal likevel ikke erstatte tapet dersom han eller hun kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring utenfor hans eller hennes kontroll og det ikke er rimelig å forvente at seksjonseieren skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Dersom det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en tredjeperson som seksjonseieren har valgt til å utføre vedlikeholdet, er seksjonseieren ikke erstatningsansvarlig hvis seksjonseieren kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor tredjepersonens kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at tredjepersonen skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

En seksjonseier er erstatningsansvarlig for indirekte tap som det mangelfulle vedlikeholdet har påført en annen seksjonseier, men bare når seksjonseieren har vært uaktsom.

Ved eierskifte er den nye eieren bare ansvarlig for den delen av tapet som skyldes mangelfullt vedlikehold i sin eiertid.

Dersom seksjonseierens mangelfulle vedlikehold fører til skade på bygninger, fellesarealer eller annet som sameiet skal vedlikeholde og utbedre etter punkt 3, er seksjonseieren erstatningsansvarlig etter denne bestemmelsen.

Egenandelen tilfaller seksjonseier i de tilfeller skaden er seksjonseiers ansvar.

11 SALGSPÅLEGG

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfellene det kan kreves fravikelse etter eierseksjonsloven § 39. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt

12 FRAVIKELSE

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39. En begjæring om fravikelse kan settes frem tidligst samtidig med at det gis pålegg etter eierseksjonsloven § 38 om salg. Begjæringen settes frem for tingretten. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13-6 reises innvendinger mot fravikelsen som ikke er klart

grunnløse, skal begjæringen om fravikelse ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess.

Etter reglene i bestemmelsen her og eierseksjonsloven § 39, kan det også kreves fravikelse overfor en bruker som ikke er seksjonseier.

13 MINDRETALLSVERN

Årsmøtet, styret eller andre som representerer sameiet, kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

14 FORRETNINGSFØRER

Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha forretningsfører. Forretningsføreren ansettes og sies opp av styret, som også fastsetter forretningsførerens lønn og instruks.

15 REVISJON OG REGNSKAP

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Sameiets revisor velges av årsmøtet, og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

16 ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

17 REGISTRERING AV BEBOERE I SEKSJONENE

Seksjonseiere plikter å melde fra til styret/forretningsfører skriftlig med navn, mobilnummer og epostadresse på alle beboere i seksjonen. Melding skal sendes senest samme dag som innflytning finner sted.

18 KOMMUNIKASJON MED SEKSJONSEIER

Kommunikasjon mellom sameie og seksjonseier kan skje elektronisk (med mindre seksjonseier velger å reservere seg mot denne type kommunikasjon. Reservasjon må skje skriftlig).

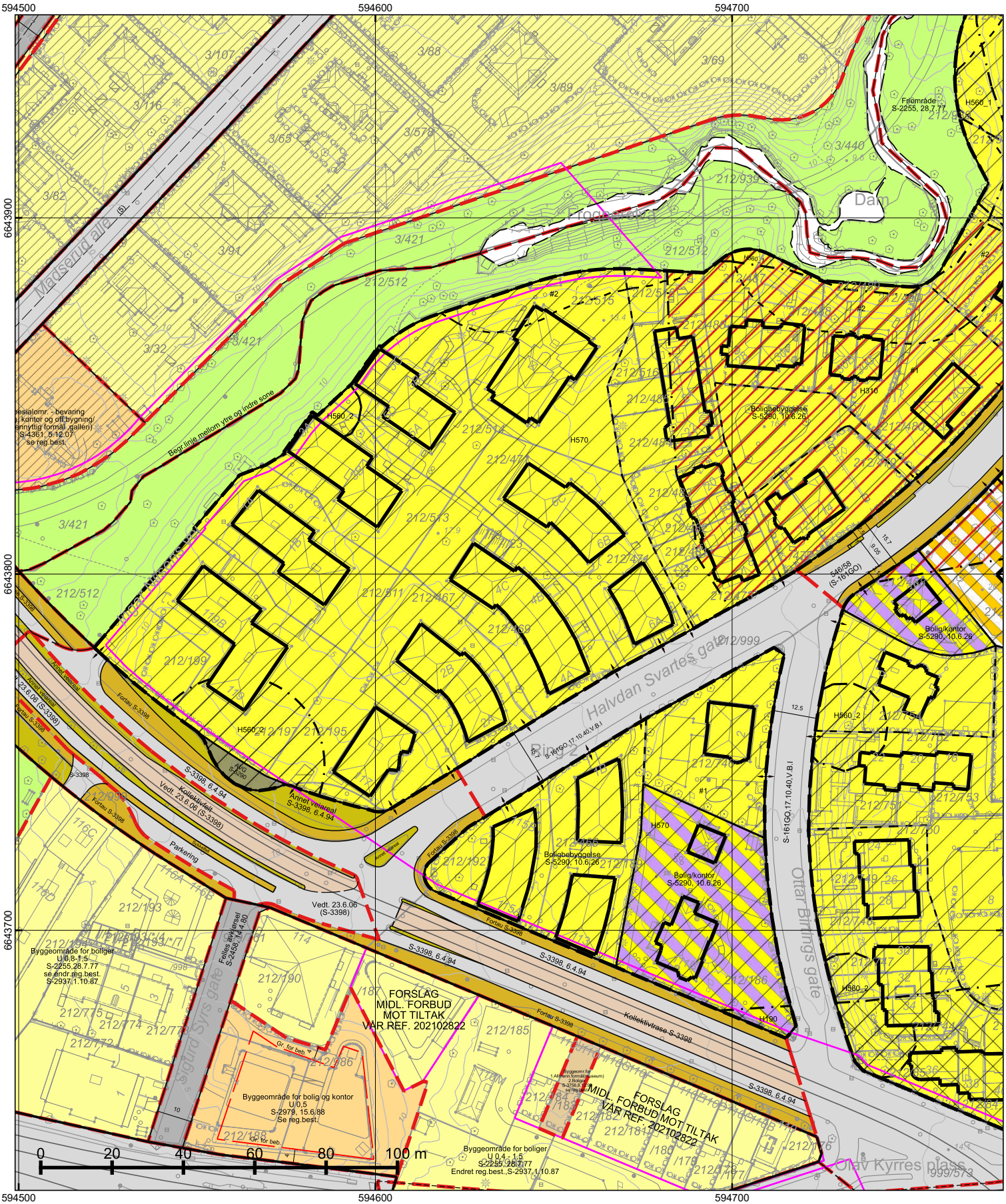
Det er seksjonseiers ansvar at forretningsfører og styre til enhver tid har korrekte personopplysninger, adresse og annen kontaktinformasjon.

