NORDVIK

Halvdan Svartes gate 38C

2 soverom | 113 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Halvdan Svartes gate 38C

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
23	Om boligen
32	Nabolagsprofil
34	Andre vedlegg
39	Tilstandsrapport
61	Egenerklæringsskjema
72	Vedlegg
130	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
133	Forbrukerinformasjon om budgivning
134	Budskjema

Salgsoppgave produsert 25.09.2026









Nøkkelinformasjon

Lys og romslig 3-roms i idylliske omgivelser ved Frognerelva. Vinterhage. Modernisert 2022. Garasje + P-plass m/lader.

Prisantydning	**17 500 000,-**
Omkostninger	**438 590,-**
Totalpris	**17 938 590,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**5 424,-**
BRA-i	**113 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1988**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Velkommen til Halvdan Svartes gate 38C, presentert av Nordvik Frogner!

Flott 3-roms selveierleilighet i et lite veldrevet sameie langs Frognerelva. Leiligheten har trappefri adkomst og en gjennomgående planløsning med en unik vinterhage ut mot flotte grøntområder. Boligen ble pusset opp i 2022 med bla. nytt gulv med gulvvarme i stue og kjøkken, nytt kjøkken og nymalte flater. Her bor du i skjermede og rolige omgivelser nær butikker, kollektivtransport og turstier som tar deg til bla. Frognerparken på ca. 5 minutter.

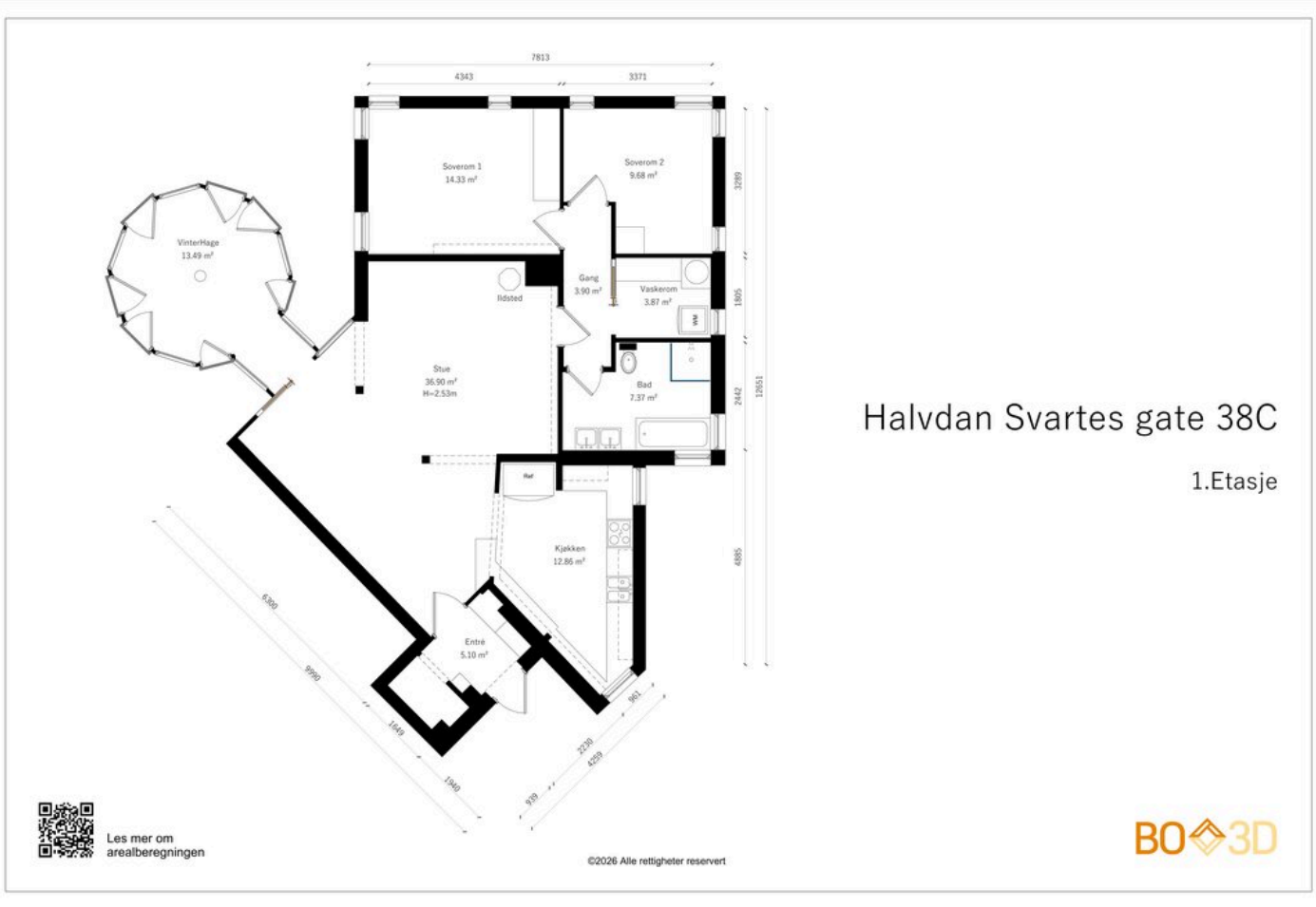
Høydepunkter:

- Garasjeplass og biloppstillingsplass med lader
- Ny parkett med gulvvarme på stue og kjøkken
- Separat kjøkken med ny innredning fra 2022
- Tilpassede oppbevaringsløsninger
- Attraktiv beliggenhet med nærhet til alt

Velkommen til visning!

Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 113 kvm
Total BRA: 113 kvm


























insight




CAFE



Velkommen til visning!





Boligen disponerer to parkeringsplasser (1 garasjeplass og 1 biloppstillingsplass) med lader.

Flotte turmuligheter langs Frognerelva. Ca 4-5 minutters gange til Frognerparken.



Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
14-0335/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Halvdan Svartes gate 38C, 0268 OSLO
Gnr 212, bnr 971, snr 4 i Oslo kommune

Selgere
Stein Førde
Reidun Førde

Kjøpesum og omkostninger
17 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
437 500,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
438 590,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
451 590,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
17 938 590,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
17 951 590,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1988

Etasje
2

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 113 kvm
BRA-e: 6 kvm
Totalt BRA: 119 kvm

Beskrivelse:

2. etasje:
BRA-i: 113 kvm. Entré, kjøkken, stue / spisestue, vinterhage, soverom 1, soverom 2, bad og vaskerom.
Total BRA: 113 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 6 kvm. 2 eksterne boder.
Total BRA: 6 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Innhold
2. etasje - 113 BRA-I: Entré, kjøkken, stue / spisestue, vinterhage, soverom 1, soverom 2, bad og vaskerom. Leiligheten disponerer to boder i kjeller på totalt 6 kvm. Boligen disponerer også to parkeringsplasser (1 garasjeplass og 1 biloppstillingsplass) med lader.

Standard
Innvendige flater:
- Leiligheten har følgende overflater: Parkett på gulv i de fleste rom, med unntak av vinterhage og våtrom som har flislagte gulv. Entré har teppe.
- Veggene er hovedsakelig slette og malte, med fliser på bad.
- Himlingene er slette og malte.
- Etasjeskiller er utført i betong.
- Boligen har mursteinspipe. Det er installert klebersteinsovn i stuen.
- Fellesområdene har malte oppganger med trapper i betong og rekkverk med jernspiler.
- Boligen har glatte, malte dørblad samt hvite karmer og foringer.

Kjøkken
Kjøkkenet er fra 2022, og kjøkkeninnredningen er fra Origo Interiør. Det er parkett på gulvet, og veggene har slette malte overflater. Himlingen er slett malt med taklamper og belysning under overskap som lyskilder.

Benkeplate i stein (marmor) og benkeplate i heltre med planlimt metallvask og ett-greps kjøkkenarmatur. Mellom benkeplate og overskap er det steinplater (marmor) samt slette malte vegger. Kjøkkenvinduet gir godt dagslys. Kjøkkenet har avtrekk med kullfilter.

Baderom
Rommet ble ifølge tidligere salgsoppgaver pusset opp i 2004. På veggene er det mosaikkfliser, med malt innvendig tak. Det er spotter i himling som lyskilde. Rommet har to vinduer som gir godt lysinnslipp. På gulvet er det lagt mosaikkfliser med varmekabler. Badet har plastsluk, og det er observert membran over klemringen. Rommet har skuffeinnredning med to nedfelte servanter, speilskap, veggmontert spyletoalett og innfliset badekar med inspeksjonsluke og innfellbare dusjvegger. Det er mekanisk ventilasjon med avtrekk fra ventil i tak, og tilluft via spalte under dørblad. Avtrekket styres fra bryter ved dør.

Vaskerom
Veggene har malte slette plater med sokkelfliser trukket ca. 7 cm opp på vegg. Taket er malt med taklampe som lyskilde. Vaskerommet har vindu. På gulvet er det lagt mosaikkfliser. Det er målt en høydeforskjell på ca. 12 mm fra toppen av slukrist til overkant flis ved badedør. Badet har eldre soilsluk, og det er ikke observert membran under klemringen. Vaskerommet har opplegg for vaskemaskin. Det er garderobeinnredning med skuffer, hyller og heng. På vaskerommet er det også varmtvannsbereder. Det er mekanisk ventilasjon med avtrekk fra ventil i tak, og tilluft via spalte under dørblad.

Tekniske installasjoner:
- Leiligheten har kobberrør fra byggeår.
- Det er synlige avløpsrør i plast under vasker på bad og kjøkken.
- Avløpsrørene leder til soilrør (hovedavløpsrør) av støpejern.
- Boligen har mekanisk avtrekk fra begge våtrom, tilkoblet et sentralt avtrekkssystem. Bryter er plassert på vegg ved bad.
- På vaskerommet finnes en OSO varmtvannstank på ca. 198 liter, med effekt på 2 kW.
- Boligen har elektrisk oppvarming med varmekabler på bad og varmefolie i deler av stue og gang.
- Det er kakkelovn i stue.
- Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter er montert i entré. Elanlegget ble blant annet utvidet i 2016 i forbindelse med
oppussing av kjøkkenet.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Utvendig > Vinduer
- Tekniske installasjoner > Vannledninger
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør
- Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater Gulv
- Våtrom > 2.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt
- Våtrom > 2.Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv
- Våtrom > 2.Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

I boligsalgsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. I egen bolig er det ikke påbudt å måle radonverdiene eller gjøre tiltak, men det anbefales. Ifølge kartdata fra NVE er radonfaren på angitt adresse vurdert til moderat til lav risiko.

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Parkering
Leiligheten disponerer garasjeplass (nr. 3) og biloppstillingsplass (nr. 2). Bilen må passe innenfor oppmerket område på biloppstillingsplassen. Begge plassene har lader for elbil. Hver seksjonseier har rett til bruk av garasjeplasser og parkeringsplasser i henhold til bruksavtale for sameiet. Bruksavtalen er vedlagt salgsoppgaven.

Sameiet har også felles gjesteparkeringsplass.

Det er beboerparkering i området. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt – også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 3.850 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 1.925 kroner for ett år
El-bil: 1.300 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 650 kroner for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se: https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/.

Sammendrag selgers egenerklæring
2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tore-Petter Arnesen. MURA AS fjernet gammel peis. satt inn ny klebersteinspeis.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske

anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Svar: Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Borch Fagerhaug Elektro AS. Arbeid ifbm nytt kjøkken, varmtvannbereder etc 2023-02-07

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Svar: Ja
Når ble kontrollen utført? nov 2023

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Svar: Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: ELEKTRIKER GRUPPEN AS, montert Easee - lader, november 2023

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Svar: Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt?
salgsoppgave 116 kvm, i salgsoppgave, høst 2022.

Selgers egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven.

Bygningssakkyndig
Thomas Espolin-Kahrs

Byggemåte
Byggeår: 1988.

- Bygningen er antatt fundamentert med betong til faste masser.
- Grunnmuren består av betong.
- Yttertak er utført i trekonstruksjon og tekket med blikk.
- Yttervegger er i murverk med pusset og malte overflater.
- Det er malte trevinduer med 2-lags isolerglass. I vinterhage er det vinduer med 2-lags glass.
- Hoveddør er malt og er en brann- og lydklassifisert dør (B30). Døren er utstyrt med kodelås og er fra byggeår.
- Det er i tillegg skyvedør til tidligere balkong, nå etablert som vinterhage.
- Leiligheten disponerer to boder i felles bodkjeller samt en garasjeplass.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Lysekroner.
- 2 vegglamper.

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. I henhold til sameiets vedtekter må leietaker godkjennes av styret ved utleie av boligen. Kjøper bærer risikoen for at ønsket leietaker godkjennes. Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Se punkt 4 i sameiets vedtekter for nærmere bestemmelser.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er C
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har elektrisk oppvarming med varmekabler på bad og varmefolie i deler av stue og gang. Det er kakkelovn i stue.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 20 800 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand. Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 5 424,- pr. mnd.
Inkluderer: Kommunale avgifter, TV/bredbånd, vaktmestertjeneste/vedlikehold, felles

bygningsforsikring.

Felleskostnader betales kvartalsvis, pt. kr 16.272,- pr kvartal. Forfallsdato 1. i hvert kvartal (januar, april, juli og oktober).

Kommunale avgifter
Inkludert i felleskostnader.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Alarm fra Homely kr 199,- pr mnd.

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Eiendomsskatt
Kr 4 757,- pr. 01.01.2026
Informasjon om eiendomsskatt er innhentet fra eiendomsskattelistene til Oslo kommune.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 3 198 580,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 10 997 971,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

TV/Internett/Bredbånd
Kollektiv avtale med Telia er inkludert i felleskostnader.

Sameiet

Navn og orgnr.
Sameiet Halvdan Svartes gate 38 C, orgnr. 992023201

Om sameiet
Eiendommen gnr 212 bnr 971 i Oslo ble konstituert på sameiermøtet 16. juni 1988 som Sameiet Halvdan Svartes gt. 38 c. Sameiet består av 6 eierseksjoner.

Sameiet har en felles takterrasse over garasjetak (ca. 20kvm). Det ble besluttet på årsmøte at det skal bygges trapp til denne våren 2027 (foreløpig estimert til rundt 200.000-250.000,-, men mulig membran også må skiftes). Innbetaling etter eierbrøk når tiltak gjennomføres).

Forretningsfører
Sameiet Halvdan Svartes gate 38 C

Styregodkjennelse
Det er ikke krav til styregodkjennelse av kjøper, men styret skal underrettes om alle overdragelser.

Informasjon om fellesgjeld
Sameiet har ikke lån.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Fjorårets regnskap viser et underskudd på kr 74.536,-. Underskuddet skyldes hovedsakelig økte kostnader for vedlikehold.

Sameiet drives etter kontantprinsippet, og vi har videre som prinsipp at prosjekter som er avtalt utover normal drift dekkes inn gjennom ekstra innbetalinger.

Komplett budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megler for å få dette oversendt.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt salgsoppgaven.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad må påregnes. Beboere bidrar til snømåking på vinterstid.

Dyrehold
Husdyr er tillat, men må godkjennes av styret og ikke være til sjenanse for øvrige beboere. Husdyr kan ikke luftes på fellesområder.

Sameiets forsikring
Gjensidige
Polisenr. 95582425 / 95584731

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 271 kvm (Eiertomt)
Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven.
Tomtegrenser er ikke kontrollert.
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst
Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med Nordvik Eiendomsmegling visningsskilt. Velkommen til visning!

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Leiligheten befinner seg sentralt i ett veletablert område, omringet av prominente bygårder og fasjonable strøk. Madserud/Frogner er et urbant område, og passer perfekt dersom man ønsker å bo sentralt med umiddelbar nærhet og enkel adgang til alt man trenger.

Av rekreasjonsmuligheter og tilbud finnes det en rekke turmuligheter og naturopplevelser ved Frognerparken, Frognerkilen, Bygdøy eller Skarpsnoparken. Alle er flotte alternativ både sommer og vinter. Frogner Stadion (med blant annet skøytebane på vinteren) og øvrige rekreasjonsområder ligger et par minutter fra leiligheten, samt at det er kort gange til Nasjonalteateret, Vika, Aker Brygge, Majorstuen og Skøyen.

Flere populære matvareforretninger, spisesteder, hyggelige fortauskaféer og kaffebarer i området.

Kort vei til Karenslyst Allé som blant annet kan by på alle de fasiliteter du kan tenke deg, inkludert kaféer, restauranter, treningssentre, populære forretninger, baker, vinmonopol, Maschmanns Matmarked og postkontor, samt flytoget.
Det tar cirka 15 minutter å gå til Bogstadveien/Hegdehaugsveien, Bislett, Slottet og Karl Johans gate.

God offentlig kommunikasjon i nærområdet tar deg sømløst og enkelt rundt i byen. Du kan blant annet benytte deg av buss og trikk fra Hoff/Skøyen. Buss nummer 20 (Skøyen - Galgeberg) og 31 (Snarøya - Tonsenhagen) samt trikk nummer 13 går rett i nærheten med blant annet stoppesteder som Skøyen, Solli Plass, Nationaltheatret, Jernbanetorget med flere.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ekspedisjonsdokument datert 16.11.1984. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest.

Ekspedisjonsdokumentet er uattestert, og dokumenterer at det er søkt om oppføring av bygget, men ikke endelig godkjenning. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger ferdigattest for innglassing av balkong datert 10.06.2013.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger byggemeldte og godkjente tegninger. Disse er vedlagt salgsoppgaven.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameieteierborettslagetboligaksjeselskapet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er avsatt til hovedformål bebyggelse og anlegg, nåværende i kommuneplan 2015 – Oslo mot 2030, vedtatt 23.09.2015. Eiendommen er regulert til underformål Boligbebyggelse i reguleringsplan, S-5290, vedtatt 10.06.2026.

Plankartet viser hensynssoner hvor det kan være fare for elveflom (H320_2). Se plankart for mer informasjon: https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/

Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Plan-/byggesaker i nærområdet:
Byggesak - Saksnummer: 202508903 - Kristinelundveien 16 A-B - oppføring av tomannsbolig
Status: Under behandling

Byggesak - Saksnummer: 2025/08874 - Halvdan Svartes gate 42 A - tilbygg og bruksendring av kjeller til bolig
Status: Under behandling

Områderegulering for Skøyen - Saksnummer: 201414412
Oslo og området Skøyen/Hoff er stadig under endring/utvikling, bygg settes opp, rehabiliteres og rives ned. Vi anbefaler derfor alle budgivere å sette seg inn i gjeldende reguleringsbestemmelser.

Listen over er ikke uttømmende. For mer informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

301/212/971/4:
02.12.1987 - Dokumentnr: 80490 - Best om garasje/parkering
Rettighetshaver: Eiendoms-Consult AS
Org.nr: 888 777 822
Bestemmelse om adkomstrett
Kan ikke slettes uten samtykke fra: gnr 212 bnr 494
Overført fra: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:971
Gjelder denne registerenheten med flere

Transport
Fra: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:494
Til: Eiendoms-Consult AS
Org.nr: 888 777 822

24.12.1987 - Dokumentnr: 87094 - Erklæring/avtale
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET
FOR: NOK 20,000
MED PRIORITET ETTER VERDITAKST
Gjelder denne registerenheten med flere

09.06.2026 - Dokumentnr: 638316 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

24.12.1987 - Dokumentnr: 87094 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 4
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 112/845
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 6 SEKSJONER

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes

enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på

videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, 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. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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.

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.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført

kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,25% av salgssum - estimert til kr. 218 750,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 8 MNOK kr. 1 500,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 750,-

Samlet skal selger betale kr. 303 525,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 28. september 2026

Ansvarlig megler
Tobias Due, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 90056220

Megler 2
Sindre T. Jonassen, Eiendomsmegler MNEF
Tlf. 41389771

Meglerforetaket
Nordvik Frogner
Parkveien 33b
0258 Oslo
Juridisk navn: P33 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 915491065

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). P33 Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Halvdan Svartes gate 38C

Nabolaget Thune/Vigelandmuseet - vurdert av 108 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Godt voksne
- Etablerere
- Enslige

Skoler

Skøyen skole (1-7 kl.) 672 elever, 38 klasser	**17 min** 1.5 km
Majorstuen skole (1-10 kl.) 658 elever, 43 klasser	**19 min** 1.5 km
Uranienborg skole (1-10 kl.) 789 elever, 43 klasser	**21 min** 1.7 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 416 elever, 25 klasser	**6 min** 2.7 km
Kristelig gymnasium grunnskole... 408 elever, 30 klasser	**7 min** 3 km
Hartvig Nissens skole 630 elever	**22 min** 1.8 km
Oslo Handelsgymnasium 816 elever, 33 klasser	**5 min** 2.1 km

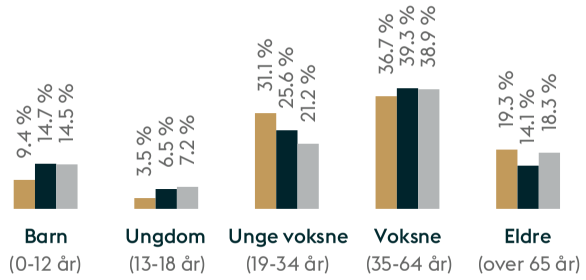
Offentlig transport

Olav Kyrres plass Linje 20, 30, 31	**7 min** 0.6 km
Frogner plass Linje 12	**8 min** 0.7 km
Skøyen stasjon Totalt 9 ulike linjer	**15 min** 1.3 km
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	**20 min** 1.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	**11 min** 6.4 km

Barnehager

Vigelandsparken barnehage (1-5... 49 barn	**7 min** 0.6 km
Tørtberg Kanvas-barnehage (1-5... 48 barn	**7 min** 0.6 km
Schafteløkken Menighets barneh... 25 barn	**9 min** 0.7 km

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

Primære transportmidler

- Buss
- Egen bil

Sport

Oslo Tennisklubb	13 min
Frogner stadion	13 min
EVO Sjølyst	11 min
SATS Sjølyst	11 min

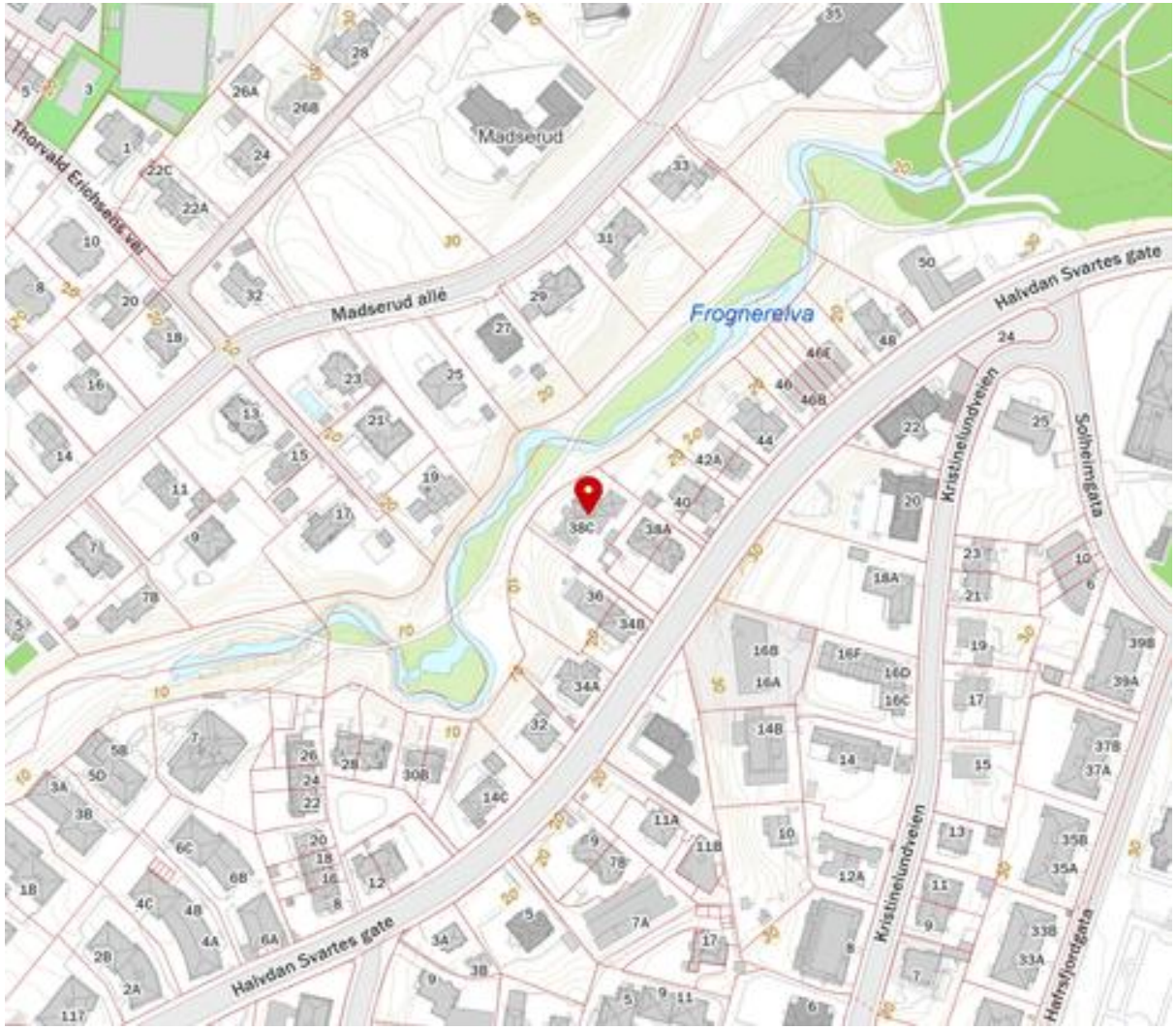
«Gode naboer, flott arkitektur, stille samtidig som det er veldig sentralt.»

— 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



Adresse	
Halvdan Svartes gate 38C, 0268 OSLO	
Dato for energimerking **08.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-308943**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **81013985**
Gårdsnummer **212**	Bruksnummer **971**
Seksjonsnummer **4**	Bruksenhetsnummer **H0102**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1983**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **116,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **116,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
170,59 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
170,59 kWh/m²	**19 789 kWh**



Halvdan Svartes gate 38C, 0268 OSLO

Detaljering

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



Halvdan Svartes gate 38C, 0268 OSLO

Tiltak

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 2: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 4: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Brukertiltak

Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 8: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 11: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 12: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 13: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 14: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak utendørs

Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 16: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 18: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 19: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 21: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Tilstandsrapport

EK TAKST

Boligbygg med flere boenheter

Halvdan Svartes gate 38 C, 0268 OSLO OSLO kommune

gnr. 212, bnr. 971, snr. 4

Sum areal alle bygg: BRA: 119 m² BRA-i: 113 m²



Befaringsdato: 12.06.2026 **Rapportdato:** 30.06.2026 **Oppdragsnr.:** 22136-1862 **Eiendomsverdi ref nr:** QB1268

Foretak: EK Takst AS **Takstingeniør:** Thomas Espolin-Kahrs

EK TAKST

Medlem av NITO

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.

EK Takst AS



Rapportansvarlig

Thomas Espolin-Kahrs
Uavhengig Takstingeniør
thomas@ektakst.no
959 21 793

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 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

Halvdan Svartes gate 38C er en selveierleilighet med attraktiv beliggenhet. Leiligheten har omgjort tidligere balkong til innglasset vinterhage.
Det er parkett på alle gulv, tepper i entré og fliser på våtrom.
Overflater fremstår med god standard og begrenset slitasje.
Leiligheten har romslig kjøkken samt stue og spisestue i åpen løsning, og inneholder to soverom.
Lagring er sikret gjennom to boder i felles bodkjeller, og leiligheten disponerer garasjeplass samt biloppstillingsplass på gårdstun med automatisk port til sameiet.
Leiligheten fremstår som godt vedlikeholdt av dagens eier.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1988

UTVENDIG Gå til side

Yttertak er utført i trekonstruksjon og tekket med blikk.
Yttervegger er i murverk med pusset og malte overflater.
Det er malte trevinduer med 2-lags isolerglass. I vinterhage er det vinduer med 2-lags glass.
Hoveddør er malt og er en brann- og lydklassifisert dør (B30).
Døren er utstyrt med kodelås og er fra byggeår.
Det er i tillegg skyvedør til tidligere balkong, nå etablert som vinterhage.
Leiligheten disponerer to boder i felles bodkjeller samt en garasjeplass.

INNVENDIG Gå til side

Leiligheten har følgende overflater: Parkett på gulv i de fleste rom, med unntak av vinterhage og våtrom som har flislagte gulv. Entré har teppe. Veggene er hovedsakelig slette og malte, med fliser på bad. Himlingene er slette og malte.
Etasjeskiller er utført i betong.
Boligen har mursteinspipe. Det er installert klebersteinsovn i stuen.
Fellesområdene har malte oppganger med trapper i betong og rekkverk med jernspiler. Tilstanden er ikke vurdert, da dette er en felles konstruksjon.
Boligen har glatte, malte dørblad samt hvite karmer og foringer.

VÅTROM Gå til side

Boligen har flere ulike våtrom. Se tilstandsrapport for detaljer om de enkelte rommene.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet er fra 2022, og kjøkkeninnredningen er fra Origo Interiør.
Det er parkett på gulvet, og veggene har slette malte overflater.
Himlingen er slett malt med taklamper og belysning under overskap som lyskilder.
Benkeplate i stein (marmor) og benkeplate i heltre med planlimt metallvask og ett-greps kjøkkenarmatur. Mellom benkeplate og overskap er det steinplater (marmor) samt slette malte vegger.
Kjøkkenvinduet gir godt dagslys.
Kjøkkenet har avtrekk med kullfilter.
Det henvises til tilstandsrapporten for nærmere detaljer om hvitevarer.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Leiligheten har kobberrør fra byggeår.
Det er synlige avløpsrør i plast under vasker på bad og kjøkken.
Avløpsrørene leder til soilrør (hovedavløpsrør) av støpejern.
Boligen har mekanisk avtrekk fra begge våtrom, tilkoblet et sentralt avtrekkssystem. Bryter er plassert på vegg ved bad.
På vaskerommet finnes en OSO varmtvannstank på ca. 198 liter, med effekt på 2 kW.
Boligen har elektrisk oppvarming med varmekabler på bad og varmefolie i deler av stue og gang. Det er kakkelovn i stue.
Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter er montert i entré. Elanlegget ble blant annet utvidet i 2016 i forbindelse med oppussing av kjøkkenet.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Bygningen er antatt fundamentert med betong til faste masser.
Grunnmuren består av betong. Både grunnmuren, drenering, taknedløp og fundamentet regnes som en fellesanliggende konstruksjon og er derfor kun beskrevet, ikke vurdert.
Det oppfordres til å lese tilstandsrapporten nøye for detaljer og mer informasjon rundt sjekkpunkter på konstruksjon og bygningsdeler.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

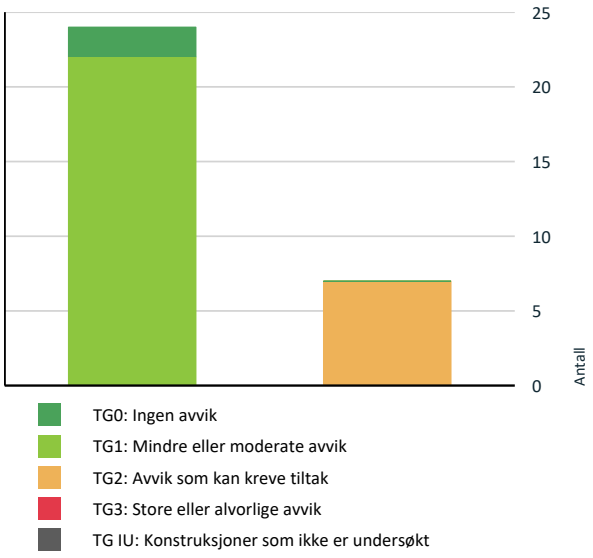
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det foreligger ekspedisjonsdokument datert 1984.
Planløsningen er endret fra opprinnelige tegninger ved at tidligere terrasse er innglasset og omsøkt som boligareal.
Byggemeldt plantegning for omsøking er datert 2011.
Det var tidligere toalett med adkomst fra entré.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 2.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 2.Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 2.Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1988

Anvendelse
Bygningen er oppført i 1988, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold.

Standard
Leilighet beliggende i byggets 2. etasje, som også utgjør hovedplanet med trinnfri adkomst. Leiligheten inneholder entré med garderobeplass, bad, vaskerom, gang, kjøkken, stue/spisestue, to soverom og vinterhage. Lagringsmulighetene er ivaretatt med bod, og boligen disponerer garasjeplass i felles garasjeanlegg like ved hovedinngangen. Boligen holder en normalt god standard

Det var tidligere toalett med adkomst fra entré. Dette er fjernet av eier for å gi bedre plass til garderobe. Rør er blindet og ifølge eier tilgjengelig i vegg dersom rommet skal tilbakeføres.

Vedlikehold
Bolig som er jevnlig vedlikeholdt se tilstandsrapport for detaljer rundt de enkelte bygningsdeler.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Yttertak i trekonstruksjon, tekket med blikk. Dette er en fellesanliggende konstruksjon, og taket er dermed ikke inspisert eller vurdert.

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Yttervegger i murverk med pusset og malte overflater.
Dette er en fellesanliggende konstruksjon, veggkonstruksjon er kun beskrevet og ikke inspisert eller vurdert.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse
Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 1986. I vinterhagen er det vinduer med 2-lags glass fra 1994. Vinduene fremstår med normal funksjon og bruksslitasje sett i forhold til alder.

Årstall: 1986 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Forventet levetid for et vindu er 20 til 30 år ved riktig montering, vedlikehold og bruk. Tilstandsgrad 2 settes grunnet alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er foreløpig ikke behov for utskifting eller tiltak, men på grunn av vinduenes alder kan tidspunktet for utskifting nærme seg.

TG 1 Dører

Beskrivelse
Hoveddør er malt og er en brann- og lydklassifisert dør (B30). Døren er utstyrt med kodelås og er fra byggeår. Døren har ikke synlig værslitasje, og tilstandsgrad er ikke vurdert grunnet alder.

Det er i tillegg en skyvedør til tidligere balkong, nå etablert som vinterhage



TG 1 Boder

Beskrivelse
Leiligheten disponerer to boder i felles bodkjeller. Begge bodene er oppført med lette trevegger. Bodene fremsto som tørre og i normal stand på befaringsdagen



Tilstandsrapport

TG 1 Garasje

Beskrivelse

Leiligheten har enerett til bruk av garasjeplass (nr. 3) med ladeboks for elbil og parkeringsplass (nr. 2) på sameiets eiendom.
Garasjen fremsto som tørr på befaringsdagen.
I tillegg disponerer leiligheten én biloppstillingsplass på tunet



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Leiligheten har følgende overflater: Parkett på gulv i de fleste rom, med unntak av vinterhage og våtrom som har flislagte gulv. Entré har teppe. Veggene er hovedsakelig slette og malte, med fliser på bad. Himlingene er slette og malte.

Store vindusflater gir godt lysinnslipp. Belysning består av taklamper og spotter.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er utført i betong.

To utvalgte rom er kontrollert punktvis med laser for å avdekke eventuelle høydeforskjeller/skjevheter. Det kan forekomme mindre ujevnheter som ikke nødvendigvis fanges opp ved målingene.

I denne boligen er kjøkken og soverom kontrollert. På soverom ble det målt 4 mm avvik over 2 m og totalt 8 mm gjennom rommet. På kjøkken ble det målt 5 mm avvik over 2 m og totalt 6 mm gjennom rommet.

Krav til toleranse er maks 10 mm over 2 m og totalt 15 mm gjennom rommet (iht. NS 3600)

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe som vedlikeholdes av sameiet. Det er installert klebersteinsovn i stuen samt feieluke.

Funksjonen til ildstedet og pipeløpet er ikke kontrollert eller testet av takstmannen i forbindelse med befaringen. Eventuell vurdering av trekkforhold og teknisk funksjon ligger utenfor befaringens omfang.



TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Fellesområdene har malte oppganger med trapper i betong og rekkverk med spiler av jern. Tilstanden er ikke vurdert, da dette er en felles konstruksjon.



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Boligen har glatte, malte dørblad samt hvite, karmer og foringer.
Dørene fremstår med normal bruksfunksjon og bruksslitasje ift alder.

VÅTROM

2.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Rommet ble ifølge tidligere salgsoppgaver pusset opp i 2004, med nyere baderomsmøbler og spyletoalett. Byggeteknisk forskrift fra perioden 1997–2010 legges til grunn for vurdering av bygningskonstruksjoner, og 2017 for toalett og innredning.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse eller oppbygging. Uten slik dokumentasjon kan undertegnede kun vurdere synlige overflater og tilgjengelige installasjoner. Undersøkelsen er basert på visuelle observasjoner av tilgjengelige bygningsdeler.