19 KORTTIDSUTLEIE

Det er ikke adgang til korttidsutleie i mer enn 60 dager pr år. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

20 FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 28.09.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

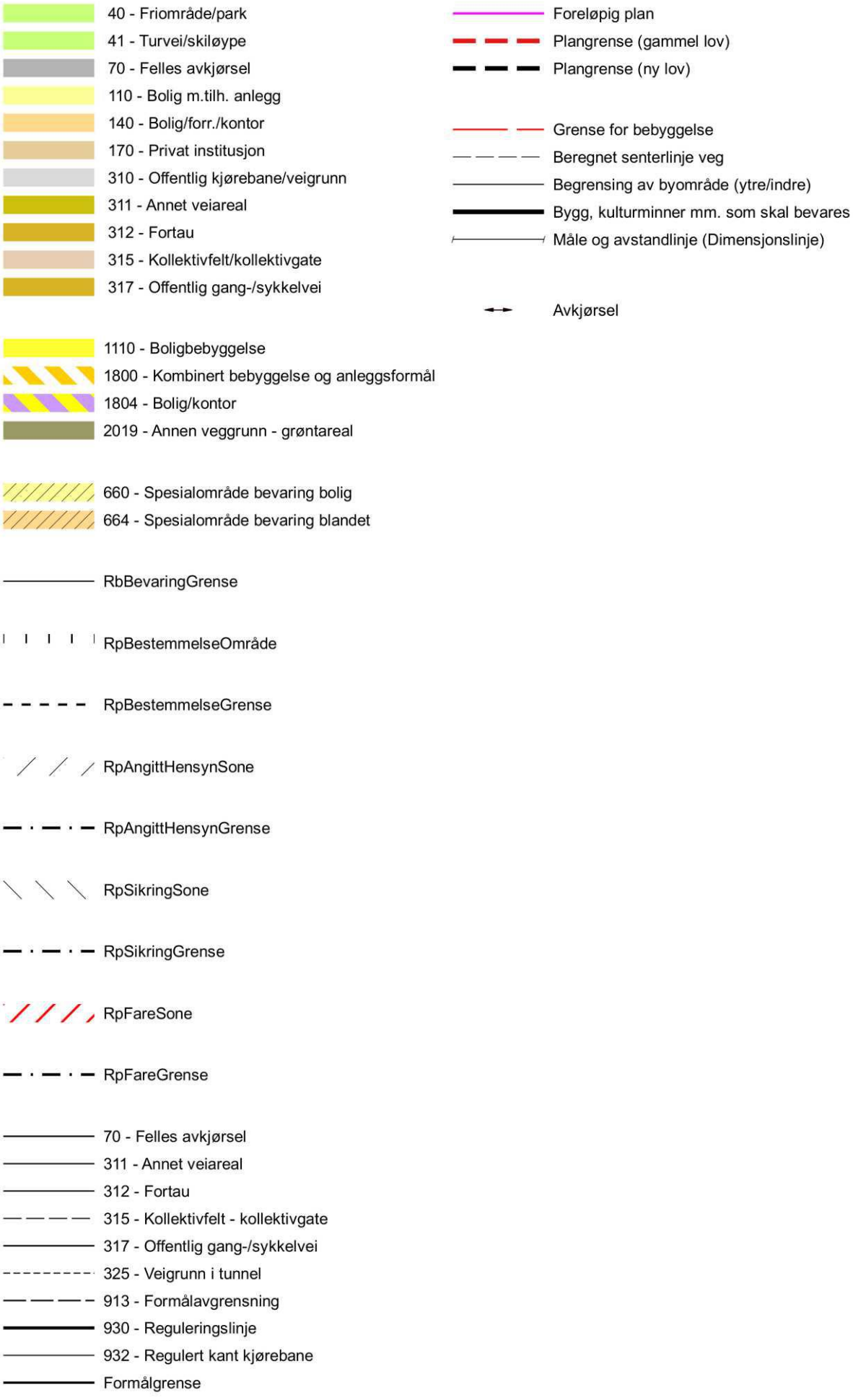
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-1/9, KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

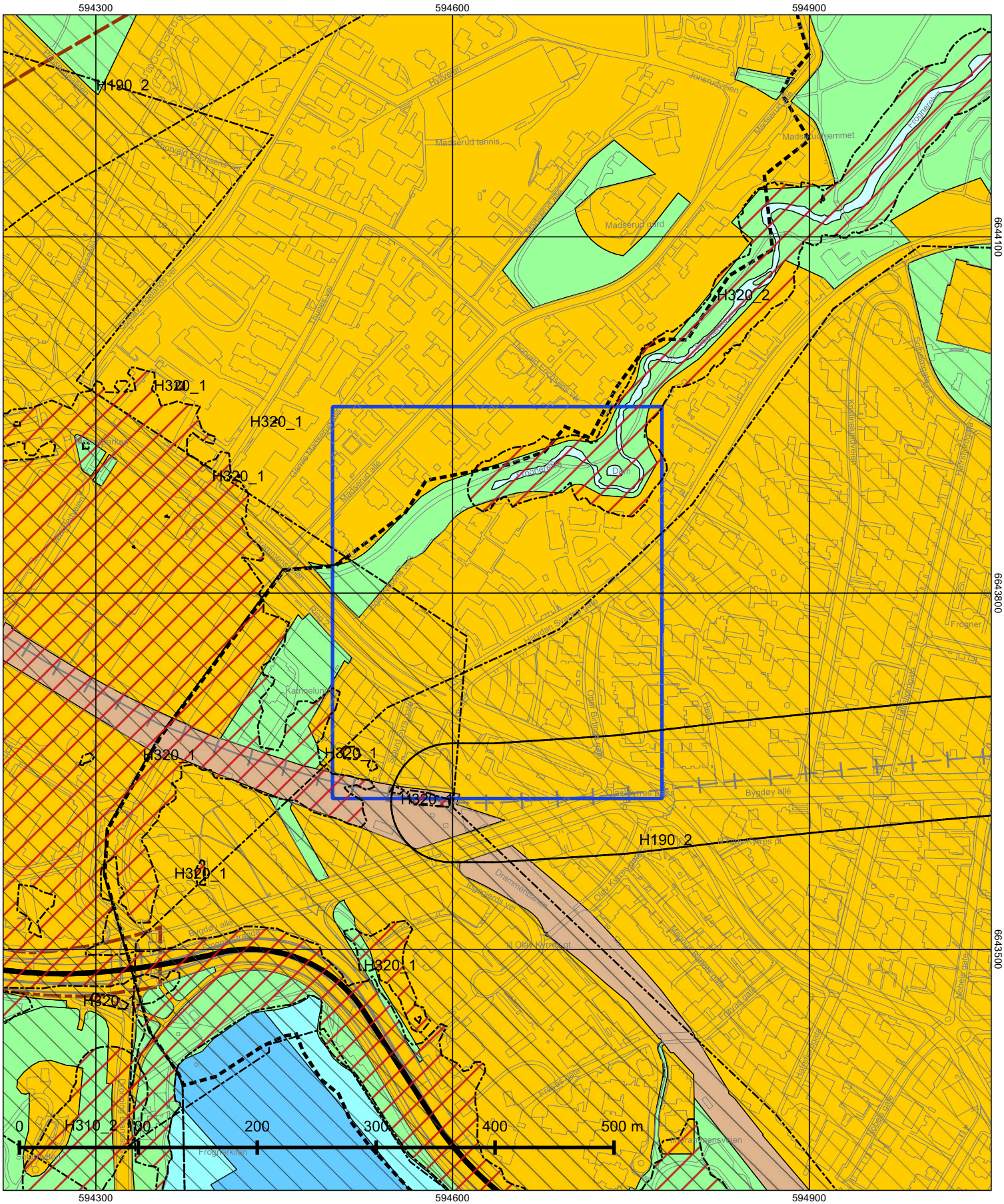
PlottID/Best.nr: 163614/ 86540661
Deres ref.:
Adresse:
Kommentar:
Gnr/Bnr: 212/469

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 28.09.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 163614/86540661
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 212, Bruksnr 469, Seksjonsnr 17	**Kommune:**	0301	Oslo
		Bydel:	5	Frogner
Adresse:				
Veiadresse:	Halvdan Svartes gate 4 C, gatenr 12613	**Grunnkrets:**	601	Frogner rode 1
(fra bruksenhet)	0268 Oslo	**Valgkrets:**	505	Bymuseet
		Kirkesogn:	1010301	Frogner
		Tettsted:	801	Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. eierseksjon	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	
Etableringsdato:	08.01.1974	**Har festegrunn:**	Nei	**Formål:**	Bolig
Areal:		**Skyld:**		**Sameiebrøk:**	74/1 617
Arealkilde:				**Areal felles tomt:**	1 658,3 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Ingen forretninger registrert på matrikkelenheten.