Årstall: 2004 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



2.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

På veggene er det mosaikkfliser, med malt innvendig tak. Det er spotter i himling som lyskilde. Rommet har to vinduer som gir godt lysinnslipp.

Det er gjennomført stikkprøvekontroll av fliser for å avdekke eventuell bom (hulrom) bak fliser.

2.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

På gulvet er det lagt mosaikkfliser med varmekabler. Det er målt en høydeforskjell på ca. 19 mm fra toppen av slukrist til overkant flis ved badedør.
I henhold til forskrift skal våtrommets vanntette sjikt i alle ytterkanter være minimum 25 mm høyere enn overkant slukrist.
Det er gjennomført stikkprøvekontroll av fliser for å avdekke eventuell bom (hulrom) under flisene.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Fuger bør skiftes ut.

2.ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Badet har plastsluk, og det er observert membran over klemringen. Det er ikke observert membran på dekke under badekar (synlig fra inspeksjonsluke). Tettesjiktet/membranen ligger skjult i konstruksjonen, og det er derfor ikke mulig å foreta fullstendig kontroll.

Vurderingen av tettesjiktet er derfor basert på alder (forventet levetid) samt synlige observasjoner.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Tettesjiktet rundt sluket (klemring) er ikke utført fagmessig.

våtrommet er fra før 2011, og membran/tettesjikt er dermed over 15 år gammelt. Mer enn halvparten av forventet brukstid for membranløsningen er passert. Membran løsningen rundt klemring er heller ikke synlig for kontroll.

Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på bakgrunn av alder og manglende mulighet for kontroll av tetteskjikt rundt sluk. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Badet er fra før 2011 membran og tettesjikt er dermed mer enn 15 år gammelt, og tilstandsgrad 2 settes på grunnlag av dette.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

2.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har skuffeinnredning med to nedfelte servanter, speilskap, veggmontert spyletoalett og innfliset badekar med inspeksjonsluke og innfellbare dusjvegger.



2.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk ventilasjon med avtrekk fra ventil i tak, og tilluft via spalte under dørblad. Avtrekket styres fra bryter ved dør. Det er påvist tilfredsstillende trekk ved bruk av papirark.

Tilstandsrapport



2.ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Fra vaskerom i vegg bak våtsone. .



2.ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Det er ikke oppgitt når vaskerommet sist ble modernisert, men det antas at vaskerommet er fra samme periode som hovedbadet (2004). Byggeteknisk forskrift fra perioden 1997–2010 legges til grunn for vurdering av våtrommet.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse eller oppbygging. Uten slik dokumentasjon kan undertegnede kun vurdere synlige overflater og tilgjengelige installasjoner. Undersøkelsen er basert på visuelle observasjoner av tilgjengelige bygningsdeler.



2.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har malte slette plater med sokkelfliser trukket ca. 7 cm opp på vegg.
Taket er malt med taklampe som lyskilde. Vaskerommet har vindu.

2.ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

På gulvet er det lagt mosaikkfliser. Det er målt en høydeforskjell på ca. 12 mm fra toppen av slukrist til overkant flis ved badedør.
I henhold til forskrift skal våtrommets vanntette sjikt i alle ytterkanter være minimum 25 mm høyere enn overkant slukrist.
Det er gjennomført stikkprøvekontroll av fliser for å avdekke eventuell bom (hulrom) under flisene.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Tilstandsgrad 2 settes på grunn av noe dårlig fallforhold til sluk samt sprekker i silikonfuger.

Konsekvens/tiltak

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

2.ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Badet har eldre soilsluk, og det er ikke observert membran under klemringen. Tettesjikt/membran ligger skjult i konstruksjonen, og det er derfor ikke mulig å foreta fullstendig kontroll. Vurderingen av tettesjikt er derfor basert på alder (forventet levetid) samt synlige observasjoner.

Vurdering av avvik:

• Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.

Tilstandsrapport

våtrommet er fra før 2011, og membran/tettesjikt er dermed over 15 år gammelt. Mer enn halvparten av forventet brukstid for membranløsningen er passert. Membran løsningen rundt klemring er heller ikke synlig for kontroll.

Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på bakgrunn av alder og manglende mulighet for kontroll av tetteskjikt rundt sluk.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk konstruksjonen jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må løsningen utbedres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

2.ETASJE > VASKEROM

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Beskrivelse
Vaskerommet har opplegg for vaskemaskin. Det er garderobeinnredning med skuffer, hyller og heng. På vaskerommet er det også varmtvannsbereder.

2.ETASJE > VASKEROM

TG 1 **Ventilasjon**

Beskrivelse
Det er mekanisk ventilasjon med avtrekk fra ventil i tak, og tilluft via spalte under dørblad. Det er påvist tilfredstillende trekk ved bruk av et papirark.

2.ETASJE > VASKEROM

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Beskrivelse
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Fra tidligere hull i vegg bak vaskemaskin. .



KJØKKEN

2.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Beskrivelse

Kjøkkenet er fra 2022 og kjøkkeninnredningen er fra Origo Interiør.

Det er parkett på gulvet, og veggene har slette malte overflater. Himlingen er slett malt med taklamper og belysning under overskap som lyskilder.

Kjøkkenet er utstyrt med følgende hvitevarer:
Stekeovn fra Miele
Induksjonstopp fra Bora med integrert ventilator
Oppvaskmaskin fra Miele
Kjøleskap fra Miele
Fryseskap fra Miele
Det er etablert komfyrvakt.

Benkeplate i stein (marmor) og benkeplate i heltre med planlimt metallvask og ett-greps kjøkkenarmatur. Mellom benkeplate og overskap er det steinplater (marmor) samt slette malte vegger. Kjøkkenvinduet gir godt dagslys.

Årstall: 2022 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver







2.ETASJE > KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har avtrekk med kullfilter, og dette avtrekket er testet og fungerer som det skal. Filteret er ikke testet med tanke på renseeffekt.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Leiligheten har kobberrør fra byggeår. Hovedstoppekranen er plassert på vaskerommet.

Vurdering av avvik:

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

Vannrør i kobber er fra før år 2000 og dermed +25 år. Mer enn halvparten av forventet levetid er utløpt. Tilstandsgrad 2 settes på dette grunnlaget.

Konsekvens/tiltak

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



TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er synlige avløpsrør i plast under vasker på bad og kjøkken. Avløpsrørene leder til soilrør (hovedavløpsrør) av støpejern.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsgrad 2 settes på grunn av alderen på avløpsrørene

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har mekanisk avtrekk fra begge våtrom, tilkoblet et sentralt avtrekkssystem. Bryter er plassert på vegg ved bad.
Det er tilluft til enkelte rom via luftespalter i vegger. Luften i boligen oppleves som god.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

På vaskerommet finnes en OSO varmtvannstank på ca. 198 liter, med effekt på 2 kW. Tanker er med produksjonsår 2023.

Årstall: 2023 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Oppvarming

Beskrivelse

Boligen har elektrisk oppvarming med varmekabler på bad og varmefolie i deler av stue og gang. Det er kakkelovn i stue.

Varmekilder er ikke funksjonstestet.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringstavle med automatsikringer og jordfeilbryter er montert i entreen. El-anlegget ble blant annet utvidet i 2016.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1988 Det elektriske anlegget er fra byggeår.

Tilstandsrapport

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja På generelt grunnlag anbefales det at det utføres en utvidet el-kontroll dersom det ikke kan dokumenteres at slik kontroll er gjennomført de siste fem årene.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Boligen er oppført på antatt komprimerte faste masser / Leire.
Byggegrunn er kun beskrevet og ikke inspisert eller vurdert. da dette er en fellesanliggende konstruksjon.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Betongkonstruksjoner fundamentert til antatte komprimerte masser.
Støpt såle til grunn
Dette er en fellesanliggende konstruksjon. Grunnmur og fundamenter er kun beskrevet og ikke inspisert eller vurdert. da dette er en fellesanliggende konstruksjon.

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

Beskrivelse

I henhold til helse, miljø og sikkerhet er brannkrav, en enkel vurdering av det elektriske anlegget, fremleggelse av radonmålinger samt kontroll av rekkverk, trapper m.m. gjennomgått. Se tilstandsrapport for detaljer knyttet til de ulike bygningsdelene.
Takstmann har ikke helse, miljø og sikkerhet som eget fagfelt og har ikke lov til å utføre grundig kontroll av det elektriske anlegget.
Det oppfordres alltid til å ha helse, miljø og sikkerhet i fokus ved befaring, samt å foreta egne vurderinger og betraktninger.

Eier har ikke observert skadedyr.
I 2013 ble det installert sprinkleranlegg, og leiligheten er tilknyttet felles dørcalling.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

I egen bolig er det ikke påbudt å måle radonverdiene eller gjøre tiltak, men det anbefales. Ifølge kartdata fra NVE er radonfaren på angitt adresse vurdert til moderat til lav risiko.

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

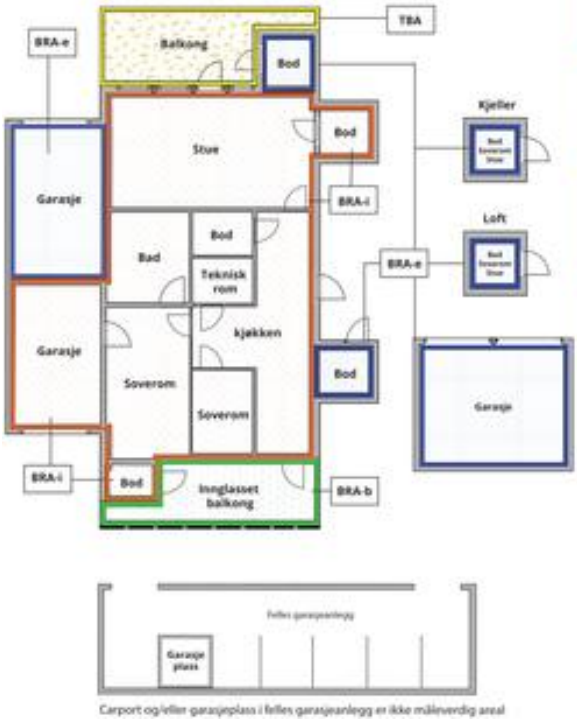
Hva er måleverdig areal?

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)**
2.Etasje	113			113	
Kjeller		6		6	
SUM	**113**	**6**			
SUM BRA	**119**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2.Etasje	Entré, kjøkken, stue / spisestue, vinterhage, soverom 1, soverom 2, bad, vaskerom		
Kjeller		Bod 1, bod 2	

Kommentar

Arealet er beregnet med 3D-laserskanner fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022
Boder er oppmålt med håndholdt laser.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør hva rommet defineres som . Dette betyr at
rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og manglende godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at
dette vil få betydning for takstmannens valg.

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. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.
Leiligheten disponerer to boder som er oppmålt til henholdsvis 3,5 m² (avrundet til 4 m²) og 2,3 m². Begge bodene er medregnet som BRA-e under kjeller

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Det foreligger ekspedisjonsdokument datert 1984. Planløsningen er endret fra opprinnelige tegninger ved at tidligere terrasse er innglasset og omsøkt som boligareal.
Byggemeldt plantegning for omsøking er datert 2011.
Det var tidligere toalett med adkomst fra entré.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar:

Det er utført flere mindre håndverkertjenester på boligen de siste 5 årene. Se tilstandsrapporten for detaljer.

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

EK TAKST

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.6.2026	Thomas Espolin-Kahrs	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	212	971		4	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Halvdan Svartes gate 38 C

Hjemmelshaver
Førde Reidun, Førde Stein

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har en svært stille, attraktiv og meget god beliggenhet på Frogner i Oslo - skjermet og tilbaketrukket fra gaten med grense mot grøntarealer og turveien langs Frognerelva. Nabolaget er preget av store byvillaer, fornemme bygårder fra 1800-tallet, og er i dag hjem for flere ambassader og ambassaderesidenser. Oslo sentrum ligger ca. 10 min unna på sykkelen.

Det tar ikke mer enn ca. 4-5 min å rusle til vakre Frognerparken med skulpturanlegget Vigelandsparken, Oslo Bymuseum, Frognerbadet og Frogner stadion. I tillegg er det gangavstand til noen av hovedstadens mest populære handlegater, kafeer, barer og restauranter. Det tar ca. 17 min å gå til Vestkanttorget med basarer og yrende folkeliv.

Om det er tid for å gå på kino er det ca. 15 min gange til ærverdige Gimle Kino. For øvrig er det ca. 2,5 km til Aker brygge og Tjuvholmen med spennende gallerier som Astrup Fearnley Museet og Pushwagner Gallery. Her finner man også Tjuvholmen sjøbad med fin strand, solbading og skulpturpark. Du kan også gå promenaden langs Frognerkilen og stoppe innom Karenslyst allé, en pulserende handlegate i rivende utvikling med blant annet pop up-stunts og showroom.
Beskrivelse av nærområdet / fasiliteter
Dagligvarehandelen kan gjøres på blant annet Kiwi Frognerveien som ligger ca. 600 m unna. I Bygdøy allé ligger blant annet delikatessebutikken Frogner Special med byens beste utvalg av ost, en god kjøttdisk og alt som trengs til tapasbordet. Ved siden av ligger den tradisjonsrike fisk- og viltbutikken Fjeldberg med sesongens beste råvarer.

I nærområdet ligger flere gode restauranter med mat fra ulike verdenshjørner. En tur til Karenslyst allé og Vika anbefales, og en spasertur på ca. 30 min tar deg til Aker Brygge. Kollektivtilbudet i området består av buss, trikk og tog. Nærmeste holdeplass er Frogner plass som ligger ca. 7 min gange fra boligen, og det tar ca. 4 min å sykle til Skøyen stasjon.

Fra eiendommen tar det ca. 15 min å gå til Skøyen barneskole og ca. 19 min til Majorstuen ungdomsskole - eller ca. 6 min på sykkelen. Det finnes flere videregående skoler i nærliggende områder, samt et godt utvalg av private og kommunale barnehager. Nærmest ligger Vigelandsparken barnehage, ca. 6-7 min gange fra boligen.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei/gate. Intern adkomst skjer via privat vei med automatisk port til felles biloppstillingsplasser, garasjer og gjesteparkering. Fra parkeringsområdet er det trinnfri adkomst til leiligheten

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

1 271 kvm. eiet tomt for hele sameiet.
Asfaltert gårdsplass med biloppstillingsplasser, samt opparbeidet hage på vest-, nord og østsiden.
Arealdata er hentet fra Kartverkets database, og tomtearealet er ikke kontrollmålt av takstmann.

Tinglyste/andre forhold

Ta kontakt med megler/selger for informasjon om kommunale avgifter, eventuelle fellesutgifter og andre faste månedlige kostnader.
Takstmann har ikke vurdert vedtekter eller servitutter. Disse kan fås ved henvendelse til megler.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.06.2026	
2	25.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

EGNE FORUTSETNINGER

Alder og vedlikeholdsmessig tilstand på bygget indikerer at det ved oppussing og ombygging kan avdekkes feil eller mangler. Varmekilder på boligen er ikke funksjonstestet, kun beskrevet. Takstmannen har ikke tatt hensyn til heftelser eller servitutter på den aktuelle eiendommen. Kun de punktene som fremkommer i rapporten er vurdert. Takstmannens ansvar i forbindelse med vurderinger og opplysninger i denne takstrapporten er begrenset til hans forhold til oppdragsgiver.

Varmekilder som varmekabler, varmepumpe, panelovner eller andre tekniske komponenter er ikke funksjonstestet.

Inspeksjonen ble kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjonen. For eksempel ble ikke møbler, tepper, badekar, vaskemaskin/tromler eller lagrede gjenstander flyttet.

Overflater er skjønnsmessig vurdert utifra hva som forventes å være normal bruksslitasje. Mindre avvik som stedvis hakk, sprekker og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke. Noe overflateoppussing må som regel påregnes ved kjøp av en brukt bolig.

Kostnadsanslaget for utbedring hvor TG3 er satt er for videre undersøkelser, og ikke for endelig utbedring.

Det gjøres oppmerksom på at skulte feil og mangler kan dukke opp under renovering eller oppussing.

Det er ikke kontrollert om det er utført arbeider i strid med plan- og bygningsloven. Rapporten er utarbeidet etter beste skjønn.

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

Forutsetninger

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Alder og vedlikeholdsmessig tilstand på bygget indikerer at det ved oppussing og ombygging kan avdekkes feil eller mangler. Varmekilder på boligen er ikke funksjonstestet, kun beskrevet. Takstmannen har ikke tatt hensyn til heftelser, norgespris på

Forutsetninger

strøm, eller servitutter på den aktuelle eiendommen. Kun de punktene som fremkommer i rapporten er vurdert. Takstmannens ansvar i forbindelse med vurderinger og opplysninger i denne takstrapporten er begrenset til hans forhold til oppdragsgiver.

Det er ikke kontrollert om det er utført arbeider i strid med plan- og bygningsloven. Rapporten er utarbeidet etter beste skjønn. Inspeksjonen ble kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjonen. For eksempel ble ikke møbler, tepper, badekar, vaskemaskin/tromler eller lagrede gjenstander flyttet. Overflater er skjønnsmessig vurdert ut fra hva som forventes å være normal bruksslitasje. Kostnadsanslaget for utbedring hvor TG3 er satt for videre undersøkelser, og ikke for endelig utbedring.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Stein Førde	9578-5998-4-902819	2026-06-04 19:35:59
Reidun Førde	9578-5998-4-830278	2026-06-08 16:34:14

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
4. juni 2026

Oppdragsnummer
14-0335/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Halvdan Svartes gate 38C, 0268 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Frogner

Selgere
Stein Førde, Reidun Førde

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
31. oktober 2022

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 95582425
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tore-Petter Arnesen. MURA AS fjernet gammel peis. satt inn ny klebersteinspeis.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Borch Fagerhaug Elektro AS. Arbeid ifbm nytt kjøkken, varmtvannbereder etc 2023-02-07

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? nov 2023

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: ELEKTRIKER GRUPPEN AS, montert Easee - lader, november 2023

---

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

Eventuell kommentar: skifte vinduer i leiligheter i 2. etasje

---

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Ja

Beskriv: kontrollert høst 2025

---

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

---

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Nei

---

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? salgsoppgave 116 kvm, i salgsoppgave, høst 2022,

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 14-0335/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Reidun Førde	**2026-06-08**	**Stein Førde**	**2026-06-04**

Identifikasjon

Reidun Førde

Identifikasjon

Stein Førde

Signicat

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

SAMEIET HALVDAN SVARTES GATE 38 C

Vår ref: 14-0335/26
Oslo, 08.09.2026

Megleropplysninger på Halvdan Svartes gate 38C - gnr. 212, bnr. 971, snr. 4 i Oslo kommune

Vårt firma har for salg ovennevnte eiendom tilhørende:

Navn	**Adresse**	**Fødselsdato**
Stein Førde	Halvdan Svartes gate 38 C, 0268 Oslo	18.03.1948
Reidun Førde	Halvdan Svartes gate 38C, 0268 Oslo	24.06.1950

Under henvisning til eiendomsmeglingsloven § 6-7, ber vi om følgende opplysninger:

Navn på	**Sameiet Halvdan Svartes gate 38C**				
Styreleder	Navn: Per Hjorth	Tlf.: 926 07 704	E-post.: per.hjorth@eiendomsconsult.no		
Informasjon om eiendommen					
Sameiets eiendommer:	Gnr.: 212	Bnr.: 971	Snr.:	Kommune: Oslo	
Sameiets org.nr:	992 023 201	Tomten er ☑ eiet ☐ festet			
Navn på bortfester:		Festekontrakten utløper:			
Har sameiet mottatt nabovarsel?	☐ Ja ☑ Nei	Hvis ja, hvem har sendt varselet?			
Foreligger det ferdigattest?	☑ Ja ☐ Nei	Følger det særskilte forpliktelser med denne seksjonen?	☐ Ja ☑ Nei		
Forsikring for sameiet	Forsikringsselskap og polisenr.: Gjensidige - polisenr: 95582425 / 95584731				
Har sameiet hussoppforsikring?	☐ Ja ☑ Nei	Hvis ja, oppgi forsikringsselskap og polisenr.			

Parkering og garasje			
Medfølger det p-/garasjeplass?	☑ Ja ☐ Nei	Plassens nummer:	Fast plass innenfor oppmålt område (maks 5m lende).
Hvordan blir kjøper eier av plassen?	Følger seksjonen.		
Er det mulig for el-bil lading i sameiet? (25 amp)	☑ Ja ☐ Nei	Evt. ekstra kostnad:	Beløp kr Direkte på egen måler.

Dyrehold		
Er dyrehold tillatt?	☑ Ja ☐ Nei	Hvis ja, hvordan praktiseres dyreholdet? Krever styregodkjenning. Må ikke være til sjenanse for øvrige beboere. Husdyr kan ikke luftes på fellesområder.

Fremleie/godkjennelse			
Er fremleie tillatt?	☑ Ja ☐ Nei	Evt. vilkår for fremleie?	Se vedtekter.
Kreves styregodkjenning av ny eier?	☑ Ja ☐ Nei	Hvis ja, hvor skal søknaden sendes? Iht. vedtekter.	

Lån, andel fellesgjeld og formue					
Sameiets långiver(e):	Saldo:	Nedbet. dato:	Rentesats:	Avdrag:	Bet. f.o.m.:
1					
2					

Betaler sameiet avdrag på fellesgjelden?	☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, hvor mye gjenstår av nedbetalingstiden?
Hvis nei, når begynner det å løpe avdrag?	Hvis nei, hva blir de månedlige felleskostnadene etter avdragsfri periode?	
Hva er seksjonens andel fellesgjeld?	Kr 0	

Har sameiet formue?	☐ Ja ☑ Nei	Hvis ja: Hva er total formue? Kr	Seksjonens andel formue? Kr

Fellesutgifter og andre kostnader				
Fellesutgifter pr. kvartal.	Kr 16 272,-	Er det restanse?	☐ Ja ☑ Nei	Hvis ja, restanse kr
Forfallsdato:	1. i hvert kvartal (jan, april, juli og oktober)	Fellesutgiftene inkluderer: Kommunale avgifter, vaktmestertjeneste/vedlikehold, felles forsikring. Ved større tiltak som besluttes gjennomføres ekstra kapitalinnkreving (etter eierbrøk).		
Avregnes fellesutg.?	☐ Ja ☐ Nei	Er det planlagt endringer av fellesutg.?	☐ Ja ☐ Nei	
Hvis ja, ny fellesutgift:	kr Husleien justeres ved behov hvert år avhengig av pris og kostnadutvikling. Besluttes på årsmøte.	Når trer eventuell endring i kraft?	Dato Det tidspunkt sameiet bestemmer.	

Poster til skattemeldingen			
Seksjonens renteinntekter kr:		Seksjonens renteutgifter kr:	

Gebyr			
Tas det et gebyr for eierskiftet?	☑ Ja ☐ Nei	Hvis ja, kr 5 380,-	Kontonummer for betaling: 70380537328
Tas det et gebyr for opplysningene?	☐ Ja ☑ Nei	Hvis ja, kr	Kontonummer for betaling:
Eventuelle andre gebyrer:	Beskrivelse:	kr	Kontonummer for betaling:

Andre viktige opplysninger av interesse for ny eier
Skriv her: Sameiet har en felles takterrasse over garasjetak (ca. 20kvm). Det er besluttet på årsmøte at det skal bygges trapp til denne våren 2027 (forløpig estimert til minimum 200.000-250.000,-, men mulig membran også må skiftes. Innbetaling etter eierbrøk når tiltak gjennomføres). Se innkalling til årsmøte, samt protokoll.

Sted, dato

Signatur

I tillegg ber vi om å få tilsendt:

- Kopi av siste års regnskap/budsjett/årsberetning
- Kopi av siste innkalling og referat fra siste årsmøte/generalforsamling
- Kopi av vedtekter/husordensregler
- Kopi av nedbetalingsplanen for sameiets lån
- Kopi av styrevedtak som kan være av interesse for interessenter/ny eier

Opplysningene bes returnert til vårt kontor snarest mulig, gjerne på e-post s.jonassen@nordvikbolig.no.

På forhånd takk!

Faktura kan sendes til:

P33 Eiendomsmegling AS
Org.nr.: 915491065
Parkveien 33b
0258 Oslo

Med vennlig hilsen

Sindre T. Jonassen
Eiendomsmegler MNEF
+47 413 89 771 / s.jonassen@nordvikbolig.no

VEDTEKTER

for

Sameiet Halvdan Svartes gate 38 C, Oslo

Org. nr. 992023201

§ 1.

Eiendommen gnr 212 bnr 971 i Oslo ble konstituert på sameiermøtet 16. juni 1988 som Sameiet Halvdan Svartes gt. 38 c. Sameiet består av 6 eierseksjoner.

§ 2.

Formålet med konstituering av sameiet er å:

1. Ivareta driften av sameiet

2. Administrere bruk og vedlikehold av fellesanlegg og fellesareal.

3. Ivareta alle andre saker av felles interesse.

§ 3.

Hver seksjon har eksklusiv råderett over sin seksjon.

Til seksjonene hører boder i henhold til fordelingslisten vedlagt oppdelingsbegjæringen.

§ 4.

Seksjonseierne kan fritt overdra og pantsette sin seksjon med tilhørende rettigheter.

Av registreringshensyn skal styret underrettes om overdragelser. Slik underretning skal gis straks avtale om salg er inngått.

Utleie av en seksjon skal godkjennes av styret, men kan ikke nektes uten saklig grunn. Utleie i strid med Husleielovens og Eierseksjoneringslovens bestemmelser regnes som saklig grunn for utleienektelse. Dersom 2/6 (2 seksjoner) er leiet ut regnes ytterligere utleie av seksjoner for saklig grunn for utleienektelse. Utleier av en seksjon plikter å betale 20% tilleggshusleie pr år som kompensasjon for manglende deltagelse i løpende dugnadsarbeid, alternativ må utleier avtale med leietaker at slikt arbeid inngår i leieforholdet og at det er dokumentert for styret.

Hver seksjonseier plikter å sørge for at kjøper /leietager erklærer seg innforstått med sameiets vedtekter, husordensregler og øvrige avtaler/regler vedrørende sameiet.

§ 5.

Seksjonseierne plikter å behandle seksjonene inklusiv bodene med tilbørlig aktsomhet og holde dette forsvarlig vedlike. Det må ikke innenfor den enkelte seksjon foretas bygningsmessige arbeider av betydning for bygningens tekniske anlegg eller konstruksjon m.m. uten at arbeidene på forhånd er forelagt styret og godkjent. Det samme gjelder utvendige arrangementer, som antenner, markiser o.l.

Sameierne plikter å følge de husordensregler som til enhver tid gjelder, og er innforstått med at brudd på disse ansees som brudd på sameiernes forpliktelser overfor sameiet, jfr. vedtektenes § 9.

§ 6.

Styret plikter å sørge for vedlikehold av fellesareal, herunder bygningens ytre vedlikehold, vedlikehold av tekniske installasjoner og sørge for at utearealene er velstelt.

§ 7.

Utgifter ved eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, fordeles mellom sameierne etter størrelsene på sameiebrøkene.

Hvis en sameier driver virksomhet eller iverksetter tiltak som medfører særlig høye fellesutgifter, kan sameiermøtet vedta at vedkommende skal bære en større andel av utgiftene enn det som eierbrøken tilsier.

§ 8.

Styret fastsetter på grunnlag av driftsbudsjett a konto beløp som innbetales forskuddsvis hvert kvartal av den enkelte seksjonseier. Ved fastsettelsen kan det tas hensyn til at det må bygges opp rimelige reserver til å møte uforutsette eller fremtidige utgifter til vedlikehold og påkostninger.

Den enkelte seksjonseier er ansvarlig også for tidligere seksjonseiers uoppfylte forpliktelser.

Sameiet har legalpant i hver seksjon i henhold til Eierseksjonsloven.

Unnlatelse av å betale de utlignede andeler av fellesutgiftene etter skriftlig påkrav, anses som vesentlig mislighold.

§ 9.

Hvis en sameier vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige sameiere, kan vedkommende med minst tre måneders skriftlig varsel pålegges å flytte og å selge seksjonen.

§ 10.

Sameiermøtet er sameiets øverste organ. Det skal avholdes ordinært sameiermøte hvert år innen utgangen av april måned. Styret innkaller skriftlig til årsmøtet med varsel på minst 8 og høyst 20 dager. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet. Med innkallingen skal også følge styrets årsrapport med revidert regnskap. Saker som en sameier ønskes behandlet på årsmøtet skal sendes inn skriftlig til styret senest 21 dager før møtet.

§ 11.

I sameiermøtet har sameierne stemmerett, med en stemme for hver seksjon de eier.

Det ordinære sameiermøtet skal:

1. Behandle årsrapport fra styret.

2. Behandle og godkjenne årsregnskapet.

3. Behandle andre saker nevnt i innkallingen.

4. Foreta valg av styret og revisor.

Beslutninger treffes med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmer, såfremt ikke lov om eierseksjoner fastsetter krav om kvalifisert flertall.

§ 12.

Styret velges av sameiermøtet blant sameierne. Styrets leder velges særskilt. Styret skal bestå av 3 medlemmer, og det skal velges 1 varamedlem. Et styremedlem samt formannen tegner sameiet i fellesskap.

§ 13

Disse vedtekter er fastsatt i overensstemmelse med lov om eierseksjoner av 4. mars 1983 nr. 7, og det henvises til denne lov for utfyllende bestemmelser.

Ovenstående vedtekter for Sameiet Halvdan Svartes gate 38 c er vedtatt på konstituerende sameiermøte 16. juni 1988.

Vedtektene med endringer er vedtatt på Årsmøtet 31.03 2020

HUSORDENSREGLER

for

Sameiet Halvdan Svartes gate 38 c

1. Alle beboere plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av husstanden og for øvrig alle som gis adgang til leiligheten.

2. Røyking på verandaer, uteplasser, eller i områder i umiddelbar nærhet til åpningsvinduer er ikke tillat. Det samme gjelder bruk av kullgriller, pellets griller, utepeiser eller andre brennbare installasjoner. Gassgriller eller elektriske grille kan benyttes på egen veranda eller uteplass hensyn tatt forsvarlig brannsikkerhet.

3. Alle rom må holdes oppvarmet på en slik måte at vannet og ledningene ikke fryser. Uvedkommende ting må ikke kastes i klosettet.

4. Dyr kan bare holdes etter styrets særskilte tillatelse.

5. Musikk- og sangundervisning tillates bare etter skriftlig avtale med styret.

6. Beboere plikter å sørge for ro og orden i og utenfor leiligheten. Leilighetene må ikke brukes slik at andre sjeneres. Likeledes må det heller ikke foretas vesentlig forandringer i leiligheten som kan medføre ulempe for naboer.

7. Fra kl. 23.00 til kl. 06.00 må beboere vise særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres.

   I fellesrom må det ikke settes ting som er til ulempe for andre beboere. Det er ikke adgang til å ha gjenstander stående i trappeoppgangene.

8. Felles inngangsdør og dører til bod arealene skal holdes låst.

9. Søppelkassen skal brukes kun til tørr søppel som må innpakkes slik at søplet ikke faller ut. Det må ikke kastes brennende, lett antennelig og lett knuselig avfall i kassen. Større kartonger e.l. må kun kastes på anviste plasser.

10. Henvendelse til styret eller forretningsfører om brudd på husorden skjer skriftlig. Eventuelle uoverensstemmelser bør imidlertid først søkes ordnet internt.

Husordensreglene er endret ved nytt punkt 2 og bekreftet godkjent av samtlige seksjonseiere pr. mail og godkjent i sameiermøtet 17.10.2022.

Årsrapport 2025

Sameiet Halvdan Svartes gate 38 C

1. Løpende vedlikehold, herunder flekkmaling tak og hagearbeid har blitt utført av deltidsvaktmester. I tillegg ble han benyttet til å fjerne gammel hagegang og etablere ny. Sameiere har også bidratt til hagestell. Snømåking har blitt utført på dugnad.
2. Ny hagegang ble etablert som vedtatt på årsmøtet 2025.
3. Søknadsprosess for trapp til takterrassen ble sluttført med godkjenning fra PBE. Selve kostnaden til søknadsprosessen ble vesentlig høyere enn antatt da dokumentasjonskravet fra PEB ble som en vanlig byggesøknad inkl. tegningsunderlag etc.
4. Den ene avløpspumpen sluttet å virke i november og ny måtte anskaffes og monteres. Det ble da også byttet elektriske ledninger og sensorer slik at anlegget ble mer robust. Dette var en ventet og varslet hendelse pga. pumpens alder (fra 1987). Kostnaden ble finansiert med innbetaling av ekstra anleggsbidrag tilsvarende 1 kvartals husleie i november.
5. innvendige ventilasjonskanaler i leilighetene ble renset som siste del av rensingen av hovedkanalene som ble utført i 2024.
6. Den ene portmotoren sluttet å virke i desember og ny måtte installeres. I tillegg var det elektronikkfeil i samme periode. Porten volder oss stadig bry og kostnader. Det bør vurderes om det vil være hensiktsmessig å skifte leverandør og port med motorer/elektronikk. Dette ligger ikke inne som planlagt tiltak i 2026, men kan vurderes som tiltak i 2027.
7. Sameiet fikk en overraskelse fra PBE senhøsten 2025 med varsel om ny reguleringsplan for området Kristinelund hvor H.S gt 38c inngår. I planforslaget som ble sendt ut på høring var det lagt inn å etablere en gangvei fra H.S gt. på sameiets eiendom for deretter å gå igjennom gjerdet mot naboen med videre gangvei til Frognerbekkdalen. Et svært inngripende tiltak som ville forringet vår eiendom. Som det tidligere er informert om sendte vi en høringsuttalelse hvor vi motsatte oss dette forslaget. Det samme gjorde nabo Kittilsen i HS gt. 36 som også ble berørt. Sameiet fikk gjennomslag for å ta dette ut av planforslaget og signalene fra PBE er at dette også vill være realiteten ved politisk behandling i Byrådet.
8. Teppe i inngangspartiet og utvendig blomsterpotter har blitt skiftet/nytt innkjøpt.
9. Økonomi: Sameiet økte felleskostnadene med 4% fra 01.07.2025. I tillegg ble det betalt inn en ekstra kvartalsleie for å bedre likviditeten. Løpende fellesutgifter/drift skal dekkes av husleien. Sameiet har et prinsipp om at større tiltak som årsmøtet vil ha gjennomført eller som oppstår akutt, finansieres med ekstra innbetalinger. Kommunale avgifter fortsetter som tidligere varslet å øke mer en inflasjonen. I tillegg øker andre kostnader som ellers i samfunnet. I 2025 var det særlig 2 poster som økte mer enn forutsatt; søknadsprosessen for trapp med ca 40.000, - kr og bytte av portmotor m.m. med ca. 25.000, - kr. Det betyr at sameiets likviditet ble stram på slutten av året. For 2025 foreslås det derfor at husleien justeres med 5% fra 01.04.2026 og at det samtidig innbetales en 1/2 ekstra husleie fra samme tidspunkt. Ellers vises det til regnskapet for 2025 og budsjettet for 2026.

For styret,

Per Hjorth 25.02.2026

Protokoll årsmøte i sameiet Halvdan Svartes gate 38C, 10.03.2026

Dagsorden:

1. Valg av ordstyrer protokollfører og en person til å medundertegne protokollen
2. Årsrapport 2025
3. Regnskap 2025
4. Vedlikeholdsplan 2026
5. Budsjett 2026
6. Andre tiltak: Andre tiltak: Trapp og dekke til terrassen på garasjetaket
7. Valg
8. Eventuelt

1. **Valg av ordstyrer og en til å medundertegne protokollen:** Per Hjorth ble valgt til ordstyrer og Ola Uhre til referent og medundertegner av protokollen. Det var ingen kommentarer til innkallingen.

2. **Årsrapport 2025:** Årsrapporten var sendt ut på forhånd og lest av de fremmøtte og den ble godkjent.

3. **Regnskap 2025:** Lasse Hamre gjennomgikk regnskapet. Det er ført etter kontantprinsippet. Det innebærer dels at utgifter regnskapsføres når de betales (og ikke når forpliktelsene formelt oppstår) og dels at det ikke bygges opp vedlikeholdsfond i sameiet. Det innebærer at hver enkelt sameier bør bygge opp sitt eget «vedlikeholdsfond» i tillegg til å sette av penger til de kvartalsvise betalingene (uoppfordret) av felleskostnader.

   Det har vært en del større kostnader i løpet av året som ny avløpspumpe, kostnader til prosjektering/søknad om trapp knyttet til terrasse på garasjen, kantsten og grus til ny sti ned til Frognerbekken og ny motor og service på porten. Det har vært kalt inn en ekstra kvartalshusleie i løpet av året (20.11.2025) for å finansiere utskiftingen m.m. av avløpspumpen
   Regnskapet for 2025 ble vedtatt.