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Halvdan Svartes gate 4 C	H0201	Bolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	Rammetillatelse:
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	Igangset.till.:

Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	01.01.1937
Vannforsyning:				Antall boliger:	25
Bygningsnr:	80501188			Antall etasjer:	4

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01	1								
H01	8								
H02	8								
H03	8								

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



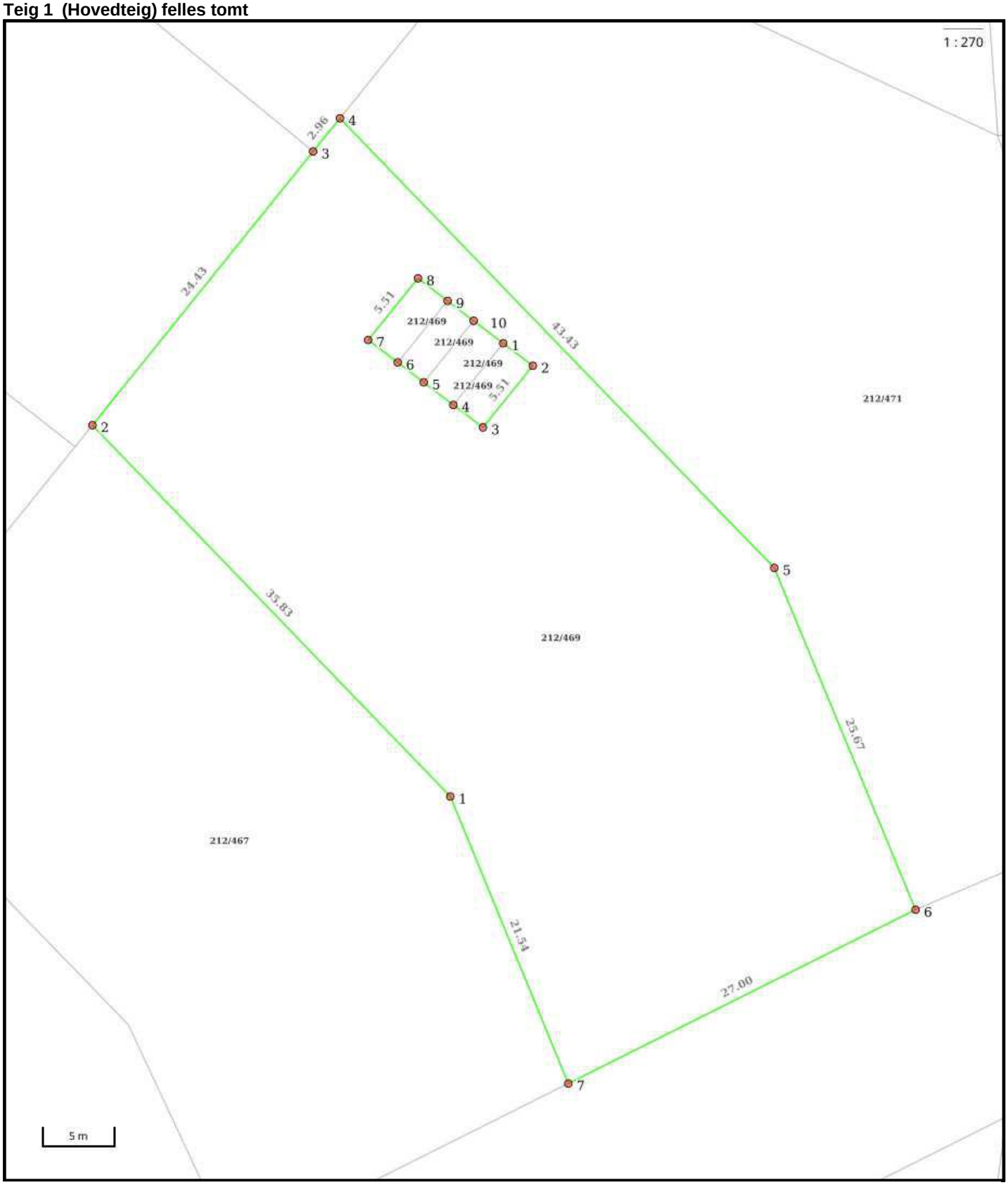
Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 1 658,30m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 643 778,45	594 635,35	35,83m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
2	6 643 801,86	594 608,23	24,43m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
3	6 643 822,17	594 621,80	2,96m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
4	6 643 824,63	594 623,45	43,43m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
5	6 643 796,29	594 656,36	25,67m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
6	6 643 773,56	594 668,29	27,00m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
7	6 643 759,36	594 645,33	21,54m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt

Indre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 643 810,11	594 636,17	2,58m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
2	6 643 808,74	594 638,36	5,51m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
3	6 643 804,17	594 635,29	2,58m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
4	6 643 805,54	594 633,10	2,58m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
5	6 643 806,91	594 630,91	2,28m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
6	6 643 808,12	594 628,98	2,58m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
7	6 643 809,49	594 626,79	5,51m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
8	6 643 814,06	594 629,86	2,58m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
9	6 643 812,69	594 632,05	2,28m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
10	6 643 811,48	594 633,98	2,58m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent

([1]) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.

S-5290

Detaljregulering for Kristinelundveien ? Halvdan Svartes gate m.fl.

Vedtaksdato: 10.06.2026

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 202302013

Lovverk: PBL 2008

Høydereferanse: NN2000

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 9 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

Detaljregulering for Kristinelundveien – Halvdan Svartes gate m.fl.

Kartnummer PBE-2025/06781, datert 16.10.2025, revidert 13.03.2026

Planens hensikt

Hensikten med planen er å sikre varig vern av karakteristisk bebyggelse med kulturminneverdi og tilhørende hager med trær og øvrig vegetasjon slik at områdets grønne preg og nærhet til Frognerelva kan ivaretas.

Fellesbestemmelser

1 Fellesbestemmelser for hele planområdet

1.1 Avkjørsel

Eksisterende avkjørsler som er vist med pil på plankartet opprettholdes.

1.2 Parkering

Parkeringsplasser for bil og sykkel skal opparbeides i henhold til parkeringsnormer for Oslo kommune vedtatt 14.12.2022.

1.3 Overvann

Tiltak skal ikke forårsake forverring av avrenningsmønsteret for eksempel ved økning av mengder, hastighet eller reduksjon i vannkvalitet.

Overvann skal tas hånd om etter Oslo kommunes 3-trinnsstrategi og med anbefalte klimapåslag fra Norsk Klimaservicesenter definert i *Klimaprofilen for Oslo og Akershus* fra april 2022.

Trinn 1: Mindre nedbørsmengder skal håndteres åpent og lokalt. Overvannet skal fanges opp og infiltreres i planområdet ved bruk av grønne tak, regnbed, trær, permeable flater og dekker og lignende.