4. **Vedlikeholdsplan 2026:** Per gikk igjennom de ulike mulige tiltakene basert på innkallingen, Bentes email med ting som bør fikses samt andre ting som kom opp i møtet på dette punktet:
   - **a.** Generelt hagearbeid utføres av Radek og dels frivillig av sameierne når man ser at det trengs (når man har anledning – ingen formell organisering av fellesdugnad)
   - **b.** Beskjæring av trær på eiendommen bør gjøres nå på våren av Radek: Trærne langs gangstien mot bekken, trærne utenfor Førde bak garasjen samt vurdere beskjæring av tujaer/sypresser langs innkjørselen.
   - **c.** Flekkmaling/vedlikeholdsmaling/puss utvendig av takplater og vegger på bygget: Radek utfører, omfang avklares med Per.

d. Renoveringen av Kittelsens eiendom har medført at rullesteinene vi hadde i underkant av gjerdet i innkjørselen ikke ligger som før samt at flettverksgjerdet langs eiendommene ned mot stien har kommet under press og det ser ikke så fint ut fra vår side. Per snakker med Kittelsen samtidig som det gode naboforholdet bevares.

e. Puss og maling av innvendig trapperom. Radek

f. Sprekk i takvindu trapperom og fuktighet på vegg i området. Observeres om sprekkdannelsen er årsaken til fukt i trapperommet. Dersom dette er tilfellet må glasset skiftes snarlig.

g. Boder under parkeringsplassene: Døren til skiboden er veldig treg og må justeres. Døren til redskaps-/sykkelbod er stygg og maurinvasjon i 2025 gjør at fuging av overganger mellom vegger og gulv bør vurderes. Per ser på disse tingene sammen med Radek.

h. Mur utenfor Førde består av stablestein og virker som et risiko-element mht. f.eks. lekende barn. Per ser på sammen med Radek/evt. annen ekspertise og vurderer kortsiktig tiltak nå, samt en mer permanent løsning på 2027 budsjettet.

i. Oppfrisking av markering av parkeringsplassene. Ingen meldte seg frivillig til å gjøre det på dugnad, så Per vil bestille et egnet firma. Det ble foreslått og vedtatt å skyve litt på plassene slik at det blir enklere for Førde å parkere innerst ved gjerdet: Markeringen av ytterkanten nærmest inngangsdøren (Ottersland/Uhres plass) flyttes 10 cm nærmere inngangsdøren. Samtlige 5 plasser gjøres 2 cm smalere. Da har man totalt 20 cm til disposisjon som reelt sett innebærer at markeringen av Førdes plass kan flyttes 18 cm lengre vekk fra gjerdet. Ulempen er at det blir smalere passasje fra inngangen til trappen ned mot havegangen, men det ble vurdert håndterbart.

j. Avtrekksvifter: Einar og Lasse orienterte om at de har vifter som ikke fungerer og Ola at han mangler strømledning fra vifte ned til leilighet der. Einar kontakter viftefirma og elektriker for å vurdere og fikse.

5. **Budsjett 2026:** For å ta høyde for prisstigning knyttet til ordinære kostnader ble styrets forslag om økning i fellesutgiftene med 5% f.o.m. 1 april 2026 vedtatt. Det ble også vedtatt å kalle inn en halv ekstra kvartals-fellesutgift pr. 1 april for å bygge opp en hensiktsmessig likviditetsbeholdning får å håndtere daglig drift av sameiet. Lasse sender ut email med beregninger og fordeling pr. sameier.

6. **Andre tiltak:** Trapp opp på garasjetaket og oppfrisking av uteplass der. Det var sendt ut et notat med forslag til vedtak. Bente tok opp at det har vært store kostnader i sameiet den siste tiden. Einar tok opp risikoen for at membranen under tre-dekket trenger fornyelse (antas å være fra byggeåret) og at dette ikke er med i estimerte prosjektkostnader. Per orienterte om at membranen er tett i dag og består av 2 deler: Selve membranen og et beskyttelsesdekke på toppen av dette. Tanken var å bytte tredekket på toppen av dette igjen nå, og så utsette evt. behov for bytte av membran og beskyttelsesdekke til når behovet for det evt. skulle oppstå. Tredekket

skal være enkelt å fjerne i den forbindelse. Per ba om en sjekk av hvilken holdning sameierne har til prosjektet og det ble fastslått at samtlige sameiere er positive til prosjektet, og at 4 ønsker å gjennomføre dette nå mens 2 ønsker å utsette til neste vår pga. mange utgifter i sameiet på kort tid. Det innebærer at man formelt kan vedta dette nå, men Per foreslo følgende alternativ til prosess: Sameiet tar et prinsipielt vedtak om trappen og fornyelsen av takterrassen nå, men at dette ikke igangsettes før byggmesteren har fjernet eksiterende tredekke og inspisert membranen og gitt oss en vurdering av om membranen bør byttes nå (inkl. Estimerte kostnader ved dette) eller om dette kan utsettes. Det gjennomføres deretter et nytt sameiemøte (enten fysisk eller pr. email) hvor endelig beslutning kan tas med full informasjon. Per håndterer informasjonsinnhenting og innkalling til nytt møte så snart som mulig med mål om at opprinnelig tidsplan kan opprettholdes. Einar tok også opp behovet for å ha regler for bruken av terrassen slik at den ikke gir ulemper for sameierne (bråk o.l.). Per bekreftet at det vil være naturlig å inkludere dette i en justering av vedtekter for sameiet når trappen er etablert og terrassen ferdig til bruk.

Det ble enstemmig vedtatt følgende: Sameiet har til hensikt å gjennomføre trapp- og terrasse-prosjektet som beskrevet i notatet til årsmøtet, men igangsetting iverksettes ikke før man har gjennomført et nytt sameiemøte (fysisk eller pr. email) så raskt som mulig hvor man har inkludert en kvalifisert vurdering av tak-membranen i beslutningen.

7.Valg: Per og Lasse ble gjenvalgt. Einar har trukket seg fra styret og Ola ble valgt som nytt styremedlem.

8.Eventuelt: Ingen ting ble tatt opp

12.03.2026

Per Hjorth Ola Uhre

Halvdan Svartesgate 38 C, Regnskap for 2022

Intekter	**Beløp i kr**
Innbetalinger sameie	459,380.00
Gjensidige kundeutbytte	7,511.00
Inntekt i forbindelse med Salg av leilighet	12,000.00
Totale inntekter	**478,891.00**
Kostnader	
Port/Came	24,282.00
Ekstern hjelp 1 år samt skatter og avgifter (Radic)	90,306.00
Montering nytt gjeret og tujahekk	27,806.00
Strøm fortum	39,004.00
Kommunale avgifter	70,074.00
Forsikring Gjensidige	69,665.00
Plan og Bygg	13,416.00
Nordbyggservice	75,520.00
MyCotec	12,102.00
Xylan	14,684.00
Elektrikkergruppen	9,422.00
TOT Eiendom	10,720.00
Huseiernes landsforbund	1,890.00
Telie	
Div. utgifter	18,163.00
Totale kostnader	**477,054.00**

Overskudd	**1,837.00**

Sensitivitet: Begrenset

Halvdan Svartegate 38 C, Budsjett for 2023

Inntekter	Beløp i kr
Innbetalinger sameie	367,984.00
Gjensidige kundeutbytte	8,500.00
Totale inntekter	**376,484.00**
Kostnader	
Port/Came	25,000.00
Ekstern hjelp 1 år samt skatter og avgifter (Radic)	60,000.00
Strøm fortum	50,000.00
Kommunale avgifter	72,000.00
Forsikring Gjensidige	67,000.00
Huseiernes landsforbund	1,950.00
	50,152.00
	50,000.00
	376,102.00

Overskudd	**382.00**

Sensitivitet: Begrenset

Sensitivitet: Begrenset

Halvdan Svartesgate 38 C, Regnskap for 2023

Intekter	**Beløp i kr**
Innbetalinger sameie	459,980.00
Gjensidige kundeutbytte	7,700.00
Inntekt i forbindelse med Salg av leilighet	4,000.00
Totale inntekter	**471,680.00**
Kostnader	
Port/Came	19,231.00
Ekstern hjelp 1 år samt skatter og avgifter (Radic)	104,880.00
Montering nytt gjeret og tujahekk	-
Strøm fortum	77,356.00
Kommunale avgifter	84,332.00
Forsikring Gjensidige	76,449.00
Plan og Bygg	-
Nordbyggservice	-
MyCotec	-
Xylan	8,001.00
Elektrikkergruppen	36,838.00
TOT Eiendom	-
Huseiernes landsforbund	1,990.00
Telia	62,673.00
Div. utgifter	21,811.00
Totale kostnader	**493,561.00**

Underskudd	-	**21,881.00**

Halvdan Svartegate 38 C, Budsjett for 2024

Inntekter
Innbetalinger sameie
Gjensidige kundeutbytte
Totale inntekter
Kostnader
Port/Came
Ekstern hjelp 1 år samt skatter og avgifter (Radic)
Strøm fortum
Kommunale avgifter
Forsikring Gjensidige
Telia
Huseiernes landsforbund
Div. utgifter
Totale kostnader

Beløp i kr
515,800.00
8,200.00
524,000.00
20,000.00
80,000.00
75,000.00
90,000.00
80,000.00
65,000.00
2,000.00
112,000.00
524,000.00

Halvdan Svartesgate 38 C, Regnskap for 2024

Intekter	**Beløp i kr**
Innbetalinger sameie	515,170.00
Gjensidige kundeutbytte	8,338.00
Inntekt i forbindelse med Salg av leilighet	-
Totale inntekter	**523,508.00**
Kostnader	
Port/Came	12,416.00
Ekstern hjelp 1 år samt skatter og avgifter (Radic)	77,045.00
Montering nytt gjeret og tujahekk	-
Strøm fortum	73,621.00
Kommunale avgifter	100,315.00
Forsikring Gjensidige	83,049.00
Plan og Bygg	2,790.00
Ingeniørservice	45,236.00
Consterro	17,512.00
Xylan	8,238.00
Snefreser	9,597.00
Løvenkiold	13,204.00
Huseiernes landsforbund	2,130.00
Telia	40,140.00
Div. utgifter	13,651.00
Totale kostnader	**498,944.00**

Overskudd	**24,564.00**

Halvdan Svartesgate 38 C, Regnskap for 2025

Intekter	**Beløp i kr**
Innbetalinger sameie	571,455.00
Gjensidige kundeutbytte	9,075.00
Inntekt i forbindelse med Salg av leilighet	-
Totale inntekter	**580,530.00**
Kostnader	
Port/Came	8,675.00
Ekstern hjelp 1 år samt skatter og avgifter (Radic)	77,466.00
Montering nytt gjeret og tujahekk	-
Strøm fortum	62,150.00
Kommunale avgifter	109,601.00
Forsikring Gjensidige	86,567.00
Plan og Bygg	22,480.00
Ingeniørservice	26,550.00
Byggsøknad	20,949.00
Xylan	114,102.00
Granitt og betong	16,065.00
Løvenkiold/div.	22,098.00
Huseiernes landsforbund	2,200.00
Add Secure	2,893.00
Telia	59,364.00
F.Backe AS	23,806.00
Totale kostnader	**654,966.00**

Underskudd	**- 74,436.00**

Notat

Til Sameierne i Sameiet H.S gt. 38 C

Fra Styret

Dato 12.11.2026

Vedr. Prosjektet trapp og nytt dekke til takterrassen på garasjetaket.

Det vises til behandlingen av saken på årsmøtet 10.03.2026. hvor styret hadde lagt fram et forslag til tiltaket med investeringsbeslutning.

Det var samstemmighet om at trappen skal etableres jf. byggetillatelse fra PBE og at dekke skal skiftes slik det var lagt opp til i investeringsbeslutningen. Imidlertid kom det frem synspunkter særlig om den eksisterende membranen som er fra byggeåret 1988, vil være i tilstrekkelig god nok stand til å tåle et nytt tredekke med påfølgende økt bruk av terrassen. Pt. foreligger det ikke indikasjoner på lekkasje fra garasjetaktet i denne delen og forslaget gikk ut på at membranen byttes på det tidspunktet dette blir nødvendig.

I denne sammenheng er det viktig å klargjøre at et bytte av membran vil være et vedlikeholdstiltak for sameiet da garasjen inngår som en del av sameiet og er derfor ikke en del av etablering av trappen jf. Bruksavtalen i sameiet. Normalt vil dermed denne ikke bli skiftet ut før det evt. ville ha oppstått en lekkasje m.m. Imidlertid kan det være hensiktsmessig å foreta utskiftningen samtidig med etableringen av trappen og nytt tredekke da dette vil bli rimeligere enn å utsette.

Det ble også anmodet fra to av sameierne om prosjektet kan utsettes i ca. 1 år herunder fordi sameiet har hatt ekstra utgifter (ny avløpspumpe) i 2025 og at det er mange vedlikeholdsoppgaver i 2026. Selv om det er et kvalifisert flertall for å gjennomføre prosjektet som planlagt har styret vurdert innspillene og kommet frem til at det vil være en fordel å ha konsensus også for gjennomføringstidspunktet og derved også utsette innbetalingen til prosjektet tilsvarende.

Det er imidlertid da ikke hensiktsmessig å foreta noe med terrassen i år, men utsette både fjerning av eksisterende tremmer/rensing av dekket og en vurdering av membran til prosjektstart neste år. Kvam er kontaktet og det er også hans anbefaling. Han har dessuten akseptert å utsette prosjektet 1 år med forbehold om normal prisjustering av for materialer og timepris.

Styret vil derfor foreslå følgende vedtak:

Det vises til tidligere prosjektbeskrivelse lagt frem for årsmøtet 10.03.2026. Sameiet vedtar at prosjektet skal gjennomføres fortrinnsvis vårpart 2027 med ferdigstillelse primo mai 2027 med de samme forutsetninger og betingelser justert for evt. prisreguleringer. Hvis det viser seg nødvendig å skifte membran vil dette inngå som en vedlikeholdskostnad i prosjektet.

Styret ber om at sameierne bekrefter sin aksept på dette vedtaket til styret ved mail til Per innen 20.03.2026.

Styret forutsetter at saken derved er ferdig behandlet og kan iverksettes uten ytterligere behandling i årsmøte/sameiermøte.

For styret

PerHjorth

BRUKSAVTALE

for

SAMEIET HALVDAN SVARTES GATE 38 C

GNR 212 BNR 971, OSLO AV 25. NOVERMBER 1997

Vedrørende boder, fellesrom, garasjeplasser og parkeringsplasser.

1. Partene i avtalen er samtlige seksjonseiere i Halvdan Svartes gate 38 C, Oslo. Avtalen er bindende for nåværende og fremtidige seksjonseiere.

2. Hver seksjonseier har enerett til bruk av boder, garasjeplasser og parkeringsplasser, slik det fremgår av følgende oversikt. (Referanse til plantegning i oppdelingsbegjæringen).

Snr.	Leil. nr.	Bod nr.	Matbod nr.	Garasje nr.	Parkpl. nr.
1	1.1	1	1		6
2	1.2	2	2		5
3	2.1	3	3	2	7 (jf. tilleggsavtale)
4	2.2	4	4	3	2
5	3.1	6	6	1	4
6	3.2	5	5	4	3
Felles gjesteparkeringsplass					1

3. All parkering på Sameiets eiendom utenfor oppmerkede felter er forbudt. Unntatt er vareleveranser og kortvarig stans for husets egne beboere.

4. De enkelte seksjonseiere har ansvaret for indre vedlikehold og rengjøring av de boder, garasjer og biloppstillingsplasser som de har bruksrett til. Garasjebrukerne skal dekke bruksavhengige utgifter som faller på garasjene. Det samme gjelder for parkeringsplassene.

5. Seksjonseierne kan ikke fraskrive seg eneretten til bruk av de boder/garasjer/biloppstillingsplasser som de etter nærværende bruksavtale er tillagt. Bruksavtalen er imidlertid ikke til hinder for at seksjonseierne kan inngå avtale seg imellom, eller med utenforstående om de fellesrom som de har enerett til bruken av.

6. Snr. 5 og 6 har eksklusiv rett til bruk av hvert sitt areal på taket, som er avmerket på vedlagte takplan. Takterrassen for snr. 5 leveres ferdig anlagt sammen med leiligheten. Snr. 6 har rett til å anlegge takterrasse på sin eksklusive del av taket, mot selv å bære alle utgifter til dette, ha ansvar for nødvendig byggeanmeldelse, godkjenning m.v. Begge seksjoner har alene plikt til å besørge vedlikehold av sine respektive takarealer og er selv ansvarlig for eventuelle lekkasjer fra disse.

7. Parkeringsplass 1 og 2 er bekostet opparbeidet av seksjon nr. 4 og seksjon nr. 6. Alle utgifter forbundet med vedlikehold og drift av den felles gjesteparkeringsplass nr. 1 bekostes av sameierne i fellesskap.

8. Denne bruksavtale og ordninger etablert i henhold til denne avtalen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere som er berørt av endringen samtykker.

Vedlegg: Plan boder, garasjer, parkeringsplasser, takplan, vedlegg til Bruksavtalen datert 18.03.2014 i forbindelse med re-etablering av takterrassene og tillegg til Bruksavtalen datert 18.09.2017 i forbindelse med at seksjon 3 (Hjorth/Solvang) har kjøpt parkeringsplass nr. 7.

Bruksavtalen datert 25. November 1997 med vedlegg bekreftes av samtlige seksjonseiere pr.

10. Desember 2018.

Tore Tjaberg/Inger Tjaberg	Lars A. Hamre/Kjersti A. Hamre
Per Hjorth/Lise K. Solvang	Svein Klausen/Ann Olga Larsen
Alessandro Cossutta	Bente H. Huse

OSLO BYGNINGSKONTROLL

Ekspedisjonsdokument

Sendes Byantikvaren til uttalelse.
Oslo bygningskontroll

Bygningskontrollens reg.

Arbeidssted (Matr.nr.) (Adresse)	Halvdan Svartes gate 38	Journalnr.	84/2835
Arbeidets og bygningens art	Boligblokk	Innlevert	6.7.84
Byggherre	Lars Nordby Bygningsentreprenørforretning A/S, Boks 5305, Hegdehaugen, 0308 Oslo 3		
Anmelder	Ark. Rune Chr. Haugh, Frydenlundsgt. 19, 0169 Oslo 1		

5 NOV. 1984

L. Jakobsen

Byantikvaren
J.Nr. 2601
7/11 - 84

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
20 NOV. 1984

Saksbehandler: AK.Heggebø/as

VEDR.: HALVDAN SVARTES GT. 38, NY BOLIGBLOKK

Bygningskontrollens eksp. av 5. november 1984 returneres bygningskontrollen.