Trinn 2: Større nedbørsmengder skal fortrinnsvis håndteres åpent og lokalt. Overvannet skal forsinkes og fordrøyes ved bruk av regnbed, grønne tak, fordrøyningsarealer og lignende.

Trinn 3: Gater, bygninger og anlegg skal utformes slik at trygge flomveier bevares og tilstrekkelig sikkerhet mot flomskader oppnås.

Eksisterende dreneringslinjer, bekker eller fuktdrag gjennom planområdet skal hensyntas.

Urenset overvann fra anleggsfasen tillates ikke ført inn på kommunens ledningsnett eller til resipient.

1.4 Sikring av flomveier

Eksisterende flomveier inn og ut av eiendommene skal opprettholdes. Lokal flytting av flomvei på en eiendom må ikke forårsake skader på omgivelsene.

1.5 Blågrønn faktor

Areal regulert til bebyggelse skal tilfredsstille kommunens norm for vegetasjon og vannhåndtering (blågrønn faktor), datert 27.09.2023, for småhusområder.

1.6 Fossilfri anleggsplass

For oppføring av nye boenheter skal bygge- og anleggsplassen være fossilfri. Alle maskinene på bygge- og anleggsplassen, inkludert aggregater og kompressorer, skal bruke elektrisitet, bærekraftig biodrivstoff eller andre klimanøytrale og bærekraftige energikilder.

Kjøretøy som benyttes til transport av anleggsmaskiner, bygningmaterialer, løsmasser og lignende til og fra bygge- og anleggsplassen er unntatt fra kravet om bruk av fossilfritt drivstoff.

1.7 Bevaring av store trær, beskyttelsessone

Store trær skal bevares. Med store trær menes trær med stammeomkrets over 90 cm og eiketrær med stammeomkrets over 60 cm, målt én meter over terreng.

Det tillates ikke tiltak eller byggegrop innenfor treets beskyttelsessone. Dette gjelder både i og utenom byggesak, og uavhengig av eiendomsgrenser. Beskyttelsessonen for trær har en radius på minimum 4 x stammens/stammenes omkrets målt én meter over terreng, men minimum fem meter. Beskyttelsessonen for trær med omkrets større enn 300 cm målt én meter over terreng har en radius på 4,8 x stammens omkrets. Avstanden måles fra stammens ytterkant.

Store trær skal sikres i bygge- og anleggsfasen, inkludert ved riving av bebyggelse. I bygge- og anleggsfasen skal det etableres et gjerde som sikrer trærne. Kjøring med maskiner og lagring av utstyr, materialer, kjemikalier eller lignende tillates ikke innenfor gjerdet. Gjerdet skal ikke plasseres nærmere treet enn ytterkanten av treets beskyttelsessone.

1.8 Støy

Grenseverdier i Tabell 2 i Statlige retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2021), skal legges til grunn ved utarbeiding og behandling av byggesøknader.

1.9 Nettstasjoner

Det kan oppføres nettstasjoner på inntil 10 m² BYA. For boligeiendommer kan nettstasjon komme i tillegg til maksimalt tillatt BYA for eiendommen. Plasseringen av nye nettstasjoner skal tilpasses bevaringsverdig bebyggelsesstruktur og hager.

1.10 Sikring av framtidig trasé for jernbane under bakken

For hele planområdet gjelder at det ikke tillates installasjoner eller andre tiltak i eller på grunnen som kan hindre eller vanskeliggjøre fremføring av jernbaneanlegget.

1.11 Dokumentasjonskrav

1.11.1 Utomhusplan

Sammen med søknad om tillatelse til tiltak som gjelder nybygg, tilbygg og terrengarbeider skal det sendes inn utomhusplan i målestokk 1:200 for eiendommen.

Planen skal redegjøre for hvordan nye bygninger plasseres, og for utforming og bruk, herunder uteoppholdsarealer, vegetasjon, trær, materialbruk, eksisterende og framtidig terreng med kotehøyder, overvannshåndtering, flomveier, renovasjon, adkomst og parkering for bil og sykler. Store trær, med beskyttelsessone, stammeomkrets og kronestørrelse, skal tegnes inn. Trærnes art skal oppgis. Eldre bevaringsverdige hageelementer som større vegetasjonselementer, gjerder og porter skal tegnes inn.

Ved nye tiltak utenfor hensynssonen for kulturmiljø skal det dokumenteres med oppriss av fasader, volumstudier og eventuelt fotodokumentasjon, hvordan ny bebyggelse tilpasses tilgrensende bebyggelse og det bevaringsverdige kulturmiljøet.

1.11.2 Overvann

Ved søknad om rammetillatelse som utløser krav om utomhusplan, skal det være dokumentert i utomhusplan, tilhørende notat og beregninger at tilstrekkelig lokal overvannshåndtering og snølagring er ivaretatt for eiendommen. Valgte løsninger skal begrunnes.

Sammen med søknad om rammetillatelse som utløser krav om utomhusplan, skal eventuelle avvik være utredet og dokumentert. Dersom valgt løsning innebærer påslipp av overvann til kommunal avløpsledning, skal løsningen være godkjent av Vann- og avløpsetaten før det kan gis rammetillatelse. Håndtering av overvann under anleggsperioden må dokumenteres ved rammesøknad. Godkjent overvannsløsning skal være opparbeidet før første midlertidig brukstillatelse gis.

1.11.3 Blågrønn faktor

Skjema som viser hvordan blågrønn faktor er oppfylt for tiltaket.

1.11.4 Fossilfri anleggsplass

Sammen med søknad om igangsettingstillatelse skal det foreligge en redegjørelse for hvordan krav om fossilfri bygge- og anleggsplass skal oppfylles.

1.11.5 Tiltak i grunnen i hensynssone H310

Innenfor hensynssone H310, faresone for ras- og skredfare, skal det ved søknad om rammetillatelse dokumenteres at tiltak i grunnen ikke kan forverre områdestabiliteten.

Bestemmelser til arealformål

2 Bebyggelse og anlegg (pbl. § 12-5 nr. 1)

2.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg

2.1.1 Utnyttelse og høyder

For eiendommer innenfor hensynssone H570 utgjør eksisterende bebyggelse maksimal tillatt utnyttelse og møne- og gesimshøyder. Unntak gjelder for mindre endringer (jf. punkt 5.3.1) som kommer i tillegg.

For eiendommer utenfor hensynssone H570 er maksimal tillatt utnyttelse 40 %-BRA. For underetasjer og kjelleretasjer, der himling ligger mellom 0,5 og 1,5 m over terrengets gjennomsnittsnivå, regnes 50 % av bruksarealet med i bygningens areal.

Det tillates byggehøyder opptil samme kotehøyde som møne og gesims på eksisterende bygning på eiendommen.

2.1.2 Plassering

Nye tiltak skal plasseres innenfor byggegrenser som angitt i plankartet, dvs. på den siden der eiendommens bebyggelse ligger i dag.

2.1.3 Drivhus eller utebod

For boligeiendommer kan det i tillegg til tillatt utnyttelse for tomten oppføres ett drivhus eller én utebod per eiendom, dersom bygget har en størrelse på inntil 8 m² BYA, og ikke overstiger følgende høyder:

- Mønehøyde maksimalt 2,5 meter
- Gesimshøyde maksimalt 1,5 meter
- Øverste gesimshøyde på drivhus/utebod med pulttak er maksimalt 2,5 meter

2.1.4 Uteoppholdsareal

For eiendommer med 1-4 boenheter skal det avsettes min. 100 m² pr. boenhet til uteoppholdsareal. Uteoppholdsareal for disse skal ligge på terreng. Balkonger, verandaer, terrasser, takterrasser, overbygde arealer, arealer brattere enn 1:3 og arealer avsatt til adkomst og parkering kan ikke regnes med i uteoppholdsareal. Plattinger/terrasser som stikker mindre enn 0,5 m over terrengets gjennomsnittsnivå kan regnes med i uteoppholdsarealet.

For eiendommer med mer enn 4 boenheter skal det avsettes uteoppholdsareal i samsvar med utearealnormer for Oslo, datert mars 2022.

2.1.5 Antall boenheter

For områder i hensynssone H570 tillates ikke nye boenheter utover eksisterende situasjon.

2.2 Boligbebyggelse

Bebyggelsen skal benyttes til boligformål.

2.2.1 Heia 2, 4, 6, 24, 26, 28, 30, 32, 34, 36, 38, 40, 42, 44, 46 og 48

På eiendommene tillates påbygg på inntil 11 m^2 på tak for etablering av adkomst til takterrasser, dersom tiltaket ikke går på bekostning av bygningens arkitektoniske uttrykk eller områdets kulturmiljøverdier.

Påbygg skal utformes i samsvar med bygningens arkitektoniske uttrykk, materialbruk og farge, og skal ha en høyde som tilsvarer høyder på eksisterende påbygg. Påbygget skal være inntrukket minimum 4,5 meter fra bygningens fasade.

Rekkverk skal utformes i samsvar med opprinnelig utforming, høyder og dimensjoner, og skal plasseres i minimum 1 meter fra bygningens fasade.

Vinduer skal ikke overskride bygningens eksisterende vindusformater.

2.2.2 Kristinelundveien 18A (gnr./bnr. 212/551)

For Kristinelundveien 18A tillates oppført inntil 265 m^2 BRA i tillegg til eksisterende bebyggelse.

Maksimal høyde på tiltaket er kote +42,1. Maksimalt 45 m^2 BRA kan bygges opp til kote +42,1. Resterende bebyggelse kan bygges opp til kote +39,4.

Ny bebyggelse skal underordnes eksisterende bevaringsverdig bebyggelse, og trappes ned mot hage.

2.2.3 Halvdan Svartes gate 9 (gnr./bnr. 212/474)

For Halvdan Svartes gate 9 tillates oppført inntil 48 m^2 BRA i tillegg til eksisterende bebyggelse for etablering av garasje under terreng, med maks. høyde liggende lavere enn terrengnivå som omgir boligen, og med fall mot Halvdan Svartes gate.

2.3 Bolig/nærmere angitt offentlig eller privat tjenesteyting (ambassade)

Eiendommene tillates benyttet til bolig, ambassade, ambassadørbolig eller tilsvarende.

2.4 Bolig/kontor

Eiendommene tillates benyttet til bolig og kontor.

3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. § 12-5 nr. 2)

3.1 Felles kjøreveg, KV1

Vegen skal være felles for følgende eiendommer: gnr./bnr. 212/545, 212/546, 212/548 og 212/549.

Bestemmelser til hensynssoner

4 Sikrings-, støy- og faresoner (pbl. § 11-8 a)

4.1 Andre sikringssoner – restriksjoner for anlegg i grunnen, H190

Innenfor sikringssonen (eksisterende trasé for jernbane) tillates ikke boring for energibrønner eller andre tiltak som kan medføre fare for skade på tunnelanlegget.

4.2 Hensynssone H310, faresone for ras- og skredfare

Innenfor sonen tillates ikke tiltak i grunnen som kan forverre områdestabiliteten.

5 Særlige hensyn (§ 11-8 c)

5.1 Hensynssone – bevaring naturmiljø, H560_1

Innenfor hensynssonen skal eksisterende vegetasjon bevares, og det tillates ikke terrenginngrep eller andre tiltak.

5.2 Hensynssone – bevaring naturmiljø, H560_2

Trær i hensynssonen skal bevares. Trærne skal ha beskyttelsessone som angitt i punkt 1.6, også der den går utenfor avgrensningen av hensynssonen. Det tillates ikke tiltak eller graving innenfor treets beskyttelsessone, eller inngrep som gir treet dårligere vekstvilkår.

5.3 Hensynssone - bevaring kulturmiljø, H570

5.3.1 Bygninger og bygningsmiljø

Eksisterende bebyggelse som omfattes av hensynssone H570 og er markert i plankartet som *«bygg, kulturminner m.m. som skal bevares»*, tillates ikke revet, fjernet, til- eller påbygget. Det samme gjelder for opprinnelige eller eldre trapper, terrasser, støttemurer o.l. tilknyttet bygningen.

Eksisterende utnyttelse utgjør maksimal tillatt utnyttelse. Nyere til- og påbygg uten dokumentert verneverdi tillates endret innenfor eksisterende volum og høyder dersom det ikke går på bekostning av byggets kulturminneverdier og estetiske verdier.

Bygningenes eksteriør og hovedstruktur skal bevares uendret eller føres tilbake til eldre eller opprinnelig utførelse i tråd med dokumentasjon og kulturmiljøfaglig anbefaling fra Byantikvaren.

Ved vedlikehold, reparasjon eller oppgradering av eksteriør og hovedstruktur skal opprinnelige/eldre materialer og bygningsdeler, som vinduer, fasadematerialer, taktekking, dører m.m., bevares med sin opprinnelige plassering og utforming.

Der verdifulle eldre elementer går tapt skal opprinnelig uttrykk og kvalitet reetableres med hensyn til utforming, materialbruk og utførelse.

Mindre endringer av fasade eller bærekonstruksjoner kan tillates, dersom det ikke går på bekostning av byggets kulturminneverdier eller estetiske verdier.

Dersom bevaringsverdig bebyggelse går tapt på grunn av brann eller annen uopprettelig skade, tillates det oppført ny bebyggelse med samme plassering, hovedform, høyder, materialbruk og hoveduttrykk som bygningen som erstattes.

Bebyggelse innenfor hensynssonen som ikke er avmerket som «*bygg, kulturminner som skal bevares*», kan endres eller erstattes innen rammen av eksisterende utnyttelse, høyder og hovedform. Ny utforming med fasader skal ha en materialbruk og et uttrykk tilpasset kulturmiljøet.

5.3.2 Hager, trær

Eksisterende hager og grøntarealer skal opprettholde sin hovedkarakter, med kulturhistoriske og estetiske kvaliteter, både som enkeltdeler og som integrerte deler av det helhetlige kulturmiljøet. For hagearealer som ligger innenfor bestemmelsesområde #2 (20 m-beltet langs Frognerelva) tillates gjenetablering av naturlig vegetasjon.

Terreng, trær, eldre busker og hekker og grønt markdekke skal bevares. Tiltak som tilbakefører hagen til opprinnelig eller eldre tilstand kan tillates. Trærne tillates skjøttet på tradisjonelt vis med oppstamming. Eldre hageelementer som gjerder, porter, støttemurer, trappeanlegg, hellelegninger o.l. skal bevares.

6 Båndlagte områder (pbl. § 11-8 d)

6.1 Båndlegging etter lov om kulturminner, H730

Kristinelundveien 14, gnr./bnr. 212/545, er vedtatt fredet den 22.09.1964 etter lov um bygningsfredning av 1920, som er erstattet av kulturminneloven (kml) av 15.02.1979. Alle tiltak utover vanlig vedlikehold krever dispensasjon etter kulturminneloven fra.