Byantikvaren har foretatt en antikvarisk vurdering av den innsendte plan til ny bebyggelse i Halvdan Svartes gt. 38 - i forhold til eksisterende bevaringsverdig bebyggelse i Halvdan Svartes gate.

Byantikvaren har ingen vesentlige bemerkninger, men vil anbefale at saken oversendes Park- og idrettsvesenet.

Følgende materiale i saken er vurdert:

Modell 1:500

Situasjonskart, datert 25.06.84, 1:500

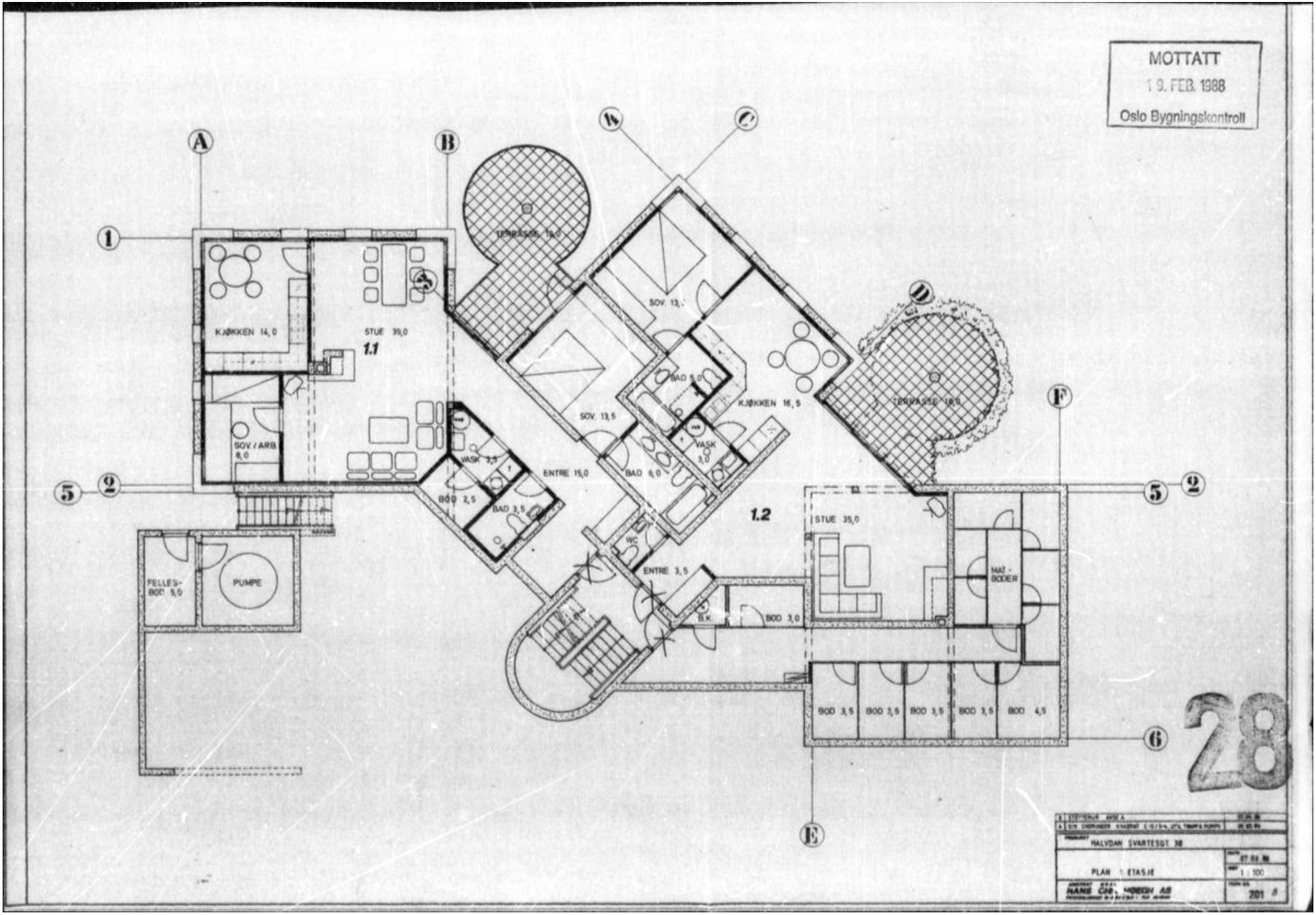
Tegninger, datert 16.10.84, 1:100,
stemplet i bygningskontrollen fra nr. 11-19.

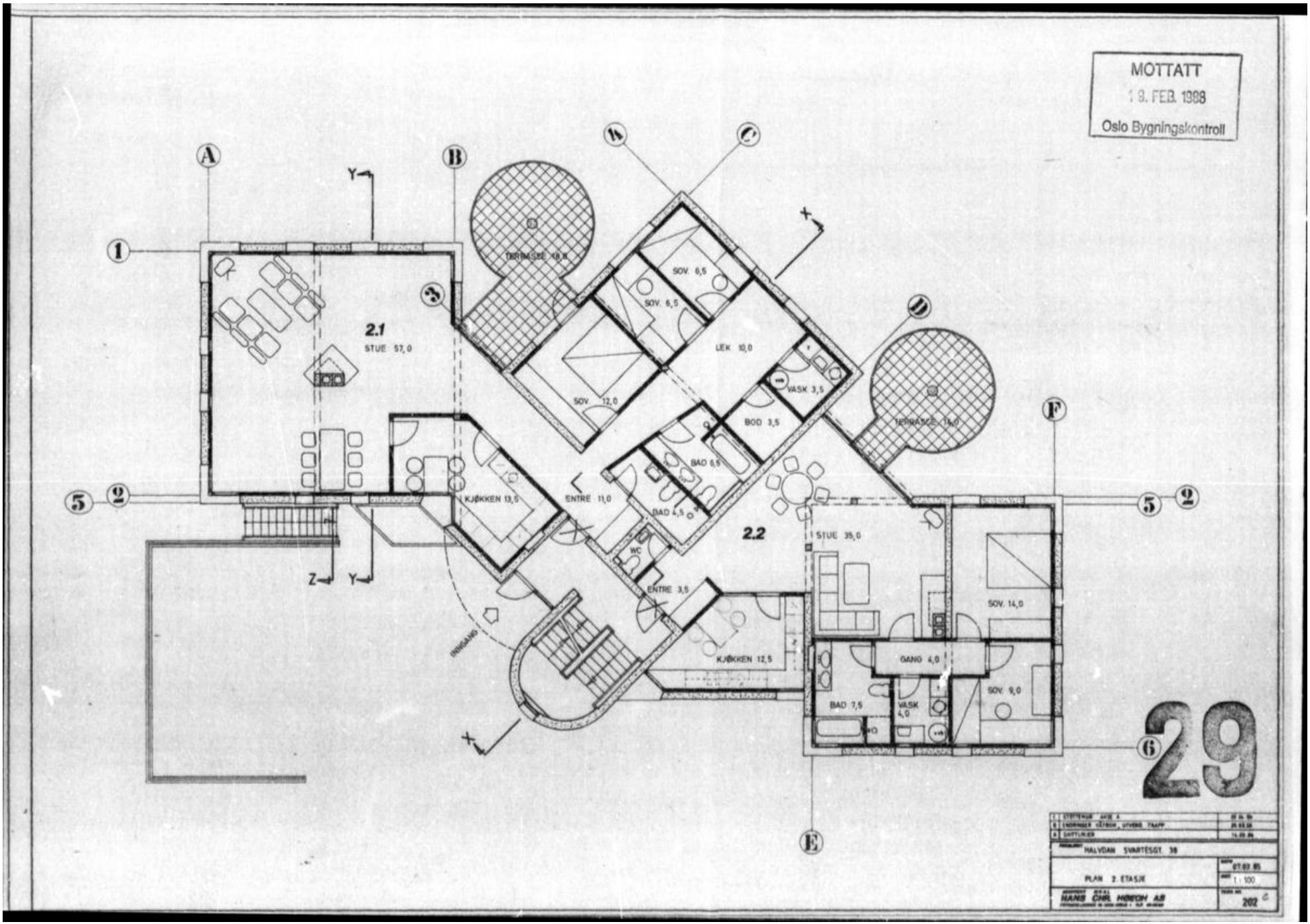
Oslo, byantikvarens kontor 16. november 1984

Per. E. Johnsen
Per-Erling Johnsen
bem.

for Anne Kathrine Heggebø

Skj. B 14 Andvord


MOTTATT
19. FEB. 1988
Oslo Bygningskontroll
A
B
C
D
E
F
1
2
3
5
6
TERRASSE 18,0
SOV. 13,
KJØKKEN 14,0
STUE 39,0
1.1
SOV. 13,5
BAD 5,0
KJØKKEN 16,5
TERRASSE 18,0
SOV. / ARB. 8,0
VASK 3,5
ENTRE 15,0
BAD 6,0
VASK 3,0
BOD 2,5
BAD 3,5
1.2
STUE 35,0
WC
ENTRE 3,5
MAT - BODER
FELLES- BOD 5,0
PUMPE
B.K
BOD 3,0
BOD 3,5
BOD 3,5
BOD 3,5
BOD 3,5
BOD 4,5
28
HALVDAN SVARTESGT. 38
PLAN 1. ETASJE
1 : 100
HANS CHR. HOEGH AS
201


MOTTATT
19. FEB. 1988
Oslo Bygningskontroll
2.1
STUE 57,0
SOV. 6,5
SOV. 6,5
SOV. 12,0
LEK 10,0
VASK 3,5
BOD 3,5
BAD 6,5
KJØKKEN 13,5
ENTRE 11,0
BAD 4,5
2.2
STUE 35,0
SOV. 14,0
WC
ENTRE 3,5
KJØKKEN 12,5
GANG 4,0
BAD 7,5
VASK 4,0
SOV. 9,0
INNGANG
29
HALVDAN SVARTESGT. 38
PLAN 2. ETASJE
07.03.85
1 : 100
HANS CHR. HIBEON AS
202

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Marlow Ramfelt A38 arkitektur og design AS
Sarbuvollveien 38
1363 HØVIK

Dato: 10.06.2013

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 201116106-10 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Bjørn Wikan | Arkivkode: 531

Byggeplass:	HALVDAN SVARTES GATE 38C	Eiendom:	212/971/0/0
Tiltakshaver:	Svein Klausen	Adresse:	Halvdan Svartes gate 38 C, 0268 OSLO
Søker:	Marlow Ramfelt A38 arkitektur og design AS	Adresse:	Sarbuvollveien 38, 1363 HØVIK
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

FERDIGATTEST – HALVDAN SVARTES GATE 38 C

Jf. plan- og bygningslovens § 21-10 og byggesaksforskriftens § 8-1

Det vises til søknad om ferdigattest av 05.06.2013.

Den dokumentasjon som er fremlagt bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Følgende tegninger ligger til grunn for ferdigattesten

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201116106			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Foto fasade			1/19
Situasjonsplan	2A-001	07.11.2011	1/27
Fasade_nord_og_snitt	2A-401	07.11.2011	1/39
Plan 2. etasje	E-8	19.04.2013	6/17

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

Det gjøres oppmerksom på at det kan føres tilsyn og gis pålegg i inntil 5 år etter at ferdigattesten er gitt.

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

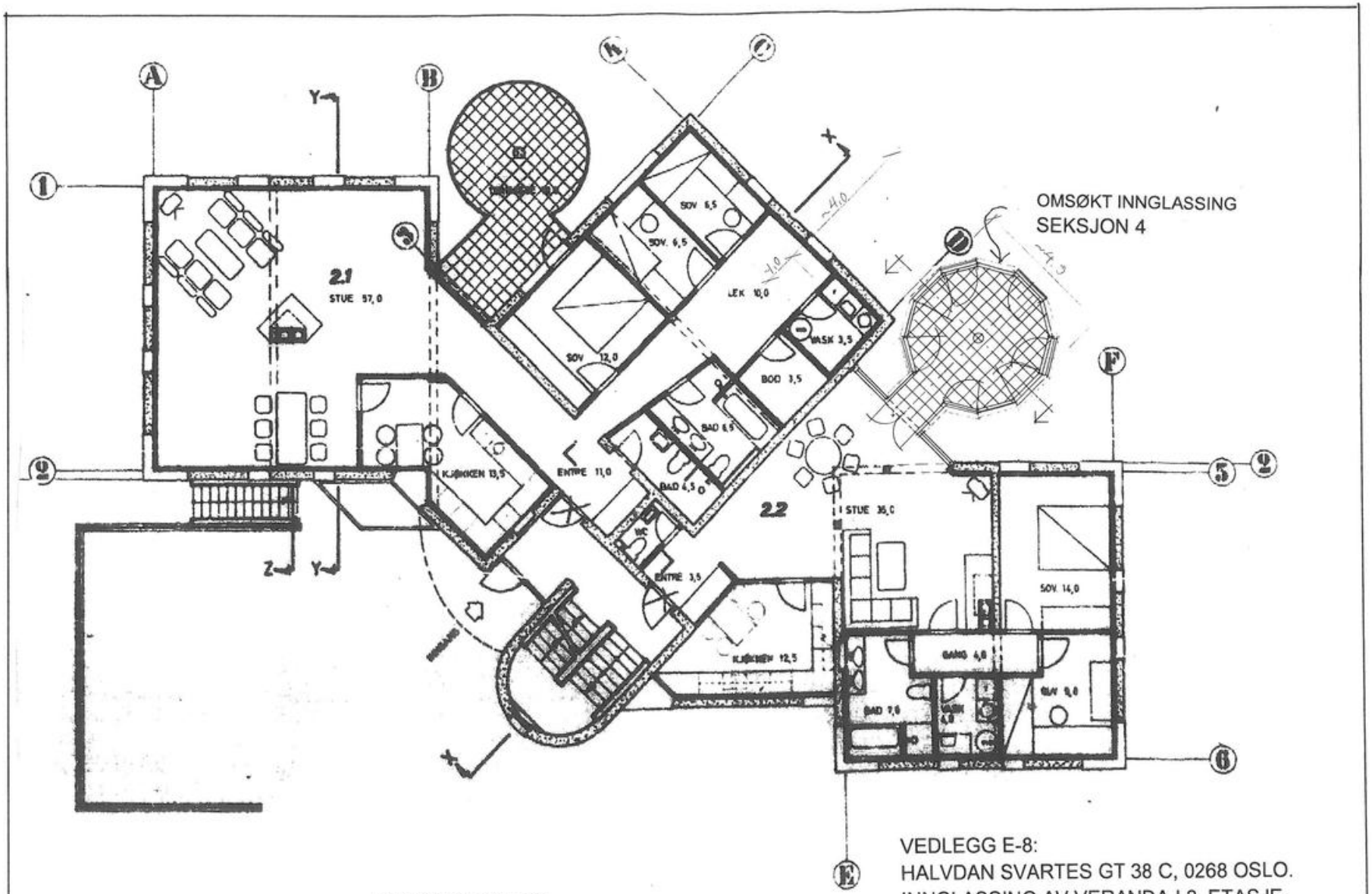
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Bolig og næring - Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 10.06.2013 av:

Bjørn Wikan - Saksbehandler
Per-Arne Horne - Enhetsleder

Kopi til:
Svein Klausen, Halvdan Svartes gate 38 C, 0268 OSLO

Vedlegg: Orientering om klageadgang



BRA 2.ET. 265 M2
OPA 6M2
OMSØKT INNGLASSET HAGESTUE 13M2
SUM 284 M2

VEDLEGG E-8:
HALVDAN SVARTES GT 38 C, 0268 OSLO.
INNGLASSING AV VERANDA I 2. ETASJE.
PLAN 2. ETASJE MED OMSØKT INNGLASSING.
SNR 1759; DATO 07.11.11; M 1:100; TNR 2A-102.

MARLOW • RAMFELT A38 arkitektur og design as REV. 19.04.13
Sarbuvollveien 38, 1363 HØVIK; TLF 67 59 00 40; E-mail A38@marlow.ramfelt.no

Plan- og bygningsetaten

Dato: 08.09.2026
Kunde:
Laget for:
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86539541
Deres ref:

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 212, BNR. 971.

Vi viser til bestilling av for eiendom gnr. 212, bnr. 971.

GNR. 212 BNR. 971

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 19.02.1987.

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

1272 m².