Bestemmelser til bestemmelsesområder

7 Bestemmelsesområde #1

7.1 Automatisk fredete kulturminner

Innenfor bestemmelsesområdet er det ikke tillatt å gjennomføre terrenginngrep i bakken dypere enn 30 cm utover normalt hagearbeid knyttet til beplanting.

Unntak gjelder for vedlikehold av nedgravd infrastruktur innenfor eldre sjakter og dybder

8 Bestemmelsesområde #2

8.1 Forbud mot tiltak i 20-meterssonen langs vassdrag

Innenfor bestemmelsesområdet skal eksisterende vegetasjon bevares, og det tillates ikke terrenginngrep eller andre tiltak.

Bestemmelsen er ikke til hinder for at det innenfor opparbeidede hagearealer kan gjennomføres alminnelig skjøtsel, hagearbeid og vedlikehold av eksisterende bygninger og anlegg.

Rekkefølgebestemmelser og vilkår for gjennomføring

9 Rekkefølgebestemmelser

9.1 Overvannshåndtering

Overvanns- og flomløsninger iht. punkt. 1.3 og 1.4 skal være opparbeidet før det gis midlertidig brukstillatelse til nye tiltak.

9.2 Uteoppholdsareal

Uteoppholdsarealene skal være ferdig opparbeidet innenfor eiendommen tiltaket gjennomføres på, i samsvar med godkjent utomhusplan, før det gis midlertidig brukstillatelse til nye boliger.

A N M E L D E L S E.

6 bl. tegninger.

V.D. BYGNINGSCHEFEN J.nr. No 1411/36 OSLO

Dupl sendt Brandv.

Ekspedisjons-Dokument

angående Våningshus

på matr.-nr. 4, Halvdan Svartes gate.

Innlevert 14. juli 1936. Attestert 9/12-43

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

Oslo den 15 juli 1936.

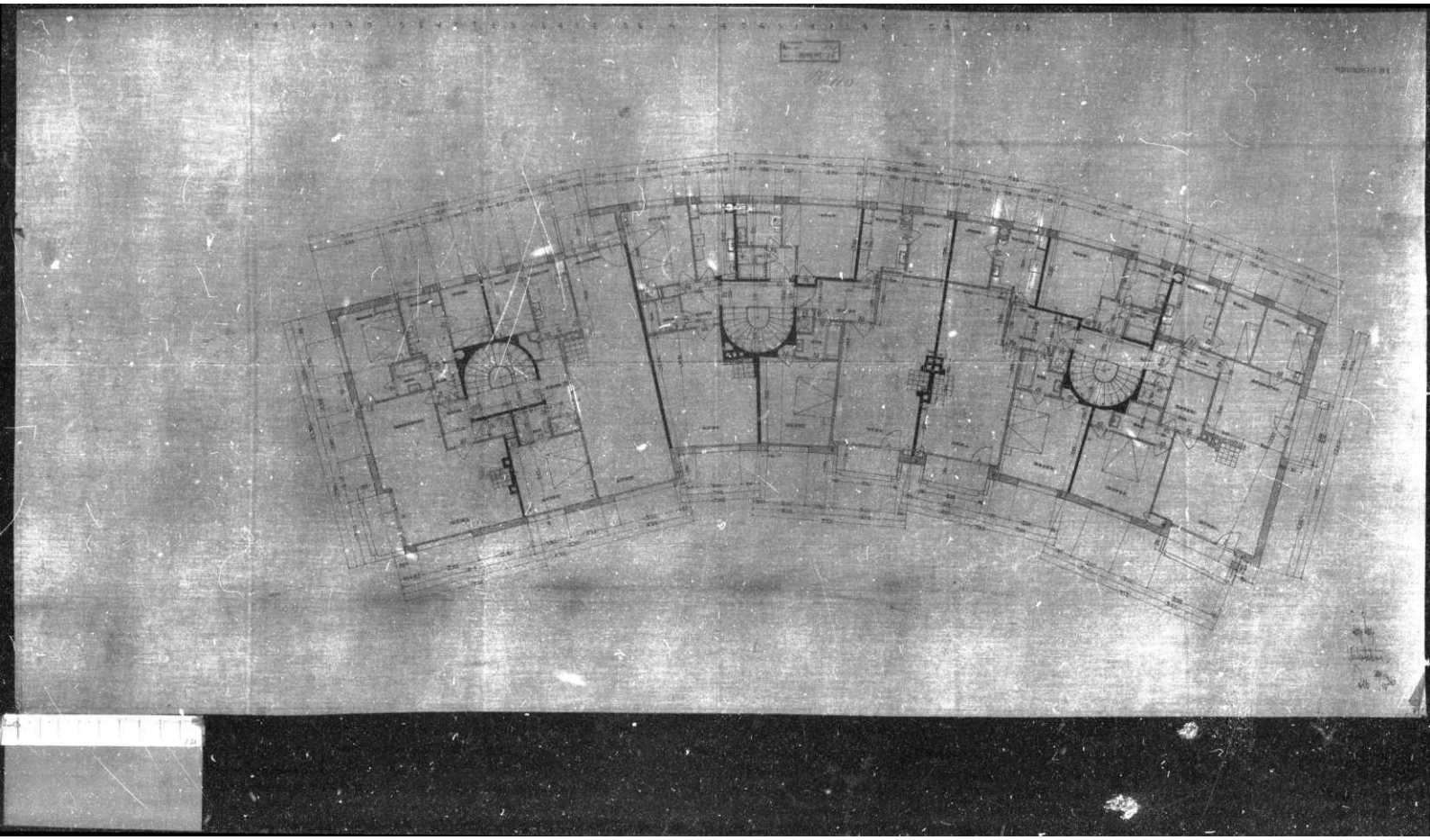
Opmålingschefen j. nr. Mottt: 15. JUL. 1936

Sendes hr. reguleringschefen.
Ved kartf. av 10/4-1936 er grunnen nr. 4 Halvdan Svartes gate utskilt fra nr. 111 Drammensveien, men kartf. er ennu ikke tinglest*.
Tomtens grenser er vist med grønt på situasjonsplanen Bl.1.

Reguleringschefen j. nr. Mottt 16. JUL. 1936

Oslo 16/7-1936
Edvard Lund
fung

* 10/12-42 Sørdun.



Oslo

FBJ-CONSULTING AS
C/o Cathrine Jacobsen
Gustav Vigelands vei 48
0274 OSLO

Saksnummer	26/26001
Dokumentdato	14.09.2026
Kontrolldato	14.09.2026
Saksbehandler	Mehmet Kalak
Org.nr.	989 062 018
Gnr/bnr.	212/469/0/17
Adresse	Halvdan Svartes gate 4C
Leilighet	H0201

Tilsynsrapport

Vi gjennomførte tilsyn hos deg den 14.09.2026. Under tilsynet avdekket vi ingen avvik på fyringsanlegget.

Behov for feiing:
Det ble avdekket at det ikke er behov for feiing av skorstein og røykrøret i ildstedet.

Tilsynet avsluttes
Tilsynet vårt avsluttes med denne skriftlige tilsynsrapporten.

Har du spørsmål?
Ta kontakt med saksbehandler på e-post brannforebyggende@bre.oslo.kommune.no eller på telefon 916 52 089.

Anvendt regelverk
Forskrift om brannforebygging § 6 Kontroll og vedlikehold av fyringsanlegg.