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

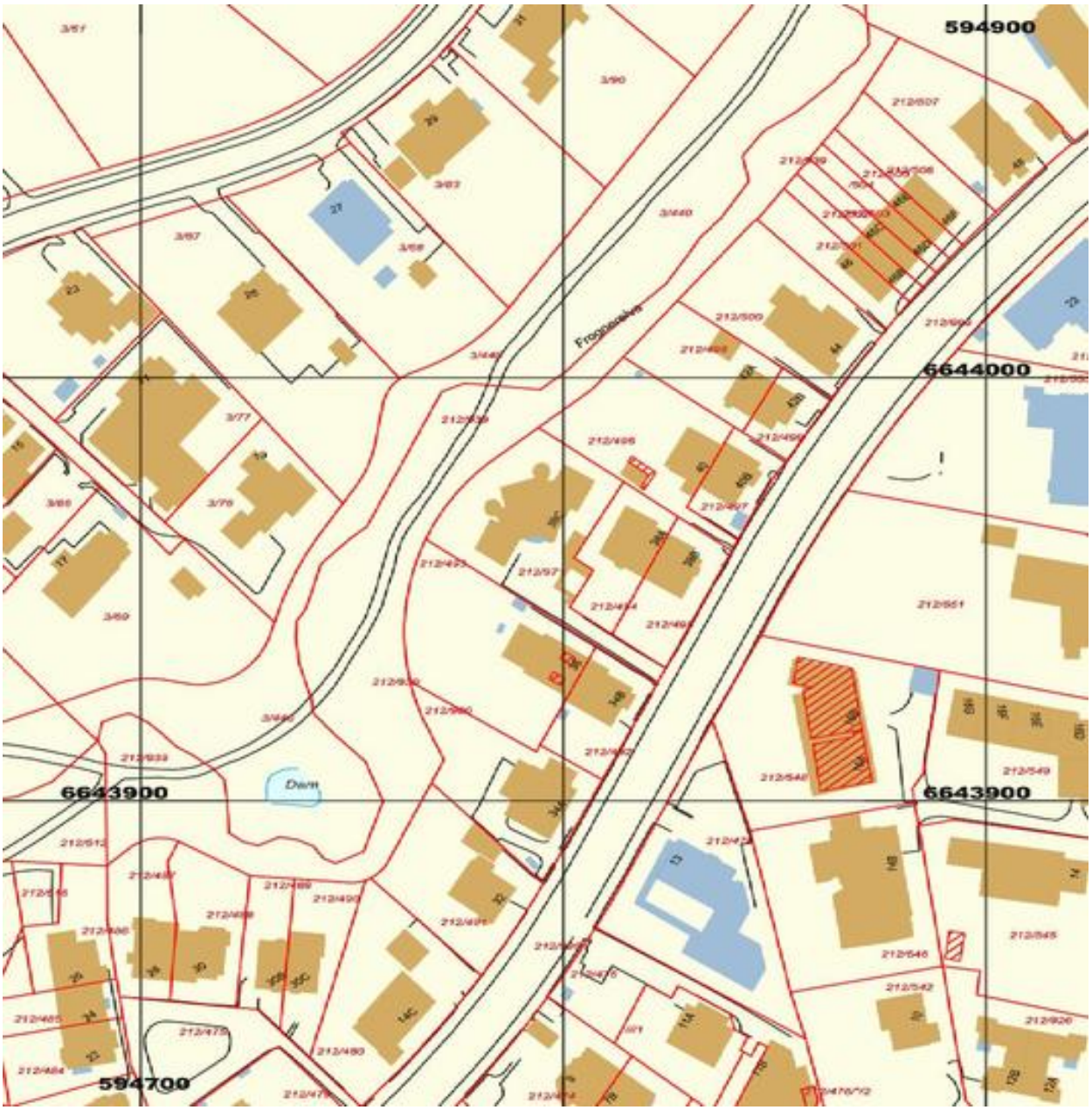
Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

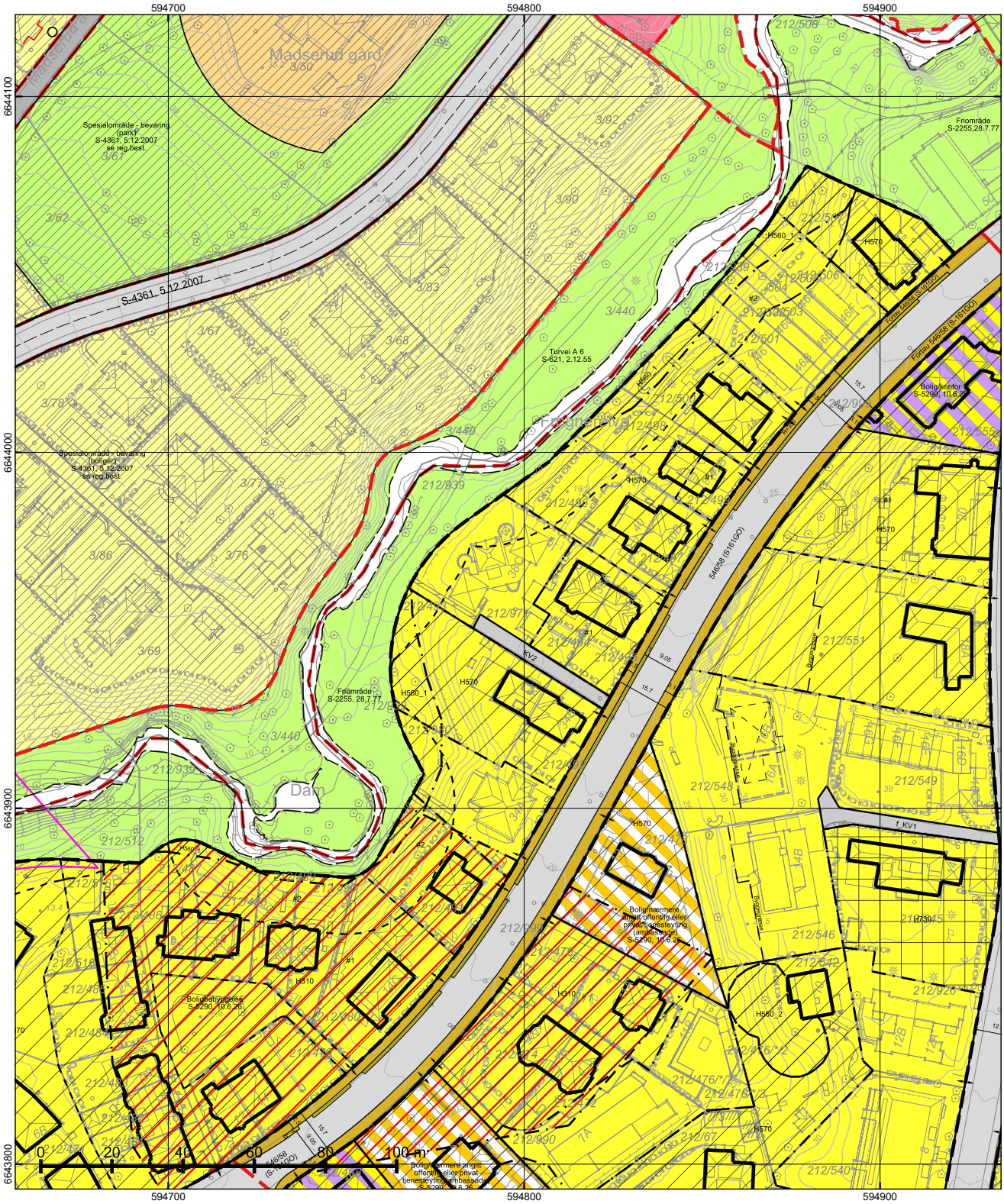
oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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

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



Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 08.09.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

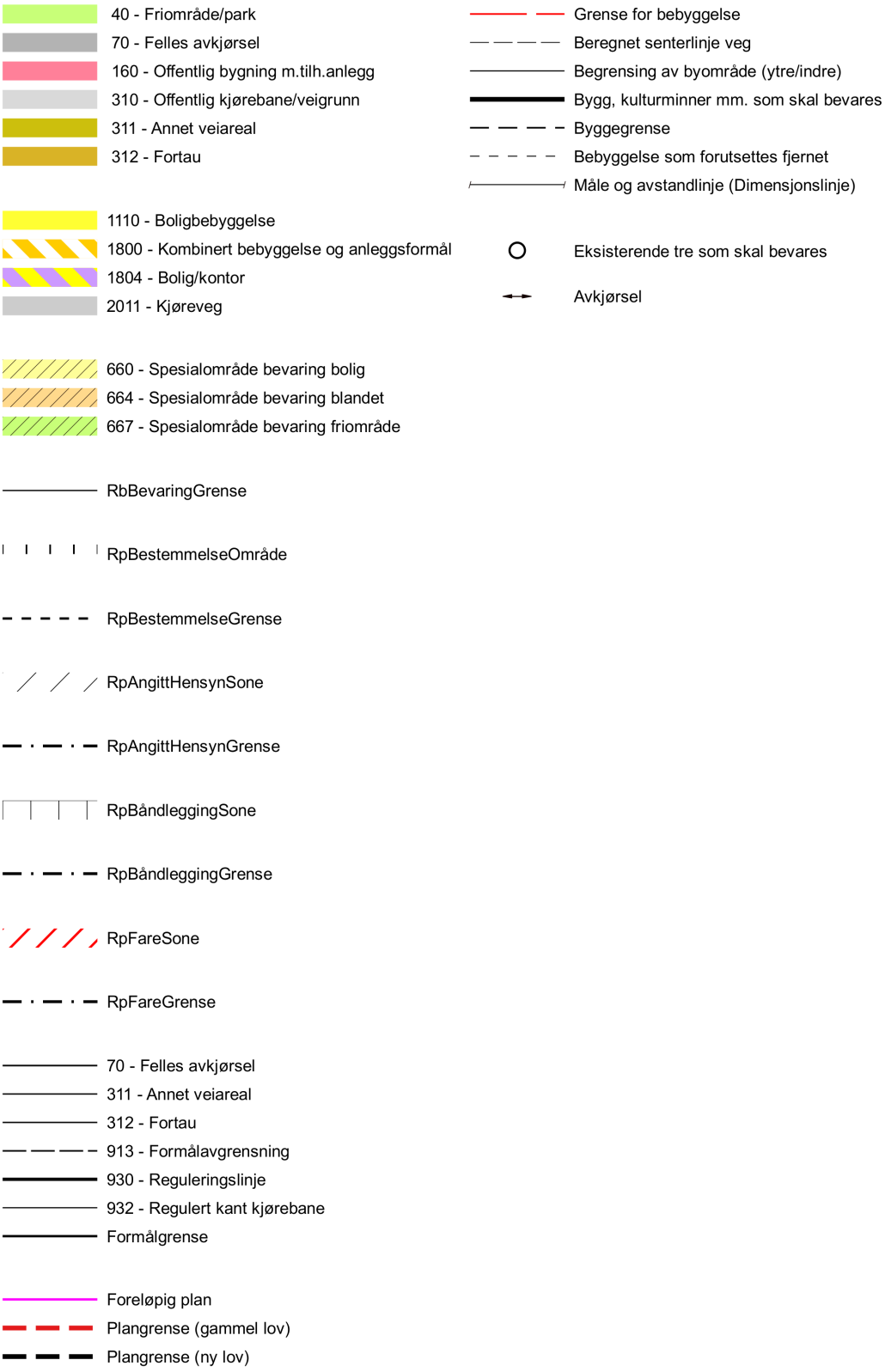
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-1/9, KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

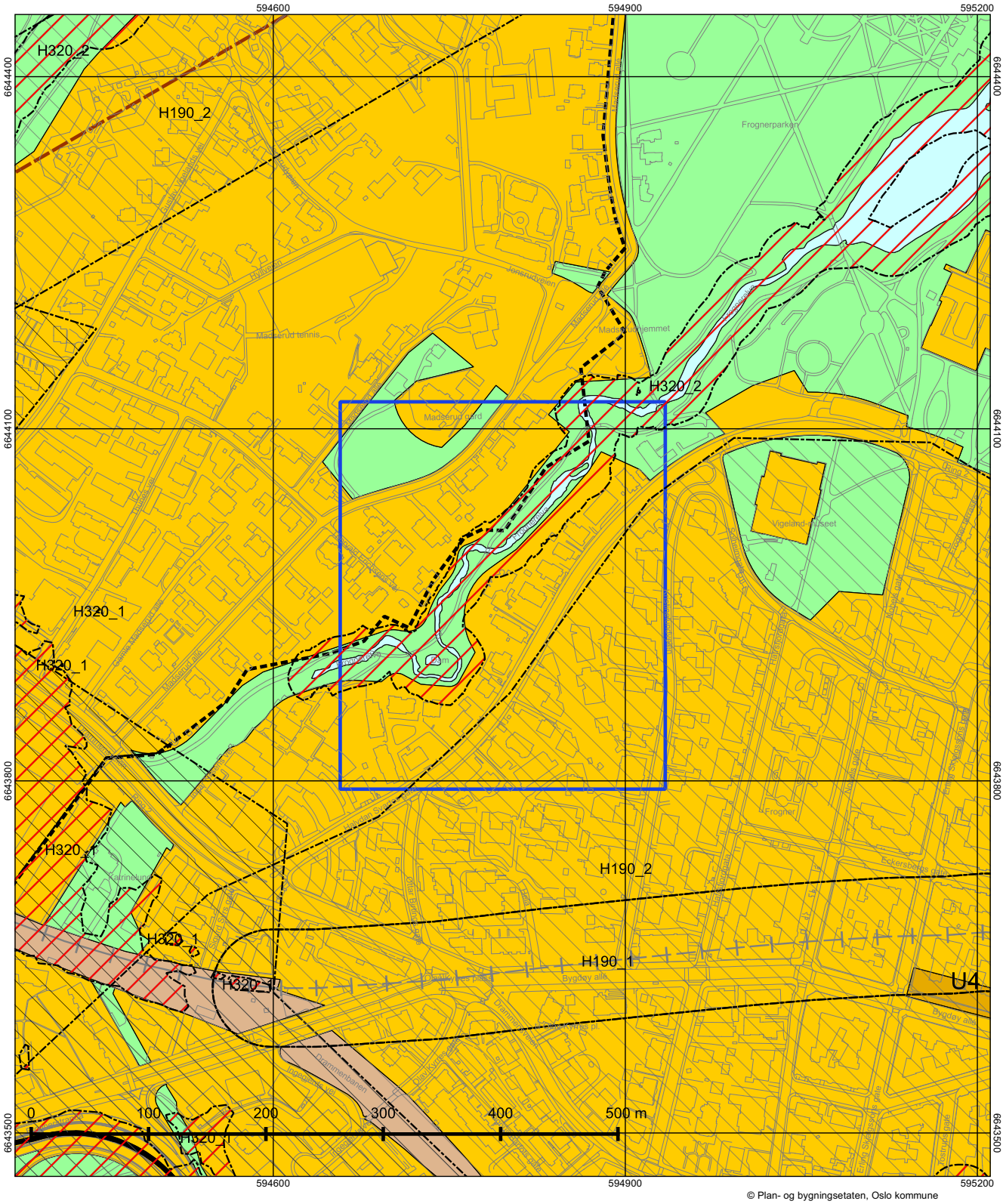
PlottID/Best.nr: 162810/ 86539541
Deres ref.:
Adresse: Halvdan Svartes gate 38
Kommentar:
Gnr/Bnr: 212/971

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: 08.09.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 162810/86539541
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



Oversiktskart

Adr.: Halvdan Svartes gate 38 C

Gnr bnr : 212 / 971



Dato: 08.09.2026 Målestokk 1: 7 500 (A4)

Jernbane
T-bane
Markagrense
Vei
Bolig
Andre bygg
Off. friområde
Adresse/eiendom



Halvdan Svartes gate 38 C Målestokk 1: 1000 (A4) Dato: 08.09.2026

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 m² 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 m² BRA i tillegg til eksisterende bebyggelse.

Maksimal høyde på tiltaket er kote +42,1. Maksimalt 45 m² 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 m² 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.

Kartverket

P33 EIENDOMSMEGLING AS
V/KINE FJERDINGEN
PARKVEIEN 33B
0258 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 14-0353/22
Vår referanse: 2878621/18818714
Bestilling: C3 2022-06-13 (7) 75

Dato
13.06.2022

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
87094	105	24.12.1987	ERKLÆRING/AVTALE HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	212	971	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no

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

Tinglysingsstempel

DAGBOKFØRT

24.DEC.87 087094

BYSKRIVEREN I OSLO

Begjæring om oppdeling i eierseksjoner

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

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

1. Eiendom	Gnr. 212	Bnr. 971	Fnr.	Kommune Oslo
2. Eier	Navn: Lars Nordby Entreprenørforretning A/S			Fødselsdato (dag, mnd., år)
3. Begjæring	Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).			
4. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)	Undertegnede erklærer at a) [X] eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3). b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd) [X] bruksenhetenes areal eller [ ] bruksenhetenes innbyrdes verdi c) [ ] kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd). eller [ ] kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd. eller [X] seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikrafttredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen. Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).			
5. Tegninger m. v.	Vedlegg: Situasjonsplan. Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).			

Ratt kopi bekreftes:

Avskriftens riktighet bekreftes

Nr. 3035 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 5-83

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk med nevner = 845	Snr.	Formål	Brøk med nevner=
1	2	3	1	2	3
1	B	125	21		
2	B	92	22		
3	B	168	23		
4	B	112	24		
5	B	213	24		
6	B	135	26		
7			27		
8			28		
9			29		
10			30		
11			31		
12			32		
13			33		
14			34		
15			35		
16			36		
17			37		
18			38		
19			39		
20			40		
Sum teller skal stemme med nevner		845	Sum teller skal stemme med nevner		

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

Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4): Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

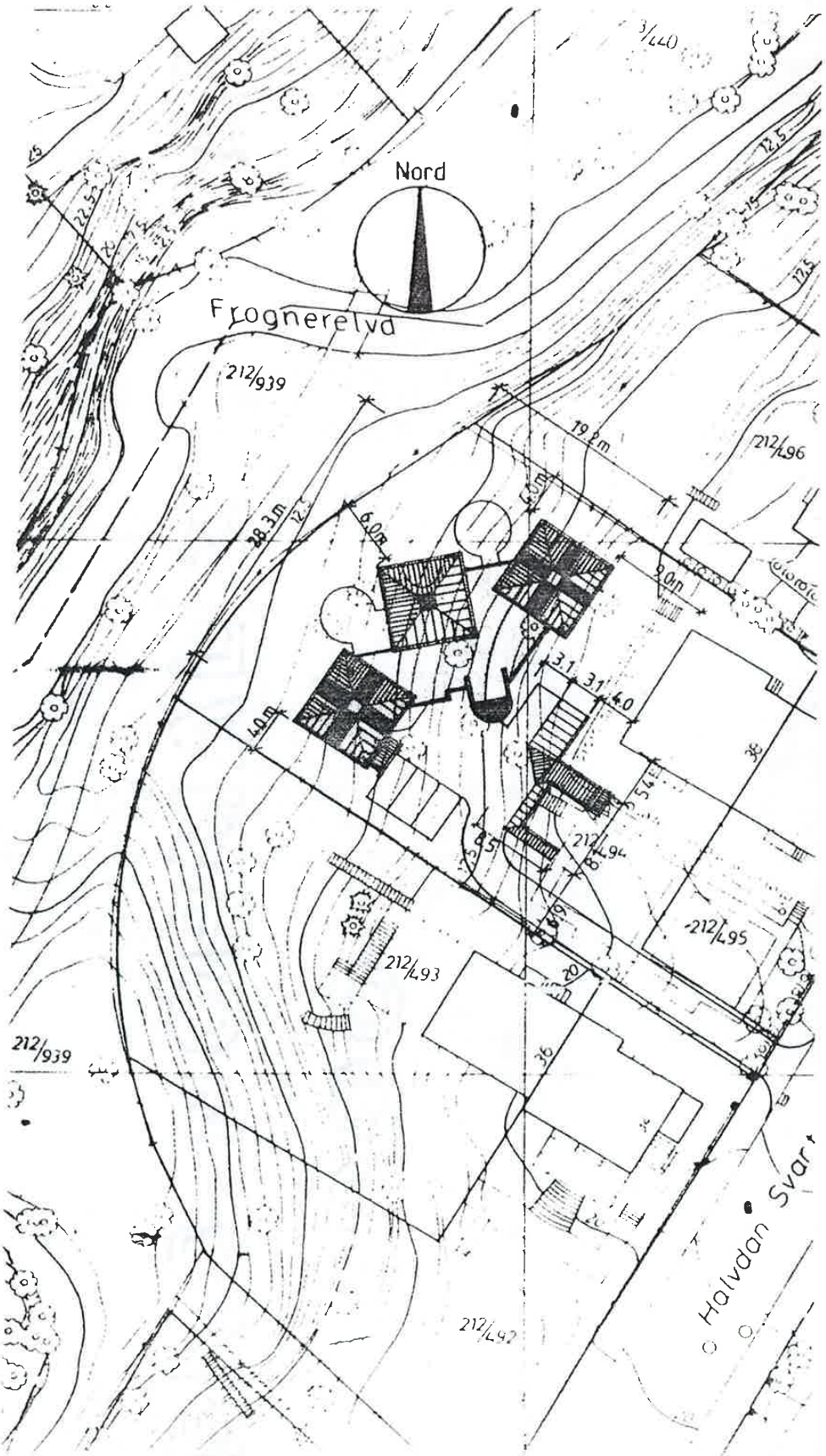
7. Supplerende tekst

Sameiet har panterett i hver seksjon med kr. 20.000,-. Panteretten skal ha prioritet etter verditakst avholdt etter forsikringsrådets regler og er uten opptrinnsrett.