Eieren av et byggverk skal melde fra til kommunen når det er installert nytt ildsted eller gjort andre vesentlige endringer av fyringsanlegget.

Eieren skal sørge for at fyringsanlegget virker som forutsatt. Dersom det blir oppdaget feil på anlegget som vesentlig øker risikoen for brann, skal anlegget stenges for bruk dersom feilen ikke utbedres umiddelbart.

Med vennlig hilsen

Mehmet Kalak
feiersvenn

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen underskrift

Halvdan Svartes gate 4C

Nabolaget Thune/Vigelandmuseet - vurdert av 109 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Godt voksne
- Etablerere
- Enslige

SKOLER

Skøyen skole (1-7 kl.) 672 elever, 38 klasser	20 min 1.7 km
Majorstuen skole (1-10 kl.) 658 elever, 43 klasser	22 min 1.8 km
Uranienborg skole (1-10 kl.) 789 elever, 43 klasser	22 min 1.8 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 416 elever, 25 klasser	6 min 3 km
Kristelig gymnasium grunnskole (8-1... 408 elever, 30 klasser	7 min 3.3 km
Hartvig Nissens skole 630 elever	22 min 1.8 km
Oslo Handelsgymnasium 816 elever, 33 klasser	5 min 2.4 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Thune Linje 20, 31	5 min 0.4 km
Thune Linje 13	5 min 0.4 km
Skøyen stasjon Totalt 9 ulike linjer	11 min 1 km
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	24 min 2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	12 min 6.6 km

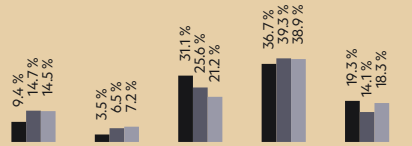
BARNEHAGER

Vigelandsparken barnehage (1-5 år) 48 barn	9 min 0.8 km
Tørtberg Kanvas-barnehage (1-5 år) 42 barn	10 min 0.8 km
Frognerkilen barnehage (1-5 år) 54 barn	10 min 0.9 km

DAGLIGVARE

Bunnpris Skøyen Atrium	8 min
Meny Skøyen	9 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Thune/Vigelandmuseet	1 946	1 161
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 91/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 81/100

Naboskapet
Høflige 61/100

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

SPORT

Oslo Tennisklubb	11 min
Casinetto balløkke	12 min
SATS Sjølyst	9 min
EVO Sjølyst	9 min

«Gode naboer, flott arkitektur, stille samtidig som det er veldig sentralt.»

— Sitat fra en lokalkjent

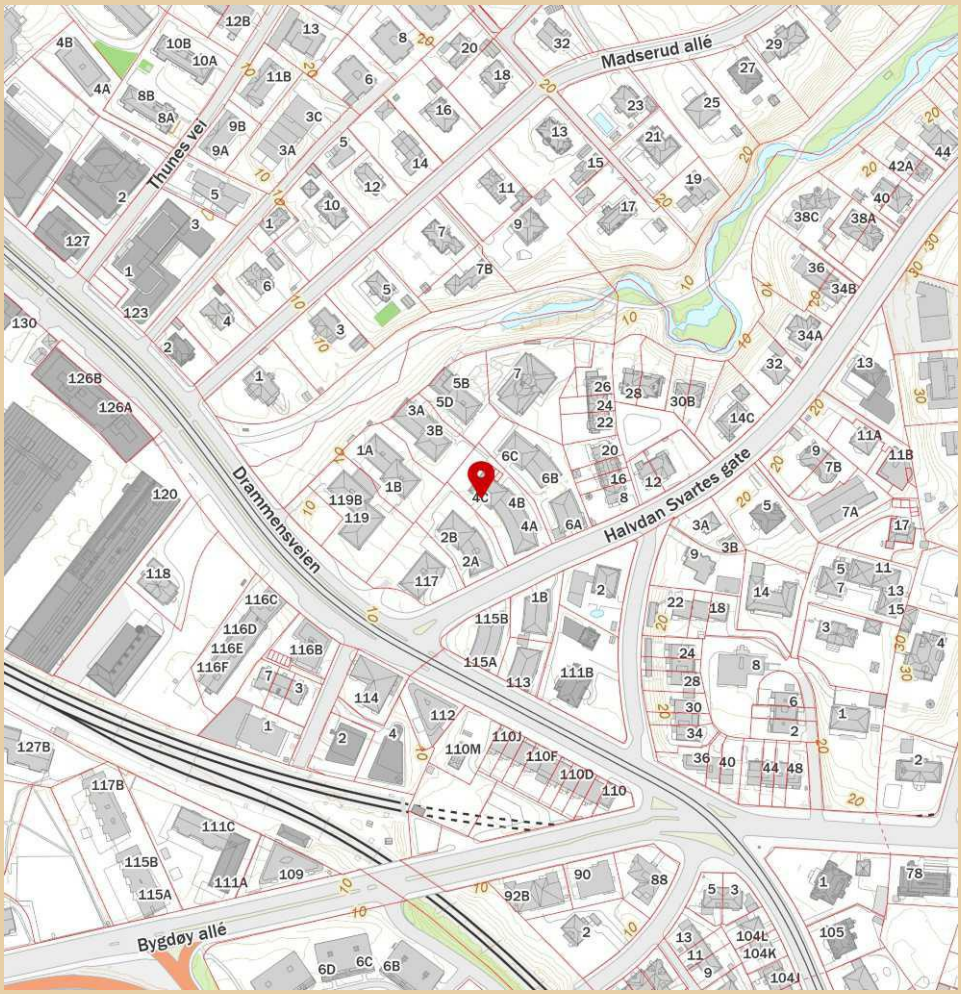
Kollektivtilbud
Veldig bra 94/100

—

Vedlikehold veier
Godt velholdt 88/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 85/100



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

Halvdan Svartes gate 4C

Nabolaget Thune/Vigelandmuseet - vurdert av 109 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Godt voksne
- Etablerere
- Enslige

SKOLER

Skøyen skole (1-7 kl.) 672 elever, 38 klasser	20 min 1.7 km	
Majorstuen skole (1-10 kl.) 658 elever, 43 klasser	22 min 1.8 km	
Uranienborg skole (1-10 kl.) 789 elever, 43 klasser	22 min 1.8 km	
Fagerborg skole (8-10 kl.) 416 elever, 25 klasser	6 min 3 km	
Kristelig gymnasium grunnskole (8-... 408 elever, 30 klasser	7 min 3.3 km	
Hartvig Nissens skole 630 elever	22 min 1.8 km	
Oslo Handelsgymnasium 816 elever, 33 klasser	5 min 2.4 km	

OFFENTLIG TRANSPORT

Thune Linje 20, 31	5 min 0.4 km	
Thune Linje 13	5 min 0.4 km	
Skøyen stasjon Totalt 9 ulike linjer	11 min 1 km	
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	24 min 2 km	
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	12 min 6.6 km	

BARNEHAGER

Vigelandsparken barnehage (1-5 år) 48 barn	9 min 0.8 km	
Tørtberg Kanvas-barnehage (1-5 år) 42 barn	10 min 0.8 km	
Frognerkilen barnehage (1-5 år) 54 barn	10 min 0.9 km	

DAGLIGVARE

Bunnpris Skøyen Atrium	8 min
Meny Skøyen	9 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

Tårnhuset	9 min
Boots apotek Skøyen	9 min
Frogner Vinmonopol	13 min

SPORT

Oslo Tennisklubb	11 min
Casinetto balløkke	12 min
SATS Sjølyst	9 min
EVO Sjølyst	9 min

«Gode naboer, flott arkitektur, stille samtidig som det er veldig sentralt.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 94/100

—

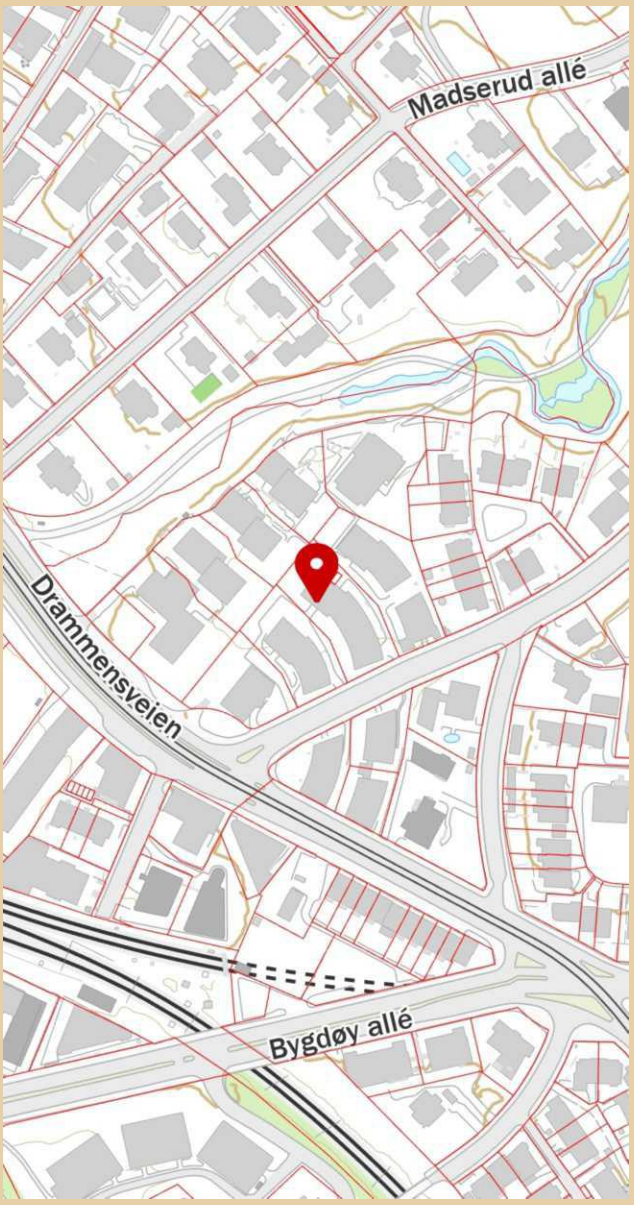
Vedlikehold veier
Godt velholdt 88/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 85/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Egen bil



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

Halvdan Svartes gate 4C

Nabolaget Thune/Vigelandmuseet - vurdert av 109 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Godt voksne
- Etablerere
- Enslige

SKOLER

Skøyen skole (1-7 kl.) 672 elever, 38 klasser	20 min 1.7 km
Majorstuen skole (1-10 kl.) 658 elever, 43 klasser	22 min 1.8 km
Uranienborg skole (1-10 kl.) 789 elever, 43 klasser	22 min 1.8 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 416 elever, 25 klasser	6 min 3 km
Kristelig gymnasium grunnskole (8-... 408 elever, 30 klasser	7 min 3.3 km
Hartvig Nissens skole 630 elever	22 min 1.8 km
Oslo Handelsgymnasium 816 elever, 33 klasser	5 min 2.4 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Thune Linje 20, 31	5 min 0.4 km
Thune Linje 13	5 min 0.4 km
Skøyen stasjon Totalt 9 ulike linjer	11 min 1 km
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	24 min 2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	12 min 6.6 km

BARNEHAGER

Vigelandsparken barnehage (1-5 år) 48 barn	9 min 0.8 km
Tørtberg Kanvas-barnehage (1-5 år) 42 barn	10 min 0.8 km
Frognerkilen barnehage (1-5 år) 54 barn	10 min 0.9 km

DAGLIGVARE

Bunnpris Skøyen Atrium	8 min
Meny Skøyen	9 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

Tårnhuset	9 min
Boots apotek Skøyen	9 min
Frogner Vinmonopol	13 min

SPORT

Oslo Tennisklubb	11 min
Casinetto balløkke	12 min
SATS Sjølyst	9 min
EVO Sjølyst	9 min

«Gode naboer, flott arkitektur, stille samtidig som det er veldig sentralt.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 94/100

—

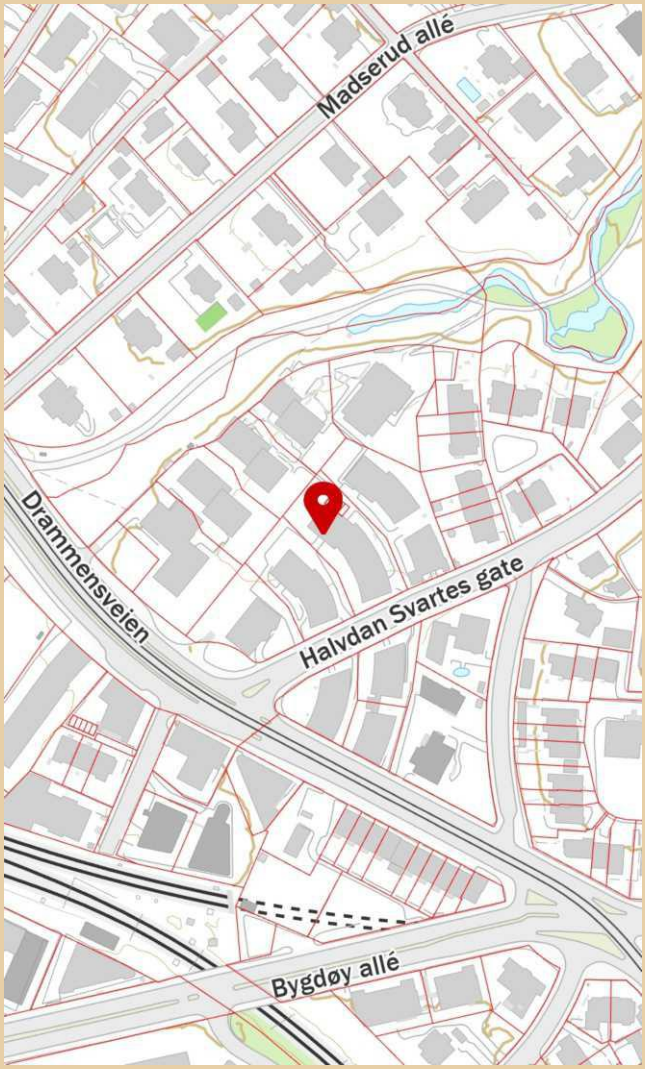
Vedlikehold veier
Godt velholdt 88/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 85/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Egen bil



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:
Halvdan Svartes gate 4 C, 0268 Oslo
Gnr. 212, Bnr. 469, Snr. 17, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
186260309

Meglerforetak: PrivatMegleren Allé

Saksbehandler: Sandra Kjellsen

Telefon / Mobil: 22 44 00 22 / 951 85 186

E-post: sandra.kjellsen@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.