Dato	Hjemmelshaver(ne)s underskrift
Sted Oslo,	Lars Nordby Entreprenørforretning A/S

Dokumentet returneres til:

Navn	Adresse	Telefon
Erik Lange A/S	Heggelivn. 54, 0375 Oslo 3	14 93 88

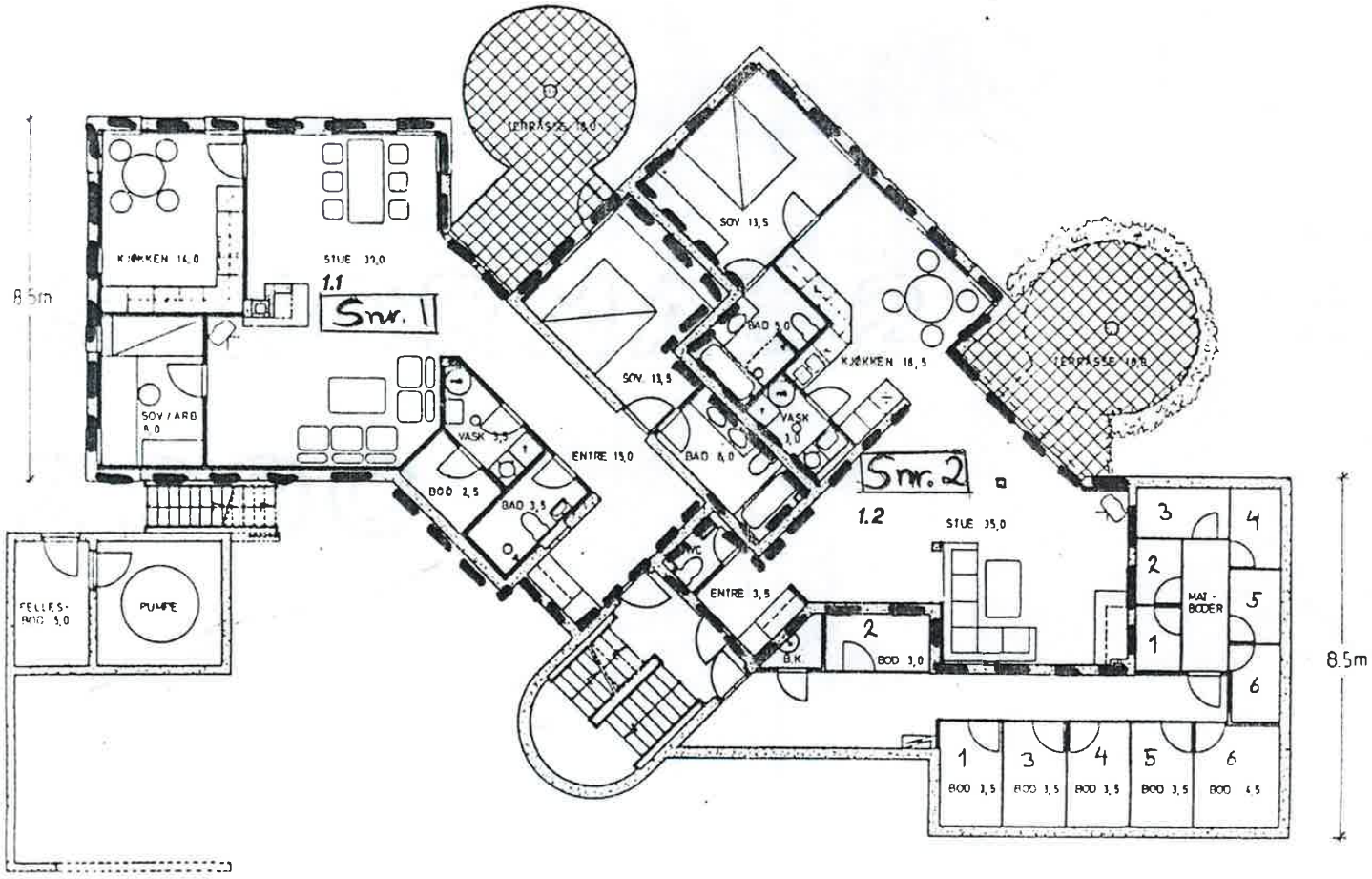


Situasjonskart over Halvdan Svartesgt. 38, gnr. 212, bnr. 971, Oslo

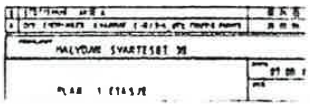
STATENS KARTVERK

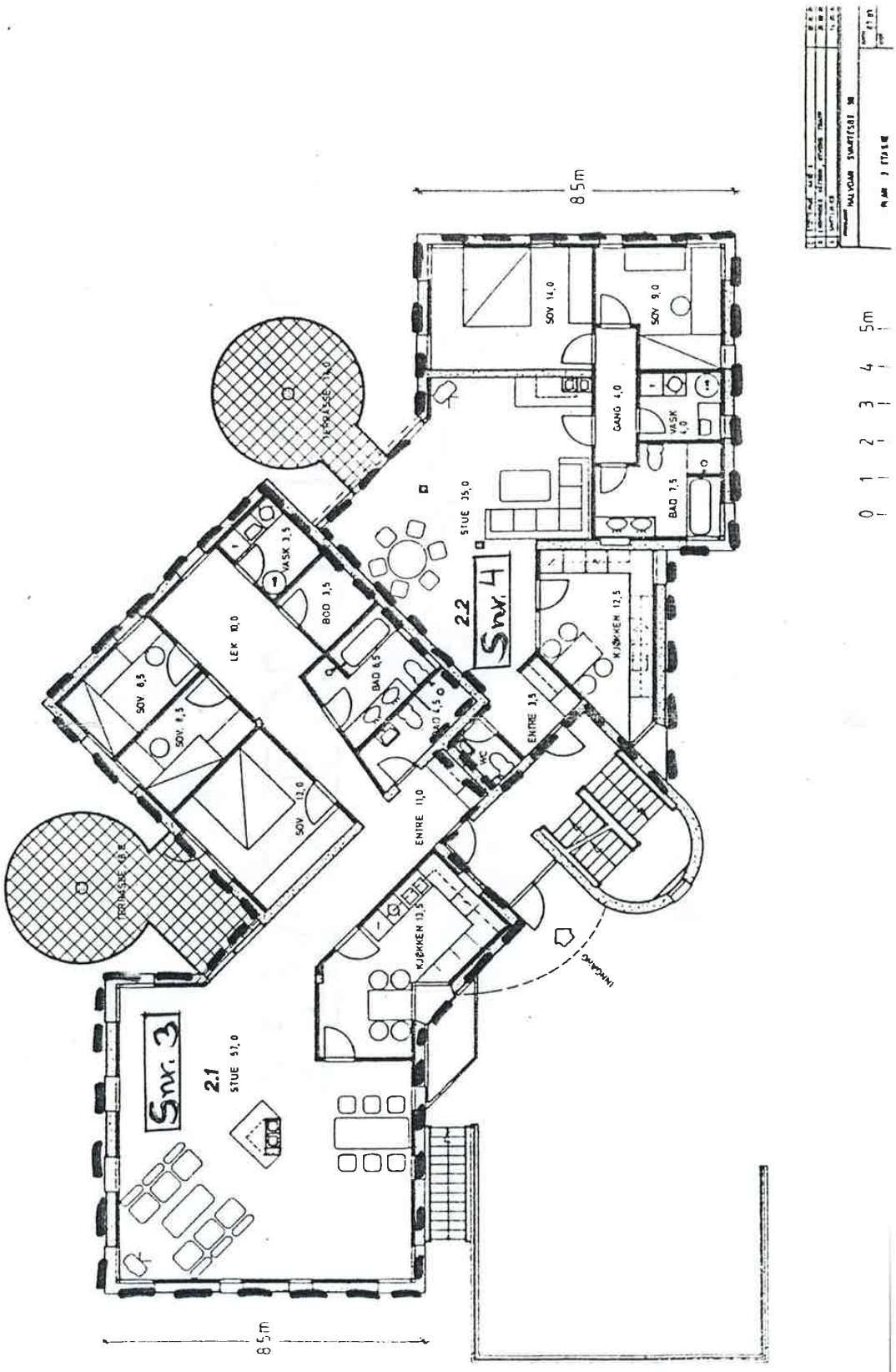
Plan over

1.etg. i Halvdan Svartesgt. 38, gnr. 212, bnr. 971, Oslo







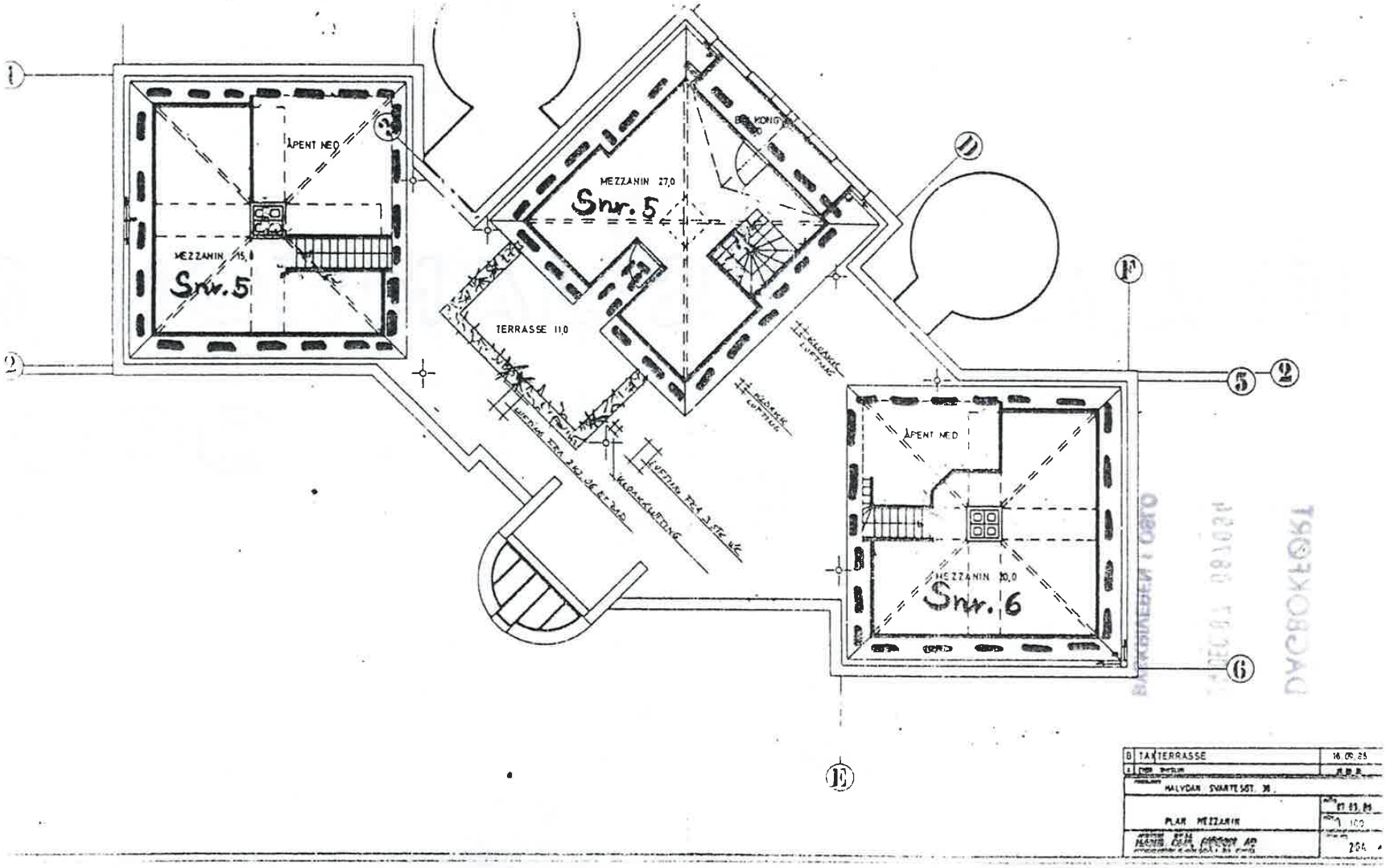


Plan over 2.etg. i Halvdan Svartesgt. 38, gnr. 212, bnr. 971, Oslo

STATENS KARTVERK

Plan over 3.etg. i Halvdan Svartesgt. 38, gnr. 212, bnr. 971, Oslo

STATENS KARTVERK


APENT NED
MEZZANIN 15,
Snr. 5
MEZZANIN 27,0
Snr. 5
TERRASSE 11,0
APENT NED
MEZZANIN 10,0
Snr. 6
1
2
3
4
5
6
A
B
C
D
E
F
TAKTERRASSE
HALVDAN SVARTES GT. 38
PLAN MEZZANIN

DAGBOKFØRT

24.DEC.87 087094

BYSKRIVEREN I OSLO



E R K L Æ R I N G

Eier av gnr. 212, bnr. 494, Oslo, skal ha evigvarende rett til vederlagsfri bruk av en parkeringsplass på gnr. 212, bnr. 971, Oslo. Plassen skal være mellom nybygget på bnr. 971 og den enkeltstående garasje på samme eiendom.

Likeledes har bnr.494 rett til kjøreadkomst frem til parkeringsplassen og gangadkomst fra parkeringsplassen bort til terrengtrapp til bnr. 494.

Denne erklæring kan ikke slettes uten etter samtykke fra eier av gnr. 494.

Oslo, den

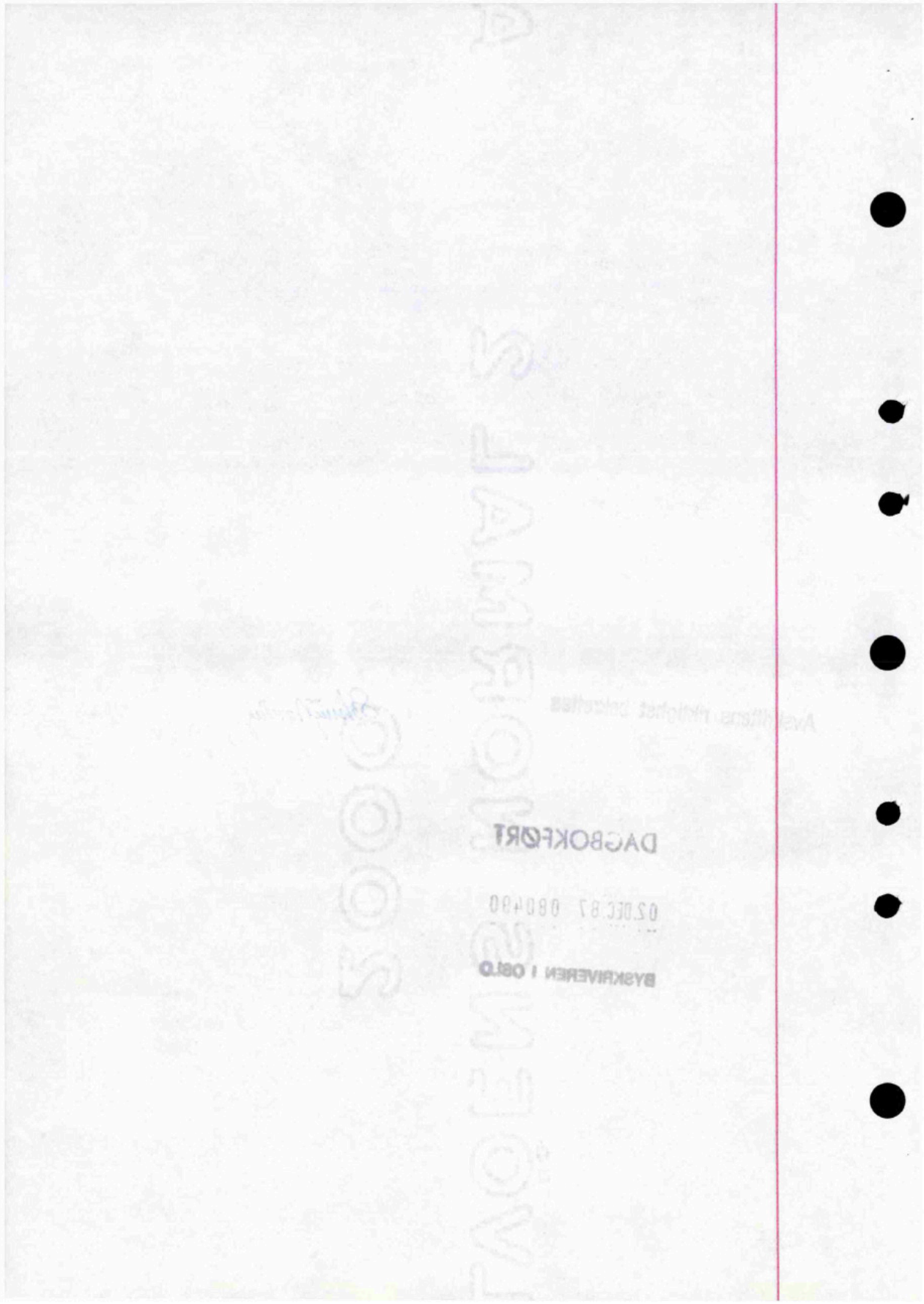
Lars Nordby
Entreprenørforretning A/S

Avskriftens riktighet bekreftes

DAGBOKFØRT

02.DEC.87 080490

BYSKRIVEREN I OSLO



NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

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.

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 14-0335/26

Budskjema

Bud mottatt: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Halvdan Svartes gate 38C 0268 OSLO
Matrikkel: Gnr 212, bnr 971, snr 4 i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse,
jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Tobias Due
Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Frogner
t.due@nordvikbolig.no
900 56 220



Sindre T. Jonassen
Eiendomsmegler MNEF
Nordvik Frogner
s.jonassen@nordvikbolig.no
413 89 771

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under: