

Halvdan Svartes gate 6B



Velkommen til

Halvdan Svartes gate 6B



Salgsoppgaven produsert 3. oktober 2025

Tilbaketrukket på Madserud / Frogner

4-roms toppleilighet med med utsikt, peis og bad fra 2018.
Moderniseringsbehov. Fyring/V.V inkl. Attraktiv beliggenhet.

Prisantydning	8 000 000,-
Fellesgjeld	174 840,-
Omkostninger	205 700,-
Totalpris	8 380 540,-
Fellesutgifter pr. mnd	6 430,-
BRA-i	88 kvm
Totalt BRA	88 kvm
Soverom	3

Etasje	4
Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1935

Ansvarlig megler	Vilde Nadden
Telefon	938 55 940
E-post	v.nadden@nordvikbolig.no

Megler	Ine-Camilla Fiskum Graven
Telefon	901 84 046
E-post	i.graven@nordvikbolig.no







Kort fortalt

HALVDAN SVARTES GATE 6B
Presentert av Vilde Nadden

Innholdsrik 4-roms beliggenhet på Frogner/Madserud. Dette er en flott mulighet for deg som ønsker å bo både sentralt og tilbaketrukket i et veletablert og pent nabolag.

Boligen har behov for oppussing, men har et stort potensiale for den som ønsker å lage sitt eget drømmehjem. Leiligheten ligger fint til i byggets øverste etasje, og har en innholdsrik planløsning med stor stue, separat kjøkken, 3 soverom, kontor, WC og bad.

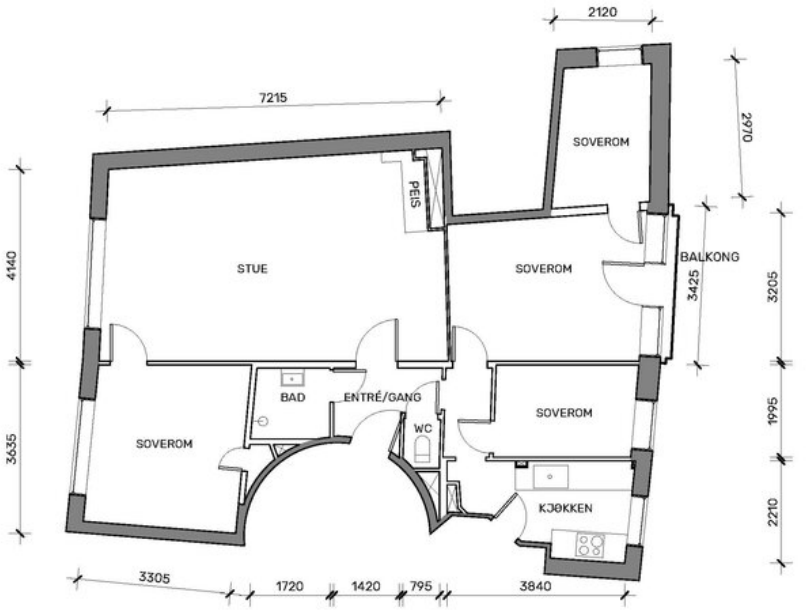
- Gjennomgående og lys planløsning
- To innganger
- Fransk balkong
- Bad fra 2018
- Fyring og varmtvann inkludert i fk.
- Mulighet for parkeringsleie etter venteliste
- Store og pent opparbeidede fellesarealer
- Umiddelbar nærhet til kollektiv transport
- Midt mellom Frogner, Frognerkilen, Bygdøy og Skøyen

Arealer og innhold

BRA-i:	88 kvm
Totalt BRA:	88 kvm

Beskrivelse

3. etasje:
BRA-i: 88 kvm. Stue, kjøkken, WC, bad, gang, allrom og tre soverom.
Total BRA: 88 kvm.



0 1 2 5 10m

Etasje:	Referanse:	Målestokk:	Adresse
4	Q425101261	1 : 100	Halvdan Svartes gate 6B

Tegnet av:	Kontrollert	Format:	Dato:	Oppdragsgiver:
VU	FND	A3	03.10.2025	Bærums Verk Tømrermesterfirma AS

Romly
Verifisert areal.

Arealet er polygonberegnet av Romly, etter gjennomført 3D-laserskanning. Se www.romly.no
Mindre avvik på enkeltmål kan forekomme som følge skjevheter, målehøyde o.l.

Forklaring av bilde/rommet



















































Informasjon

Halvdan Svartes gate 6B

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
29-0295/25

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Halvdan Svartes gate 6B, 0268 OSLO
Gnr 212, bnr 471, snr 11 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Karin Steff-Pedersen

Kjøpesum og omkostninger
8 000 000,- (Prisantydning)
174 840,- (Andel av fellesgjeld)
---
8 174 840,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
204 350,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
205 700,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
218 400,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
8 380 540,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
8 393 240,- (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.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1935

Etasje
4

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 88 kvm
Totalt BRA: 88 kvm

Beskrivelse:
3. etasje:
BRA-i: 88 kvm. Stue, kjøkken, WC, bad, gang, allrom og tre soverom.
Total BRA: 88 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 fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Balkongen er målt til 0,7 kvm.
Bodene som tilhører leiligheten var ikke tilgjengelige og ble ikke målt opp.

Innhold

Leiligheten ligger i byggets 4. etasje og består av: Stue, kjøkken, WC, bad, gang, allrom og tre soverom. I tillegg disponerer boligen en bod på bakkeplan, i samme etasje som inngangsparti.

Sykkel
Sykkel parkeres på eget ansvar i felles sykkelrom i kjelleren, bygning C, eller i egen bod.
Sykkel skal ikke parkeres i inngangspartier (hverken ute eller inne) eller i gangarealer i kjeller.

Fellesvaskeri
Sameiet har et fellesvaskeri i B.

Standard

Leiligheten har behov for modernisering, men har et stort potensiale for den rette kjøper. Leiligheten har vært utleid i mange år, og siste leietaker flyttet ut nå i sommer.
Vi viser til tilstandsrapporten for ytterligere informasjon.

STUE
Stort og svært lys stue med store vindusflater og peis. God plass til både stor sofagruppe og spisebord. Hyggelig utsikt utover nærområde, og gode lysforhold. Dersom man ønsker kan man fjerne lettveggen som er satt opp ved peisen. Denne veggen har selger satt opp for en del år siden.

KJØKKEN
Separat kjøkken med tidløs innredning med hvite fronter, fliser på bakveggen og laminert benkeplate. Det er plass til frittstående hvitevarer samt opplegg for vaskemaskin. Over stekesonen er det montert ventilator med kullfilter. Rommet varmes opp med vegghengt radiator.

BAD
Badet er fra 2018 med flislagte overflater og elektrisk varmekabler i gulvet. Innredningen består av nedfelt servant med underskap, speilskap og dusjhjørne med glassvegg. Rommet har naturlig avtrekk.

Videre har leiligheten flere gode og romslige soverom. Velkommen på visning!

Innvendig overflater:
Vegger: Malt tapet. Malte slette overflater. Flislagte vegger på badet og delvis flislagte vegger på WC.
Tak: Malte slette overflater.
Gulv: Flislagt gulv på badet og WC. Heltre gulvbord. Laminat

Parkering

Sameiet disponerer fire parkeringsplasser til utleie, som tildeles av styret etter søknad. Tildeling skjer fortløpende etter ledighet. Det er kun eiere av seksjonen som selv bor i sameiet kan tildeles plass. Tildelt plass kan ikke leies ut til andre.

Fra nettsiden:

Bil/MC
P-Service AS håndhever sameiets parkeringsregler for motorkjøretøy. Link til hjemmeside www.pservice.no og telefon 412 55 384

Plassene 2,3,7,8 leies ut etter søkeranseinnitet. Sameiere må aktivt sende en forespørsel via e-post til styret for å komme inn i søkerlisten. Styret ajourholder liste over hvem som har søkt når.
Plassene 1,4,5,6,9 tilhører HSG4.
Plassene 10,11,12,13 er HSG4 seksjonseide plasser
Plassene 14,15 er seksjonseide garasjeplasser.

Lovlig parkering skjer kun innenfor parkeringsplass med korrekt parkeringsoblat plassert i frontruten. P-Service kan også kontaktes for innlegging av registreringsnummer av bil. Parkering uten oblat og/eller utenfor plass vil føre til kontrollavgift og evt. borttauing.
Sameiet har ikke gjesteparkering. Alle som ikke har avtale om parkering henvises til omkringliggende gateparkering, hvor Ottar Birtings gate er nærmest.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

Utført arbeid
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Martinsen & Brodahl AS Arbeid påbegynt 11. januar 2018. Helrenovering.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Martinsen & Brodahl AS I perioden januar/februar 2018.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Martinsen & Brodahl AS I perioden januar/februar 2018.

Feil og mangler
14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/ fasade/ vinduer/ garasje, og/eller er det synlige skader?
Ja, jeg har aldri selv bebodd eiendommen. Den har vært leid ut i alle år jeg har eid den. Det har vært en skade i yttertaket som har ført til fuktskade i tak på kjøkken. Styret er informert om dette, se salgsoppgaven for mer informasjon om dette.

Offentlige og private forhold
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? 88 kvadratmeter. Rapport utfoert av Romy AS i september 2025.

Tilleggskommentar angående punkt 14:

Leietaker bemerket fuktmerker i tak på kjøkken i 2024. I oktober/november 2025 har styret hatt inne et firma som har utbedret skaden innvendig. Arbeidet ble utført i regi av sameiet, og kostnaden dekket av dem.

I forbindelse med fuktmerkene kontaktet selger Mycoteam for at de skulle se på skaden. Rapporten fra Mycoteam viser at det trolig er pga. yttertaket at det har kommet noe fukt ned og inn på kjøkkenet i denne leiligheten ved store nedbørsmengder. Styret har uttalt dette vedr. utvendig takkonstruksjon: "Hva gjelder øvrig takkonstruksjon vil det ikke per d.d. foretas noe utover det som ble gjort i fjor, da det både ble byttet noe takstein, samt tettet sprekker. For øvrig så da undertaket tørt ut. Vi vil naturligvis følge med på evt. utvikling.»

Kjøper må følge opp dette videre hvis evt. fuktmerker kommer tilbake. Da bør styret kontaktes.

Bygningssakkyndig

Ole Hermann Krefting

Byggemåte

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. 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. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Bygning generelt:
- Boligblokk over 4 etasjer.
- Støpt såle, antatt fundamentert til bærende masser/fast fjell.
- Grunnmur av betong. Bærende elementer av betong og mur.
- Etasjeskillere av betong.
- Fasaden er forblendet med teglstein.
- Vinduer og balkongdør med 3-lags glass fra 2022.
- Taket er oppført som et valmet tak og antatt tekket med takstein.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Bad > Overflate vegger og himling:
Misfarginger i fugene forekommer, samt tendenser til svertesopp.
Avskalling har oppstått i emaljen til servanten.
Dørbladet har flassende maling. Dette kan tyde på at avtrekket ikke er tilstrekkelig og at det oppstår kondens på overflatene.

- Bad > Overflate gulv:
Fallforholdet i dusjen ble målt til mellom 1:100 og 1:50. Øvrig gulv har et fall i retning av dusjen og hovedsluket, men enkelte områder er tilnærmet flatt. Fallforholdet anses som ikke tilstrekkelig. Fallforholdet på gulvet kunne ha vært iht krav i TEK-17(dagens krav) hvis fallforholdet i dusjen hadde vært 1:50 i en omkrets på 80cm fra sluket, men deler av fallet rundt sluket er slakere enn dette og vil dermed ikke møte kravene som er satt i TEK-17. Sprekkdannelser i silikonfugen mellom vegg/gulv i dusjen ble observert, samt kalkutslag i fugene. Kalkutslag kan tyde på at fallet på betongen under flisene ikke er tilstrekkelig, særlig hvis de oppstår utenfor dusjen slik de gjør i dette tilfellet. Sprekkdannelser i silikonfuger kan oppstå pga. bevegelser i hjørner.
Avskallinger/hakk i en flis foran baderomsdøren har oppstått.

- Bad > Membran, tettesjiktet og sluk
Manglende dokumentasjon på utførelse. Dokumentasjon på utførelse må innhentes for å kunne lukke avviket.

- Kjøkken:
Benkeplaten har svellinger i skjøten ved vasken, samt i endeveden mot kjøkkendøren. Dette tyder på at det har trukket vann inn i kjernen til benkeplaten. Utskiftning av benkeplaten er nødvendig for å kunne lukke avviket. Overfladiske skader på benkeplatene og avskallinger av emalje forekommer ved komfyren. Ventilator med kullfilter holder isolert sett til TG 2 iht. NS3600. Utkast til friluft eller et egnet anlegg er nødvendig for å få TG 1. Fuktskjolder og vabler forekommer i himlingen over ventilatoren. Dette kan tyde på at den økte luftfuktigheten som genereres ved bruken av kjøkkenet kan kondensere mot takflaten og at isolasjonen på taket er begrenset, dvs. at det oppstår en kuldebro i takkonstruksjonen.

- Andre rom:
Bruksslitasje og elde forekommer på overflatene og en generell modernisering må forventes. Stedvis har tapeten løsnet fra underlaget. Enkelte dører treffer karmen og trenger en justering for å gå fritt.
Knirk forekommer på gulvet i generelt hele leiligheten. Dette kan tyde på ujevnheter under gulvet som gjør at gulvet beveger på seg.

- Vinduer og ytterdører:
Inngangsdøren må forventes å være original fra byggeåret og er uten en tilstrekkelig brannklassifisering. Krav om utskiftning kan forekomme da døren ikke har en EI-30 eller B-30 brannklassifisering. Døren har forøvrig høy alder og utskiftning må uansett påregnes. I underkant av vinduene har det blitt lagt en forholdsvis stor fuge og denne står i risiko for å sprekke opp. Det anbefales at fugen erstattes med en mer varig løsning, som f eks et beslag.

- Balkonger, verandaer og lignende
Det forekommer en horisontal åpning på ca. 17 cm i rekkverket og denne tillater mindre barn å falle igjennom, samt at det muliggjør for klatring i rekkverket. Åpningen må reduseres til maks 2 cm for å unngå klatring i rekkverket. Rekkverket er lavere enn datidens krav. Det anbefales å heve rekkverket for å redusere risikoen for fallskader. Sprekkdannelser i overflaten har oppstått på et punkt hvor det også forekommer svimerker. Sprekkene bør utbedres for å unngå at det trekker fukt inn i balkongkonstruksjonen.

- WC og innvendige vann- og avløpsrør:
Kobberrør har en forventet teknisk levetid på ca. 30 år og det må forventes at det kan forekomme rør som er eldre enn dette i leiligheten. Utskiftning til rør-i-rør anbefales i forbindelse med neste rehabilitering av våtrommet. Det ble observert forekomster av soilrør av støpejern og det legges til grunn at disse er originale fra byggeåret. Det må forventes et behov for rehabilitering eller fornying av avløpsrørene basert på høy alder.

- Ventilasjon
Naturlig ventilasjon og ventilator med kullfilter får automatisk TG 2 iht NS3600. Det ble ikke påvist et trekk i ventilene ved papirtest. Dette tyder på at avtrekket i leiligheten er begrenset.
For å lukke avviket så må det monteres en mekanisk vifte, men bruken av en mekanisk vifte når anlegget er dimensjonert for en naturlig oppdrift kan medføre at viften forstyrrer avtrekket til naboene som benytter samme sjakt og installasjonen må godkjennes av styret.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

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

G - rød

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. Selger har ikke fylt ut energiattest.

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

Leiligheten blir varmet opp ved bruk av radiatorer.
Åpen peis i stuen.
Varmekabler på badet.

Felles varmtvann og oppvarming i sameiet.

Informasjon om strømforbruk

Selger har aldri selv bebodd eiendommen og har derfor ikke kunnskap om strømforbruket på denne leiligheten.

Strømkostnader vil alltid variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 6 430,- pr. mnd.
Inkluderer: De totale felleskostnadene pr. 29.09.25 utgjør kr. 6.430,- pr md.
Herav:

- Felleskostnader kr. 4.677,-
- Vaskeri felleskostnad kr. 150,-
- Andel lån kr. 1.603,-

Felleskostnadene inkluderer:
Varmtvann, kollektiv avtale tv/bredbånd (Telia), nedbetaling av gjeld, vaktmestertjeneste, drift og vedlikehold, kommunale avgifter, felles byggningsforsikring, forretningsførsel, styrehonorar m.m.

Det gjøres oppmerksom på at en eventuell renteøkning, vedlikeholdsarbeid eller andre tiltak som iverksettes av borettslaget kan medføre økning i felleskostnadene.
Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter dekkes gjennom felleskostnadene.

Eiendomsskatt

Kr 3 086,- pr. 01.01.2025
I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelistene.

For mer informasjon rundt beregningsgrunnlaget for eiendommen, se http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt

Eiendommen er ilagt kr. 3.086,- i eiendomsskatt for 2025.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 2 147 719,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 8 590 875,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Sameiet

Navn og orgnr.

Sameiet Halvdan Svartesgate 6, orgnr. 975 506 088

Om sameiet

Sameiet består av 18 seksjoner.

Sameiet Halvdan Svartes gate 6 er registrert i foretaksregisteret med organisasjonsnummer 975506088 og ligger i Oslo kommune. Sameiet er organisert etter de bestemmelser som følger av eierseksjonsloven og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for seksjonseierne.

- Sameiets hjemmeside: https://home.solibo.no/hp/halvdansvartesgt6/news
- Vaktmestertjeneste fra Bygårdsservice
- Sameiet har fellesvaskeri
- Felles sykkelbod i Halvdan Svartes gate 6C
- Parkeringsplasser tildeles av styret etter søknad. Sameiet disponerer 4 P-plasser. Tildeling skjer fortløpende etter ledighet
- Sameiet har utleieleilighet som leies ut.

- Telia er leverandør av TV/internett i sameiet.

Sameiet byttet forretningsfører til Solibo fra 01.07.2025.
Informasjon fra styreleder den 13. oktober:
Legger til grunn at du tar kontakt med forretningsfører for å få riktige tall fra regnskapet. De siste årene har det blitt byttet vinduer, samt reparert/fornyet bunnledningen. Det er per i dag ikke planlagt større vedlikeholdsoppgaver.

Sameiet har hatt 3 forsikringssaker i året som har gått:
1. Kloakk lekkasje som i omganger har påvirket fyrrommet og bodene i oppgang A. Årsaken var mest sannsynlig av kloakkrøret fra sameiet var blokkert av gjenstander som ikke skal i toalettet. Avløpene i sameiet er ikke dimensjonert for avfall. Arbeidet ble utført av Aktiv Rørinspeksjon og skaden ble dekket av forsikringen.
2. En bod i første etasje og fyrrommet ble lekkasjer i gamle soilrør utbedret ved å bytte hele røret fra gulv til tak. Skaden viser tilstanden på rørene og viktigheten av at dette blir utbedret som en del av vedlikeholdsplanen. Skaden ble dekket av forsikringen.
3. Vannlekkasje fra tak i oppgang B ble utbedret men var dessverre ikke dekket av sameiets forsikring. Ytterligere tiltak er lagt i vedlikeholdsplanen.

Styret måtte agere da Halvdan Svartes gate 2 startet arbeid med å utvide sin parkeringsplass inn på felles grøntarealer. Det var mangelfull varsling til naboer og tiltaket strider i mot pågående reguleringsplan. Plan og Bygningsetaten utstedte pålegg om tilbakeføring.

Forretningsfører

Solibo AS

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett.

Styregodkjennelse

Det er ikke krav til styregodkjennelse av kjøper.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 174 840,-pr. 01.09.2025

Boligselskapet er ikke tilknyttet sikringsordning.

Informasjon om lån pr. 01.09.25:

Bank: DNB Bank ASA
Lånenummer: 1636.66.41894
Nominell rente (flyt): 7,00 %
Innfrielsesår: 2041
Lånetype: Annuitet
Saldo pr 01.09.2025: kr 3 321 955
Andel av saldo kr 174 840
IN-ordning: Nei

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Regnskap for 2024 viser et underskudd på kr. 35.688,-
Budsjettet for inneværende år legger til grunn et underskudd på kr. 23.518,-

Komplett budsjett og regnskap ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Ved fremleie skal seksjonseier informere styret om varigheten av fremleien, navn på leietaker og dennes kontaktinformasjon. Minimumskrav er epostadresse og mobiltelefon. Seksjonseieren plikter å se til at leietaker er kjent med og følger vedtatte regler for sameiet, samt får relevant informasjon som gjelder for sameiet til enhver tid.
Seksjonseier er ansvarlig for at det fremskaffes postkasseskilt med korrekt navn ved fremleie

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad må påregnes.

Dyrehold
Hold av alminnelige husdyr er tillatt. Husdyrhold må ikke være til sjenanse for andre beboere.

Sameiets forsikring
Gjensidige Forsikring ASA
Polisenr. 78861131

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 912 kvm (Eiertomt)
Tomten er bebygd med tilsvarende blokkbebyggelse fra samme tidsperiode. Fellesområdene er opparbeidet med gressplener, stedlige vekster og asfalterte adkomstveier. Kort gangavstand til Frognerparken, Bygdøy og Frognerkilen

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.
Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Adkomst
Det vil bli skiltet med Nordvik-visningsskilt ved offentlige visninger.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Meget sentral og populær beliggenhet på Madserud/Frogner like ved Frognerparken og Den Engelske Park. Ellers nærhet til Bygdøy Allé, Frognerkilen og Bygdøy med flotte turområder. Området har umiddelbar nærhet til offentlig kommunikasjon samt et rikt utvalg av fasiliteter og servicetilbud.

Kort vei til Sjølyst og Karenslyst allé med et stort utvalg av forretninger, bevertningssteder, treningssentre, postkontor, apotek, bank og ikke minst velkjente Maschmanns Matmarked. Bygdøy allé med på alle sine nisjebutikker, som for eksempel Fjelberg Fisk & Vilt, Frogner Special, Skafferiet og flere hyggelige serveringssteder.

Hyggelige turmuligheter finnes både langs Frognerkilen, ut på Bygdøylandet og langs Bestumkilen. Rett utenfor eiendommen ligger Frognerparken, Frogner

stadion og Frogner tennisarena. Om vinteren er det oppkjørte skispor på Bygdøy og i Frognerparken. Godt utvalg av offentlig transport med stort utvalg av busslinjer i Bygdøy allé og trikk i Drammensveien.

Fra boligen er det gangavstand til noen av hovedstadens mest populære handlegater, kafeer, barer og restauranter. Vestkanttorvet har hver lørdag torg med basarer og yrende liv. Om det er tid for å gå på kino, kan ærverdige Gimle Kino anbefales, og det er kort vei til Aker brygge og Tjuvholmen med spennende gallerier som Astrup Fearnley Museet og Pushwagner Gallery. Her finner man også Tjuvholmen sjøbad med fin strand, gressplen for solbading og flott skulpturpark.

Dagligvarehandelen kan gjøres på Meny, Kiwi eller Coop Mega i Karenslyst Allé. Det er flere nærliggende søndagsåpne butikker, blant annet Bunnpris på Skøyen og Joker i Bygdøy Allé.

Nærområdet har god tilgang til offentlig kommunikasjon med både trikk, buss og tog. Fra leiligheten bruker man noen få minutters gangavstand til holdeplassen "Thune" med buss nr. 20 og 31 og trikk 13. I tillegg har man kort vei til bussholdeplassen "Olav Kyrres plass" med 30-bussen i tillegg. Skøyen stasjon som er et knutepunkt i kollektivtrafikken på Oslo Vest ligger ikke langt unna, og har et bredt kollektivtilbud og flere togforbindelser.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument for våningshus datert 09.11.1943. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er ferdig attestert, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for at 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 kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

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

Reguleringsplanen som følger eiendommen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262 Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn. Se kommunens hjemmeside for ytterligere informasjon.

Eiendommen er regulert til bolig (tidligere plan s-2255). For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Pågående byggesaker i området:

Ingar Nilsens vei 3 B - Bruksendring av seksjon 3 fra kontor til bolig - Saksnr: 202462811
Mottatt sak: 12.12.2024
Status: Rammetillatelse gitt
Søknaden gjelder bruksendring fra kontor med et bruksareal på 49,3m2 til bolig.

Ottar Birtings gate 9 - Omgjøring fra enebolig til tomannsbolig, bruksendring av

butikklokale og riving av et takoverbygg - Saksnr: 201909298
Mottatt sak: 28.06.2019
Status: Igangsettingstillatelse gitt

Halvdan Svartes gate 9 - Oppføring av enebolig, riving av garasje, etablering av hageanlegg og støttemur - Saksnr: 202119699
Mottatt sak: 11.04.2022
Status: Under behandling

Pågående plansak i området:
Kristinelundveien - Halvdan Svartes gate mfl. - Detaljregulering
Saksnr: 202302013
Plan- og bygningsetaten varslet 13.04.2023 oppstart av arbeid for å omregulere eiendommer som har adresse Halvdan Svartes gate, Ingar Nilsens vei, Heia, Kristinelundveien, Ottar Birtings gate og Solheimgata.
PBE vurderer at både de enkelte eiendommene og området som helhet har høye kulturhistoriske verdier, og at gjeldende detaljplan ikke ivaretar disse verdiene i tilstrekkelig grad. Det er derfor nødvendig med en ny reguleringsplan som sikrer bevaringsverdiene for hver enkelt eiendom, og de kulturhistoriske kvalitetene til området.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/212/471/11:

23.02.1935 - Dokumentnr: 990677 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om kloakkledning
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:471
Gjelder denne registerenheten med flere

11.05.1935 - Dokumentnr: 990678 - Best. om vann/kloakkledn.
Bestemmelse om veg
Med flere bestemmelser
Bestemmelse om gjerde
Overført fra: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:471
Gjelder denne registerenheten med flere

27.06.1935 - Dokumentnr: 990679 - Best. om vann/kloakkledn.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:471
Gjelder denne registerenheten med flere

27.06.1935 - Dokumentnr: 990680 - Best. om vann/kloakkledn.
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:471
Gjelder denne registerenheten med flere

27.06.1935 - Dokumentnr: 990682 - Best. om vann/kloakkledn.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:471
Gjelder denne registerenheten med flere

07.12.1935 - Dokumentnr: 990681 - Bestemmelse om vannledn.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:471
Gjelder denne registerenheten med flere

07.05.1938 - Dokumentnr: 302189 - Best om garasje/parkering
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:471
Gjelder denne registerenheten med flere

23.12.1975 - Dokumentnr: 526474 - Erklæring/avtale
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET
FOR: NOK 5,000
MED PRIORITET ETTER 90% AV FØRSTE TGL KJØPESUM
Gjelder denne registerenheten med flere

23.12.1975 - Dokumentnr: 526474 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 11
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 53/1000
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 18 SEKSJONER

26.03.2004 - Dokumentnr: 21404 - Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel
Endret seksjon:
Snr: 11
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 100/1900

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.

Verneklasse/SEFRAK

Eiendommen er registert i byantikvarens gule liste. Dette innebærer at eiendommen er helt eller delvis bevaringsverdig, og kan ha betydning for fremtidig ombygging/restaurering mv. Byantikvaren skal gi en rådgivende uttalelse i byggesaker som berører eiendommen.

For en fullstendig oversikt over eiendommens status, se:
http://riksantikvaren.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=545b8e996b6e4e1fbcb65f69299a7167

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

- Selger har aldri bebodd eiendommen, og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor eksistere feil, skader eller andre forhold ved boligen som ikke er spesifikt opplyst i salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å undersøke boligen særlig grundig.
- Leiligheten har stått ubebodd siden sommeren 2025. Det er observert noen små brune biller i vinduskarm i stue, uten at selger/megler har noe mer kunnskap enn det som er observert.
- 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.
Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

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.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

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: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 65 398,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 10 000,-
Markedspakke inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 500,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr til forretningsfører kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 5 029,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 000,-

Samlet skal selger betale kr. 143 287,- 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. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

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 10. november 2025

Ansvarlig megler

Vilde Nadden, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 93855940

Megler

Ine-Camilla Fiskum Graven, Eiendomsmegler
Tlf. 90184046

Meglerforetaket

Nordvik Torshov
Vogts gate 47
0477 OSLO
Juridisk navn: Sagene Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 927685000

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).

Vedlegg

Halvdan Svartes gate 6B

Halvdan Svartes gate 6B

Nabolaget Thune/Vigelandmuseet - vurdert av 106 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Godt voksne
- Etablerere
- Enslige

Skoler

Skøyen skole (1-7 kl.) 677 elever, 40 klasser	20 min 1.7 km
Majorstuen skole (1-10 kl.) 711 elever, 46 klasser	22 min 1.8 km
Uranienborg skole (1-10 kl.) 812 elever, 47 klasser	22 min 1.8 km
Smestad skole (1-7 kl.) 572 elever, 31 klasser	5 min 2.4 km
Oslo Handelsgymnasium 816 elever, 33 klasser	24 min 2 km
Wang Toppidrett 18 klasser	7 min 3.2 km

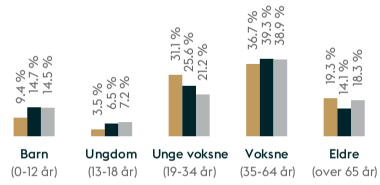
Offentlig transport

Thune Linje 13	5 min 0.5 km
Olav Kyrres plass Linje 20, 30, 31	5 min 0.4 km
Skøyen stasjon Totalt 9 ulike linjer	12 min 1 km
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	23 min 1.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	11 min 7.1 km

Barnehager

Vigelandsparken barnehage (1-5... 49 barn	9 min 0.8 km
Tørtberg Kanvas-barnehage (1-5... 49 barn	10 min 0.8 km
Frognerkilen barnehage (1-5 år... 53 barn	10 min 0.8 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 82/100

Naboskapet
Høflige 60/100

Primære transportmidler

- Buss
- Egen bil

Sport

Oslo Tennisklubb	11 min
Casinetto balløkke	12 min
EVO Sjølyst	9 min
SATS Sjølyst	10 min

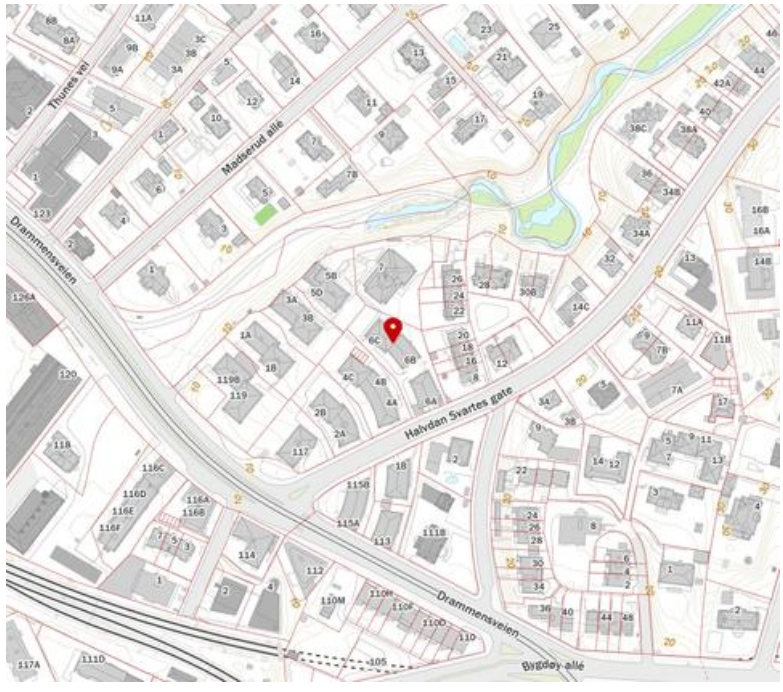
«Gode naboer, flott arkitektur, stille samtidig som det er veldig sentralt.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

Vedlikehold veier
Godt velholdt 88/100

Matvareutvalg
Stort mangfold 84/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

EIERSKIFTERAPPORT™

Leilighet
Halvdan Svartes gate 6B
0268 Oslo

www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall	TG	
0	TG 0	Ingen avvik
0	TG 1	Ingen vesentlige avvik
9	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Ole Herman Krefting
Dato: 03/10/2025

Hamangskogen 19
Sandvika 1338
93462623
takst@bvtm.no

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eigedom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.

NIVÅ AV ANALYSEN:
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullborring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:212, Bnr: 471
Hjemmelshaver:	Karin Steff-Pedersen
Seksjonsnummer:	11
Festenummer:	-
Andelsnummer:	-
Byggeår:	1935
Tomt:	1912 m²
Kommune:	0301 - Oslo Kommune

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Karin Steff-Pedersen
Befaringsdato:	30.09.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS3
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

OM TOMTEN:
Tomten er bebygd med tilsvarende blokkbebyggelse fra samme tidsperiode. Fellesområdene er opparbeidet med gressplener, stedlige vekster og asfalterte adkomstveier.
Kort gangavstand til Frognerparken, Bygdøy og Frognerkilen.

OM BYGGEMETODEN:
Boligblokk over 4 etasjer. Støpt såle, antatt fundamentert til bærende masser/fast fjell. Grunnmur av betong. Bærende elementer av betong og mur. Etasjeskillere av betong. Fasaden er forblendet med teglstein. Vinduer med 3-lags glass fra 2022.
Taket er oppført som et valmet tak og antatt tekket med takstein.

©mstr.no

www.bmtf.no

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Leiligheten fremstår med jevnt over med slitasje og elde på overflatene. En generell modernisering av leilighetens overflater må påregnes.
Badet ble rehabilitert i 2018 og har bemerkninger på blant annet kalkutslag i fuger og slakt fallforhold.
Kjøkkeninnredning med ukjent årstall. Svellinger har oppstått i skjøten til benkeplaten og skader på øvrig overflate til benkeplatene.
For mer informasjon om enkelte bygningsdeler, se videre i rapporten.

ANNET:
Takhøyde, målt i stuen: 2,66 m.
Port-telefon.
Røykvarsler er montert.
Brannslukningsapparat er utplassert.
Automatiske sikringer.
Stoppekranene er montert på soverommet bak badet, på wc og på kjøkkenet.
Felles varmtvann.
Leiligheten blir primært varmet opp ved bruk av radiatorer.
Varmekabler på badet.
Åpen peis i stuen.

DOKUMENTKONTROLL:
www.oslo.kommune.no
www.eiendomsverdi.no

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
Vegger: Malt tapet. Malte slette overflater. Flislagte vegger på badet og delvis flislagte vegger på WC.
Tak: Malte slette overflater.
Gulv: Flislagt gulv på badet og WC. Heltre gulvbord. Laminat.

FORMÅL MED ANALYSEN:
Salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:
I følge hjemmelshaver:
2018: Rehabilitering av bad.

FELLESKOSTNADER:
Henviser til prospektet for oppdatert informasjon vedrørende felleskostnader.

©mstr.no

www.bmtf.no

AREALER OG ANVENDELSE:
Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:
Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:
BRA-i =Internt bruksareal
BRA-e =Eksternt bruksareal
BRA-b =Innglasset balkong
TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:
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.

NB:
Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
3.etasje	88	0	0	1	88	0
SUM BYGNING	88	0	0	1	88	0
SUM BRA	88					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:
Stue, kjøkken, WC, bad, gang, allrom og tre soverom.

BRA-e:
Bodene i boligen var ikke tilgjengelig for verken oppmåling eller besiktelse.

MERKNADER OM AREAL:
Arealet er gjengitt etter 3D-scanning og tilhørende resultater, utført av Romly AS.
Ved spørsmål eller reklamasjoner i forbindelse med arealet henvises det til Romly AS.
Kommentarer fra arealrapport:
- I mellomgang til kjøkken og sekundærtrapp er det sjaktarealer som avgrenses mot WC og felles trappeoppgang. Disse er medtatt i BRA-i og vist på plantegning.
- I soverom i forlengelsen av stue er det skap og sjakt mot felles trappeoppgang. Arealet er medtatt i BRA-i og vist på tegning.
- Innhukk i dørkarm mot balkong er ikke medtatt i BRA-i.

Bodene som tilhører leiligheten var ikke tilgjengelige og ble ikke målt opp.

Balkong: 0,7 kvm.

©mstr.no

www.bmtf.no

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:
Etasjeskilleren har et målbart avvik i planheten på følgende:
- Stue/soverom: 16 mm internt.
- Kjøkken: 7 mm internt.
- Allrom/soverom: 13 mm internt.
Større avvik enn oppgitt ovenfor kan forekomme da målingene ble utført punktvis.
TG 2 settes da avvikene overstiger toleransekravene som er satt iht NS3600.
Utbedring av avviket kan utføres ved å avrette gulvet med f eks avrettingsmasse.

———

Åpen peis i stuen med tilstrekkelig avstand til brennbart. Det ble ikke observert tegn til sprekkdannelser i peiskappen. Pipeløpet er ikke synlig da det vender mot naboleiligheten. Funksjonen og tilstanden til peisen og innvendig pipeløp ble ikke vurdert.
TG 1 settes og baseres på synlige flater og avstand til brennbart. Montering av en rentbrennende vedovn anbefales for økt effektivitet og sikkerhet ved bruk.

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):
Leiligheten var både ubebodd og umøblert på befaringsdatoen.
Hjemmelshaver har ikke opplyst om endringer som har blitt utført i leiligheten og eller om det forekommer kjente feil og mangler.

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:
Nøkkeloppdrag.

©mstr.no

www.bmtf.no

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Ole Herman Krefting

Byggmester og takstmann med erfaring fra nybygg og rehabilitering.

03/10/2025

Ole Krefting

Ole Herman Krefting

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

1. Våtrom

1.1 Bad

TG 2 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Bad fra 2018 med flislagte vegger og slett himling.
Det ble ikke observert tegn til sprekkdannelser eller unormale skader på overflatene.
Generell bruksslitasje må forventes da badet er brukt.
Misfarginger i fugene forekommer, samt tendenser til svertesopp rundt innfestningen til vannrørene.
Avskalling har oppstått i emaljen til servanten.
Dørbladet har flassende maling. Dette kan tyde på at avtrekket ikke er tilstrekkelig og at det oppstår kondens på overflatene.

Naturlig avtrekk. Luftespalten for tilluft under dørbladet til baderomsdøren anses som tilstrekkelig.
Merk kommentarer under punkt 6.3 - Ventilasjon.

Merknader:

TG 2 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger, se under.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket. Se under.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Flislagt gulv med varmekabler.
Det ble ikke påvist tegn til bom i flis eller sprekkdannelser i flisene.
Sprekkdannelser i silikonfugen mellom vegg/gulv i dusjen ble observert, samt kalkutslag i fugene.
Avskallinger/hakk i en flis foran baderomsdøren har oppstått.

Fallforholdet i dusjen ble målt til mellom 1:100 og 1:50. Øvrig gulv har et fall i retning av dusjen og hovedsluket, men enkelte områder er tilnærmet flatt.
Fallforholdet anses som ikke tilstrekkelig iht TEK-17.
Fallforholdet på gulvet kunne ha vært iht krav i TEK-17(dagens krav) hvis fallforholdet i dusjen hadde vært 1:50 i en omkrets på 80cm fra sluket, men deler av fallet rundt sluket er slakere enn dette og vil dermed ikke møte kravene som er satt i TEK-17.

Høydedifferansen mellom slukristen og overkant membran ved dørterskelen ble målt til ca 35 mm og større enn kravet på 25 mm. Synlig membran mellom feielist og dørterskel.

Merknader:

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Membranen er fra 2018

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Sluk fra 2018.
Hjelpesluket i dusjen leder vannet videre til hovedsluket ved servanten.
Synlig banemembran og klemring i hovedsluket.
Dokumentasjon på utførelse foreligger ikke. Kun et tilbudsdokument ble fremvist.

Hulltagning ble ikke utført da tilstøtende vegger er bestående av mur og er dermed unntatt denne bestemmelsen i forskrift.
Fuktsøk ble utført på relevante områder og det ble ikke påvist unormale fuktverdier.

Merknader: Membraner har en forventet teknisk levetid på mellom 15-30 år.

2. Kjøkken

TG 2 2.1 Kjøkken

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkkeninnredning med laminerte benkeplater, flislagt backsplash og slette fronter.
Dobbel kjøkkenvask med godt vanntrykk og vanntilførsel via kobberrør.
Frittstående hvitevarer og opplegg for vaskemaskin.
Ventilator med kullfilter.
Waterguard og komfyrvakt er ikke montert og det anbefales at dette ettermonteres.

Merknader: Benkeplaten har svellinger i skjøten ved vasken, samt i endeveden mot kjøkkendøren.
Overfladiske skader på benkeplatene og avskallinger av emalje forekommer ved komfyren.
Generell bruksslitasje forekommer på overflatene og må forventes da kjøkkenet er brukt.
Fuktskjolder og vabler forekommer i himlingen over ventilatoren.

3. Andre Rom

TG 2 3.1 Andre rom

Andre rom i boligen har originale elementer som f eks gulvet og innvendige dører.
Bruksslitasje og elde forekommer på overflatene og en generell modernisering må forventes.
Stedvis har tapeten løsnet fra underlaget og det har oppstått roser bak tapeten, dvs at bakenforliggende teglstein/puss har løsnet.

Enkelte dører treffer karmen og trenger en justering for å gå fritt.
Knirk forekommer på gulvet i generelt hele leiligheten. Dette kan tyde på ujevnheter under gulvet som gjør at gulvet beveger på seg.

WC med gulvmontert toalett og naturlig avtrekk. Overflatene fremstår med normal slitasje, men generell elde og utidsmessighet må forventes.
Ingen oppvarming av rommet er etablert. Luftehull er etablert i dørbladet slik at luften kan sirkulere og at det kan dannes et trekk i ventilen når døren er lukket.
WC har ikke et sluk og det er ikke montert en waterguard på rommet. Det anbefales at dette blir montert ved en oppgradering av rommet slik at vanninstallasjonene er lekkasjesikret.

©mstr.no

www.bmtf.no

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører

TG 2 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer med 3-lags glass fra 2022.
I underkant av vinduene har det blitt lagt en forholdsvis stor fuge og denne står i risiko for å sprekke opp.
Det anbefales at fugen erstattes med en mer varig løsning, som f eks et beslag.

Balkongdør med 3-lags glass fra 2022.
Bakdør på kjøkkenet med B-30/35db brann-og lydklassifisering.
Inngangsdøren må forventes å være original fra byggeåret og er uten en tilstrekkelig brannklassifisering.

Vinduene og ytterdørene gikk fint mot karmen og var lette å åpne og lukke på befaringsdatoen.

Merknader: Ytterdører og vinduer har en forventet teknisk levetid på hhv 30 og 40 år.
Normalt vedlikehold er nødvendig for at bygningsdelene skal oppnå forventet levetid.

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater, se under.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Balkong med adkomst fra allrommet. Merk at balkongen er smal og egner seg ikke for møblering eller varig opphold.
Rekkverket ble målt til 84 cm høyt og er iht datidens krav på 80 cm.
Det forekommer en horisontal åpning på ca 17 cm i rekkverket og denne tillater mindre barn å falle igjennom, samt at det muliggjør for klatring i rekkverket.
Overflaten til balkongen er kledd med en epoxy-maling eller tilsvarende. Sprekkdannelser i overflaten har oppstått på et punkt hvor det også forekommer svimerker.

Merknader: Dagens krav til rekkverk i TEK-17 er minimum 100 cm. Dette skal opplyses om når rekkverkene i boligen er lavere enn dagens krav slik at kjøper er informert om at rekkverket ikke møter dagens krav til sikring av terrasser, balkonger etc. Merk at TEK-17 ikke har en tilbakevirkende kraft og det foreligger dermed ingen formelle krav om å heve rekkverket til dagens høyde.

6. VVS

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

©mstr.no

www.bmtf.no

Vanntilførselen i boligen består i hovedsak av kobberrør.
Stoppekranene for vannet i boligen er plassert på soverommet bak badet, på kjøkkenet og på wc. Kranene hadde en tilstrekkelig funksjon ved test.

Avløpene er i hovedsak skjult i rørgater. Det ble observert forekomster av soilrør av støpejern og det legges til grunn at disse er originale fra byggeåret. Det må forventes et behov for rehabilitering eller fornying av avløpsrørene basert på høy alder.
Det ble ikke påvist tegn til treg avrenning eller sjenerende lukt fra vannlåsene på befaringsdatoen.

Merknader: Kobberrør har en forventet teknisk levetid på ca 30 år.

Ingen 6.2 Varmtvannsbereder

Bygningsdelen eksisterer ikke. Felles varmtvann.

Merknader:

TG 2 6.3 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Ventilasjonen i boligen baseres på en naturlig oppdrift via en ventil på badet, wc og på kjøkkenet. Avtrekk ble Ikke påvist ved papirtest.
Effektiviteten til en naturlig ventilasjon vil variere og er avhengig av vindforhold, tilluft og temperatur.

Friskluftsventiler er montert i vinduskarmene og disse bør stå i en åpen stilling slik at tilluften er tilstrekkelig.

Merknader: Naturlig ventilasjon har en redusert effekt sammenlignet med et mekanisk avtrekk eller et balansert ventilasjonsanlegg.

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er ikke tilstrekkelig festet, se under.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Det ble ikke fremvist dokumentasjon eller samsvarserklæringer for utførte arbeider på det elektriske anlegget i boligen.
Anlegget fremstår i stor grad av eldre karakter og oppgraderinger/utskiftninger må forventes.

Løse kontakter og ledninger ble observert og disse må festes til underlaget.

Automatiske sikringer med 32 amp hovedkurs. Det bemerkes at det kun er 2 x 10 amp sikringer for alle lys og stikkontakter i boligen. Dette kan medføre at kapasiteten er lav ved et høyt forbruk.

Hjemmelshaver har ikke bebodd boligen de senere årene og det er ukjent om det har forekommet varmgang eller brann i anlegget.

Merknader: Anlegget er udokumentert og en el-kontroll anbefales for å avdekke om det forekommer feil og mangler på anlegget.
Tilstandsgrad skal ikke settes på el-anlegg iht veiledningen til forskrift(tryggere bolighandel).

©mstr.no

www.bmtf.no

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er ikke levert i forbindelse med oppdraget.
Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.
Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

Tilleggsopplysninger:

Det foreligger byggetegninger på www.oslo.kommune.no som samsvarer med omrisset av leiligheten og mer eller mindre dagens bruk av arealet.
Allrommet var tidligere sammenhengende med stuen, men det har blitt oppført en lettvegg mellom rommene i etterkant.

Det ble ikke fremvist dokumentasjon på utførte arbeider i boligen.

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.1 Bad Overflate vegger og himling

Misfarginger i fugene forekommer, samt tendenser til svertesopp.
Avskalling har oppstått i emaljen til servanten.
Dørbladet har flassende maling. Dette kan tyde på at avtrekket ikke er tilstrekkelig og at det oppstår kondens på overflatene.

1.1.2 Bad Overflate gulv

Fallforholdet i dusjen ble målt til mellom 1:100 og 1:50. Øvrig gulv har et fall i retning av dusjen og hovedsluket, men enkelte områder er tilnærmet flatt.
Fallforholdet anses som ikke tilstrekkelig.
Fallforholdet på gulvet kunne ha vært iht krav i TEK-17(dagens krav) hvis fallforholdet i dusjen hadde vært 1:50 i en omkrets på 80cm fra sluket, men deler av fallet rundt sluket er slakere enn dette og vil dermed ikke møte kravene som er satt i TEK-17.

Sprekkdannelser i silikonfugen mellom vegg/gulv i dusjen ble observert, samt kalkutslag i fugene. Kalkutslag kan tyde på at fallet på betongen under flisene ikke er tilstrekkelig, særlig hvis de oppstår utenfor dusjen slik de gjør i dette tilfellet.
Sprekkdannelser i silikonfuger kan oppstå pga bevegelser i hjørner.
Avskallinger/hakk i en flis foran baderomsdøren har oppstått.

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

Manglende dokumentasjon på utførelse. Dokumentasjon på utførelse må innhentes for å kunne lukke avviket.

2.1 Kjøkken Kjøkken

Benkeplaten har svellinger i skjøten ved vasken, samt i endeveden mot kjøkkendøren.
Dette tyder på at det har trukket vann inn i kjernen til benkeplaten. Utskiftning av benkeplaten er nødvendig for å kunne lukke avviket.

Overfladiske skader på benkeplatene og avskallinger av emalje forekommer ved komfyren.

Ventilator med kullfilter holder isolert sett til TG 2 iht NS3600. Utkast til friluft eller et egnet anlegg er nødvendig for å få TG 1.
Fuktskjolder og vabler forekommer i himlingen over ventilatoren. Dette kan tyde på at den økte luftfuktigheten som genereres ved bruken av kjøkkenet kan kondensere mot takflaten og at isolasjonen på taket er begrenset, dvs at det oppstår en kuldebro i takkonstruksjonen.

3.1 Andre rom

Bruksslitasje og elde forekommer på overflatene og en generell modernisering må forventes.
Stedvis har tapeten løsnet fra underlaget.
Enkelte dører treffer karmen og trenger en justering for å gå fritt.
Knirk forekommer på gulvet i generelt hele leiligheten. Dette kan tyde på ujevnheter under gulvet som gjør at gulvet beveger på seg.

4.1 Vinduer og ytterdører

©mstr.no

www.bmtf.no

Inngangsdøren må forventes å være original fra byggeåret og er uten en tilstrekkelig brannklassifisering.
Krav om utskiftning kan forekomme da døren ikke har en EI-30 eller B-30 brannklassifisering.
Døren har forøvrig høy alder og utskiftning må uansett påregnes.

I underkant av vinduene har det blitt lagt en forholdsvis stor fuge og denne står i risiko for å sprekke opp.
Det anbefales at fugen erstattes med en mer varig løsning, som f eks et beslag.

5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Det forekommer en horisontal åpning på ca 17 cm i rekkverket og denne tillater mindre barn å falle igjennom, samt at det muliggjør for klatring i rekkverket.
Åpningen må reduseres til maks 2 cm for å unngå klatring i rekkverket.
Rekkverket er lavere enn datidens krav. Det anbefales å heve rekkverket for å redusere risikoen for fallskader.
Sprekkdannelser i overflaten har oppstått på et punkt hvor det også forekommer svimerker. Sprekkene bør utbedres for å unngå at det trekker fukt inn i balkongkonstruksjonen.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Kobberrør har en forventet teknisk levetid på ca 30 år og det må forventes at det kan forekomme rør som er eldre enn dette i leiligheten. Utskiftning til rør-i-rør anbefales i forbindelse med neste rehabilitering av våtrommet.

Det ble observert forekomster av soilrør av støpejern og det legges til grunn at disse er originale fra byggeåret. Det må forventes et behov for rehabilitering eller fornying av avløpsrørene basert på høy alder.

6.3 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon og ventilator med kullfilter får automatisk TG 2 iht NS3600.
Det ble ikke påvist et trekk i ventilene ved papirtest. Dette tyder på at avtrekket i leiligheten er begrenset.

For å lukke avviket så må det monteres en mekanisk vifte, men bruken av en mekanisk vifte når anlegget er dimensjonert for en naturlig oppdrift kan medføre at viften forstyrrer avtrekket til naboene som benytter samme sjakt og installasjonen må godkjennes av styret.

Takstmannens vurdering ved TG3:

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Steff-pedersen, Karin	9578-5998-4-2417156	2025-10-08 19:10:32

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
8. okt. 2025

Oppdragsnummer
29-0295/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Halvdan Svartes gate 6B, 0268 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Torshov

Selgere
Karin Steff-Pedersen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
21. juli 1994

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?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 78861131
Forsikret i: Gjensidige Forsikring ASA

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Martinsen & Brodahl AS Arbeid påbegynt 11. januar 2018. Helrenovering.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Martinsen & Brodahl AS I perioden januar/februar 2018

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Martinsen & Brodahl AS I perioden januar/februar 2018

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?
Nei

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?
Nei

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

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

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?
Ja

Beskriv: Jeg har aldri selv bebodd eiendommen. Den har vaert leid ut i alle år jeg har eid den. Det har vaert en skade i yttertaket som hart foert til fuktskade i tak paa kjoekken. Styret er informert om dette, se salgsppgaven for mer informasjon om dette.

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? 88 kvadratmeter. Rapport utfoert av Romy AS i september 2025

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: 29-0295/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Steff-pedersen, Karin	**2025-10-08**

Identifikasjon

bankID Steff-pedersen, Karin

Signicat

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

Nordvik Torshov
E-post: v.nadden@nordvikbolig.no

Solibo AS
Dronning Eufemias Gate 16
0191 Oslo
NO 920 800 572 MVA
meglerkontakt@solibo.no

Boligopplysninger for boligselskap: **Sameiet Halvdan Svartesgate 6**

Megleropplysninger 29.09.2025
Vi viser til forespørsel av 26.09.25

Boligselskap:	Sameiet Halvdan Svartesgate 6
Organisasjonsnr:	975 506 088
Gnr./bnr:	212 / 471
Eier(e):	Karin Steff-Pedersen
Seksjons-/andelsnr:	11
Adresse:	Halvdan Svartes gate 6B, 0268 Oslo
Boligselskapets hjemmeside:	home.solibo.no/hp/halvdansvartesgt6
Kontaktskjema til styret:	home.solibo.no/hp/halvdansvartesgt6

Dokument som medfølger Meglerpakken:
Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken.

Opplysninger om boligselskapet:

· **Styregodkjenning:**	Nei
· **Særskilte begrensninger/ klausuler:**	Se boligselskapets vedtekter.
· **Dyrehold:**	Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
· **Forsikringsselskap:**	Gjensidige Forsikring ASA, avtalenr. 78861131
· **Opplysninger om ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse etc.:**	Må innhentes fra bygningsmyndighetene.
· **Påkostninger/utbedringer:**	Se årsmeldingen.
· **Forkjøpsrett:**	Ingen
· **Tomt:**	Eiet
· **Parkering:**	Parkeringsplasser tildeles av styret etter søknad. Sameiet disponerer fire P-plasser. Tildeling skjer fortløpende etter ledighet. Kun eiere av seksjonen som selv bor i sameiet kan tildeles plass. Tildelt plass kan ikke leies ut til andre.

Informasjon om lån pr. 01.09.25:

Bank:	DNB Bank ASA
Lånenummer:	1636.66.41894
Nominell rente (flyt):	7,00 %
Innfrielsesår:	2041
Lånetype:	Annuitet
Saldo pr 01.09.2025:	kr 3 321 955
Andel av saldo	kr 174 840
IN-ordning:	Nei

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader	kr 4.677,- pr. md.
Vaskeri felleskostnad	kr 150,- pr. md.
Andel lån	kr 1.603,- pr. md.
Totale felleskostnader pr. d.d:	kr 6.430,- pr. md.

Ligningsposter pr. 31.12.2024:
Ikke mottatt av tidligere forr.fører.

Opplysning om restanser
Ved oppgjør bes megler ta kontakt med Solibo på meglerkontakt@solibo.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. sameiets legalpant.

Melding fra megler ved salg
Melding om ny eier sendes Solibo AS pr. e-post meglerkontakt@solibo.no
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Priser og gebyrer p.t.:

Meglerpakke:	4990,- ink. mva.
Eierskiftegebyr:	6570,- ink mva.

Det påløper en faktureringskostnad på kr 39,- på fakturaer som utstedes fra Solibo AS

Med vennlig hilsen,
Solibo AS

ENQVIST BOLIGFORVALTNING



ORDINÆRT ÅRSMØTE 2025

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

Til seksjonseiere i Sameiet Halvdan Svartes gate 6

Vedlagt følger innkalling til ordinært årsmøte 2025.

Innkallingen inneholder bl.a. styrets årsrapport, regnskap for 2024 og budsjett for 2025. Vi håper at flest mulig leser innholdet og møter til ordinært årsmøte.

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

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

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

Vel møtt!

FULLMAKT

Undertegnede eier(e) av seksjon _____ i Sameiet Halvdan Svartes gate 6 gir herved:

……

fullmakt til å møte og stemme på mine/våre vegne på ordinært årsmøte 17.06.2025

....., den ...../ 2025

……

Eiers underskrift *Navn i blokkbokstaver*

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE I
Sameiet Halvdan Svartes gate 6

Tid: 17.06.2025 kl. 18:00
Sted: Microsoft Teams

Konstituering

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

Følgende saker skal behandles

1. Styrets årsrapport for 2024
2. Årsregnskap og revisjonsberetning for 2024
3. Fastsettelse av styrets honorar for 2024
4. Budsjett 2025, herunder fastsettelse av felleskostnader
5. Valg

05.06.2025
på vegne av styret i Sameiet Halvdan Svartes gate 6

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

Vedlegg

- Styrets årsrapport
- Årsregnskap og revisjonsberetning for 2024
- Budsjett 2025

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

STYRETS ÅRSRAPPORT FOR 2024

1. STYRET
Styret har i perioden bestått av:
Styreleder Anders Teigar Jacobsen

StyremedlemKjetil Bondevik
StyremedlemLena Lund
StyremedlemSimen A. Bergan Lange

2. GENERELT
Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er i samsvar med kontrakt utført av Enqvist Boligforvaltning AS. Kontaktperson hos forretningsfører er Marcus Dhondup.

Sameiets revisor er BDO AS .

3. GENERELT OM SAMEIET
Sameiet består av 18 seksjoner.

Sameiet Halvdan Svartes gate 6 er registrert i foretaksregisteret med organisasjonsnummer 975506088 og ligger i Oslo kommune. Sameiet er organisert etter de bestemmelser som følger av eierseksjonsloven og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for seksjonseierne.

Forsikring
Bygningsmassen er fullverdiforsikret i Gjensidige Forsikring ASA med forsikringsnummer 78861131.

Den enkelte seksjonseier bør tegne egen innboforsikring..

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

HMS
Boligselskap er definert som virksomhet og skal derfor ha internkontrollvirksomhet, i henhold til internkontrollforskriften av 6. desember 1996. Boligselskapets internkontroll skal blant annet omfatte kontrollsystem og oppfølging av brannvern, byggherreforskrifter ved byggeanleggsarbeid, lekeplasser og med elektrisk anlegg og elektrisk utstyr mm. Boligselskapets forpliktelser følger av opplistingen av relevante regelverk i internkontrollens § 5 med underliggende forskrifter.

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

4. EIERSKIFTER

2 seksjoner har skiftet eier i 2024.

ENQVIST
BOLIGFORVALTNING AS

5. STYRETS ARBEID I 2024

Styret har avholdt 4 **styremøter** siden forrige årsmøte i mai 2024 og har **behandlet 7 saker**.

Sameiets **økonomi har tidvis vært presset** i året som har gått. Grunnet sen utstedelse av husleien fra forretningsfører og stram likviditet hadde Sameiet i to uker ikke mulighet til å betale utestående regninger. Husleien ble økt med 8% fra Januar 2025 som et første grep for å adressere situasjonen. Ytterligere tiltak vurderes løpende.

Sameiet har etter flere år valgt å **bytte forretningsfører** Enqvist Eiendom. Høye kostnader, lite proaktivitet, mangelfulle digitale løsninger og manglende økonomistyring har vært noen av årsakene til byttet. Solibo (https://www.solibo.no/) er valgt til ny forretningsfører fra 1. Juli 2025. Sameiet sparer mellom 15.000-20.000 kroner på skiftet.

Det har ikke vært 2 **eierskifter** i året som har gått. Bjørn Neverlien og Kirsti Krohn har kjøpt leiligheten til Simen Lange, og Mathias Loe og Karoline Rebne har kjøpt leiligheten Andrea og Nicolai Tindbæk. Sameiets **utleieleilighet** har vært utleid til samme person i hele perioden.

Sameiet har grunnet presset økonomi gjennomført **mindre vedlikehold** enn ønsket. Akutte og prioriterte tiltak i vedlikeholdsplanen. Styret vurderer løpende hvilket tiltak som bør gjennomføres.

Sameiet har hatt **3 forsikringssaker** i året som har gått.

1) Det var også en betydelig **kloakk lekkasje** i som omganger påvirket fyrrommet og bodene i oppgang A. Årsaken var mest sannsynlig at kloakkrøret fra sameiet var blokkert av gjenstander som ikke skal i toalettet. Avløpene i sameiet er ikke dimensjonert for avfall og vi ber alle om å etterkomme krav til bruk. Arbeidet ble utført av Aktiv Rørinspeksjon. Skaden ble dekket av forsikringen.
2) I en bod i første etasje og fyrrommet ble **lekkasjer i gamle soilrør** utbedret ved å bytte hele røret fra gulv til tak. Skaden viser tilstanden på rørene og viktigheten av at dette blir utbedret som en del av vedlikeholdsplanen. Skadene ble dekket av forsikringen. Sofienberg Rør utbedret skaden.
3) **Vannlekkasje fra tak** i oppgang B ble utbedret men var dessverre ikke dekket av sameiets forsikring. Ytterligere tiltak er lagt i vedlikeholdsplanen.

Sameiet har hatt store utfordringer med **parkering**. Det har vært 4-5 tilfeller av at naboer i Ingar Nilsen svei 3, 5 og 7 har benyttet oppkjørsel til flytting. I ett tilfelle ble det gjort skadeverk på plen og heller da selskapet FX Flytt kjørte lastebilen helt ned mot Ingar Nilsens vei 3. Vi ber beboere hjelpe styret med å gi tydelige beskjeder til naboer om at de skal bruke sin egen vei eller kontakte styret for særskilt tillatelse. Der egne beboere har behov for større biler i forbindelse med flytting eller håndverkertjenester bes sameiere om å kontakte Styret slik at de med parkeringsplass kan varsles. Om dette ikke bedres vurderer styret å sette opp høydebegrensninger ut mot Halvdan Svartes gate.

Styret ble også nødt til å agere da Halvdan Svartes gate 2 startet arbeid med å utvide si parkeringsplass inn på felles grøntarealer. Det var mangelfull varsling til naboer og tiltaket strider i mot pågående reguleringsplan. Plan og Bygningsetaten utstedte pålegg om tilbakeføring.

Årets **fyringssesong** gikk uten utfordringer. Vinteren har vært mildere enn vanlig og vi har brukt noe mindre fyringsolje.

Vaktmestertjenestene fra Bygårdsservice har vært levert som ønsket gjennom perioden.

Avfallshåndtering er fortsatt en utfordring. I perioder har vi opplevd overfylte beholdere og til tider at søppel ble stablet utenfor søppelkassene slik at avfallet ikke ble hentet av kommunen.

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

Avfallsanlegget er dimensjonert til husholdningsavfall og tar ikke høyde for større flytteesker, senger, møbler eller liknende. Styret ber beboere sikre at husordensreglene etterfølges, at man kildesorterer godt, og at man benytter Smestad gjenbruksstasjon der det er behov for det.

Styret finner det fortsatt nødvendig å minne om at **kontaktinformasjon** til både eiere og leietakere skal meldes til styret, og at Sameiets retningslinjer, vedtekter og husordensregler formidles til leietakere ved utleie.

7. KOMMENTARER TIL REGNSKAP OG BUDSJETT

Årsregnskapet 2024
Årsregnskapet for 2024 er vedlagt innkallingen. For nærmere detaljer viser vi til spesifikasjoner i regnskap og noter.

Budsjett 2025
Styret har utarbeidet budsjett for sameiet for 2025. Budsjettet forutsetter uendrede felleskostnader.

Oslo, den 05.06.2025
Styret i Sameiet Halvdan Svartes gate 6

BDO

BDO AS
Bygdøy allé 2
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Til årsmøte i Sameiet Halvdan Svartesgate 6

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Halvdan Svartesgate 6.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember2024 • Resultatregnskap 2024 • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av styrets årsrapport for 2024.

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i annen informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom annen informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

Penneo Dokumentnøkkel: BVUBE-UFTUW-W3CYF-AEEZM-NYSTK-B1ECW

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

BDO AS

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: BVUBE-UFTUW-W3CYF-AEEZM-NYSTK-B1ECW

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Aarvold, Sven Mozart
Statsautorisert revisor
Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-921327
IP: 188.95.xxx.xxx
2025-06-05 16:54:13 UTC

bankID

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Penneo Dokumentnøkkel: BVUBE-UFTUW-W3CYF-AEEZM-NYSTK-B1ECW

Resultatregnskap

Sameiet Halvdan Svartesgate 6

	Note	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Driftsinntekt. og driftskostn.				
Felleskostnader		763 351	757 514	640 848
Andre inntekter	2	762 240	829 805	952 147
Sum driftsinntekter		**1 525 591**	**1 587 319**	**1 592 995**
Styrehonorar		70 000	70 000	70 000
Andre personalkostnader	3	9 870	9 870	9 870
Avskrivninger		155 140	155 140	155 140
Kommunale avgifter		212 858	214 500	178 078
Vedlikehold	4	192 909	209 000	3 136 859
Kollektiv avtale TV/bredbånd		100 416	100 416	95 483
Driftskostnader	5	378 554	380 500	375 811
Honorarer	6	71 747	72 008	68 560
Forsikring		136 763	148 000	125 794
Andre kostnader	7	5 219	25 890	14 588
Sum driftskostnader		**1 333 477**	**1 385 324**	**4 230 182**
Driftsresultat		**192 114**	**201 995**	**-2 637 187**
Finansinntk. og finanskostn.				
Finansinntekter	8	14 409	12 708	13 290
Finanskostnader	9	242 212	233 783	225 271
Netto finansresultat		**-227 803**	**-221 075**	**-211 981**
Årets resultat		**-35 688**	**-19 080**	**-2 849 168**
Overføringer				
Overført annen egenkapital		-35 688	0	-2 849 168
Sum overføringer		**-35 688**	**0**	**-2 849 168**

Balanse

Sameiet Halvdan Svartesgate 6

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Varige driftsmidler	10	624 658	779 798
Sum anleggsmidler		**624 658**	**779 798**
Omløpsmidler			
Kundefordringer		0	7 051
Forskuddsbet. kostnader		125 688	212 883
Andre fordringer	11	31 879	0
Bankinnskudd mv.	12	103 252	71 221
Sum omløpsmidler		**260 818**	**291 155**
Sum eiendeler		**885 476**	**1 070 953**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Annen egenkapital	13	-2 551 469	-2 515 780
Sum egenkapital		**-2 551 469**	**-2 515 780**
Gjeld			
Langsiktig gjeld	14	3 406 944	3 520 964
Sum langsiktig gjeld		**3 406 944**	**3 520 964**
Kortsiktig gjeld			
Forskudd fra kunder		11 542	13 401
Leverandørgjeld		194	12 386
Påløpte kostnader		18 265	39 983
Sum kortsiktig gjeld		**30 000**	**65 770**
Sum gjeld		**3 436 945**	**3 586 733**
Sum egenkapital og gjeld		**885 476**	**1 070 953**

Oslo, 22.05.2025
Styret for Sameiet Halvdan Svartesgate 6

Anders Teigar Jacobsen Styreleder	Kjetil Bondevik Styremedlem	Lena Lund Styremedlem

Note 1 Regnskapsprinsipper

Generelt

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

Vurderingsregler

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

Fortsatt drift

Regnskapet er satt opp under forutsetningen om fortsatt drift.

Note 2 Andre inntekter

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Utleieinntekter leilighet	104 952	110 000	102 072
Kapitalinnkalling	0	0	179 996
Parkering	24 000	22 680	19 200
Vaskeri	32 400	32 400	32 400
Fjernvarme*	235 488	345 000	344 429
Andel gjeld	365 400	319 725	274 050
Sum	**762 240**	**829 805**	**952 147**

Fjernvarme består á konto fyring i 2024. Høyere inntekt i 2023 skyldes inntektsføring av tidligere fyringsavregninger. Avregning fjernvarme 2024 er ikke gjennomført, derav differansen.

Note 3 Personalkostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Arbeidsgiveravgift	9 870	9 870	9 870
Sum	**9 870**	**9 870**	**9 870**

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

Note 4 Vedlikehold

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Vedlikehold bygning utv.	95 945	50 000	3 088 375
Vedlikehold utearealer	6 626	5 000	11 062
Vedl. bygning - innvendig	0	5 000	269
Vedl. nøkler, låser, skilt m.m.	3 012	5 000	17 153
Vedlikehold VVS	64 251	100 000	0
Egenandel forsikring	10 000	20 000	20 000
Vedlikehold elektro	13 075	15 000	0
Brannsikkerhet, sprinkling m.m.	0	3 000	0
Skadedyrbekjempelse	0	6 000	0
Sum	**192 909**	**209 000**	**3 136 859**

Note 5 Driftskostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
El.strøm 28747/28976/29171/29225	22 675	20 000	20 864
Fyring, olje, fjernvarme	203 375	220 000	219 107
Renhold	49 890	50 000	47 096
Annen renovasjon	0	0	2 613
Skadedyrkontroll	5 608	0	5 297
Vaktmestertjenester	87 660	80 000	78 180
Dugnad	2 402	10 000	2 296
Hjemmeside/internett	6 945	0	0
Porto	0	500	358
Sum	**378 555**	**380 500**	**375 811**

Note 6 Honorarer

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Revisjon	10 171	10 700	10 171
Forretningsførsel	60 726	60 706	57 815
Ekstra forretningsførsel	250	0	0
Andel systemkostnader	600	0	0
Beboerportal	0	602	574
Sum	**71 747**	**72 008**	**68 560**

Note 7 Andre kostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Kontingenter	2 130	1 890	1 990
Styreutgifter	0	15 000	9 304
Bankomkostninger	2 895	4 000	1 950
Diverse kostnader	195	5 000	1 301
Øreavrunding	-1	0	42
Sum	**5 219**	**25 890**	**14 587**

Note 8 Finansinntekter

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Renteinntekter kunder	0	0	321
Renteinntekter bank	732	0	261
Andre finansinntekter	13 677	12 708	12 708
Sum	**14 409**	**12 708**	**13 290**

* Andre finansinntekter gjelder utbytte fra Gjensidigestiftelsen.

Note 9 Finanskostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Gjeldsrenter lån 41894	242 212	233 783	219 573
Gjeldsrenter lån 70173	0	0	5 698
Sum	**242 212**	**233 783**	**225 271**

Note 10 Varige driftsmidler

	nlegg
Balanseført verdi 01.01	779 798
Årets tilgang	-
Årets avgang	-
Balanseført verdi 31.12	**779 798**
Årets avskrivninger	- 155 140
Bokført verdi 31.12	**624 658**

Opprinnelig anskaffelseskost bergvarmeanlegg	2 098 473
Akkumulerte avskrivninger	1 473 834
	624 639

Jordvarmeanlegget avskrives linært over 15 år, med start i 2015.

Note 11 Andre fordringer

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Andre fordringer	31 879	0
Forskuddsbet. kostnader	125 688	212 883
Sum	**157 567**	**212 883**

Note 12 Bankinnskudd

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
9666.01.44908	59 673	28 260
Bn 9235.24.47465	43 579	42 961
Sum	**103 252**	**71 221**

Note 13 Egenkapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Egenkapital 01.01.	-2 515 780	333 387
Årets resultat	-35 688	-2 849 168
Egenkapital 31.12.	**-2 551 469**	**-2 515 780**

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

Note 14 Langsiktig gjeld

Kreditor:	**DNB**
Lånenummer:	**1636 66 41894**
Lånetype	Annuitet
Opptaksår (refinans. av lån 70173 i feb. 2023)	2023
Rentesats (nom.) pr 31.12.	7,00 %
Beregnet innfridd	2041
Opprinnelig lånebeløp:	3 665 586
Lånesaldo 01.01. :	3 520 964
Ordinære avdrag i året	-114 019
Ekstraordinær innbetaling i året	
Lånesaldo 31.12.	**3 406 944**
Forfaller om mer enn 5 år fra balansedato:	2 740 591

Note 15 Disponible midler

	Regnskap 2024
A. Disponible midler 01.01	**225 385**
B. Endringer disponible midler:	
Årets resultat	-165 383
Tilbakeføring av avskrivninger	155 140
Avdrag langsiktig gjeld	-114 019
C. Disponible midler 31.12	**101 124**
Årets endring i disponible midler	-124 261
Spesifikasjon av disponible midler:	
Omløpsmidler	131 124
- Kortsiktig gjeld	30 000
= Disponible midler 31.12	**101 124**

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

Budsjett Sameiet Halvdan Svartesgate 6 for 2025

		Budsjett 2025	Regnskap 2024
Driftsinntekt. og driftskostn.			
3600	Husleie/Andel fellesutgifter	1 066 356	763 351
Felleskostnader		**1 066 356**	**763 351**
3602	Utleieinntekter leilighet	110 000	104 952
3635	Parkering	25 200	24 000
3640	Vaskeri	32 400	32 400
3691	Andel gjeld	365 400	365 400
Andre inntekter		**533 000**	**526 752**
Sum driftsinntekter		**1 599 356**	**1 290 103**
5330	Styrehonorar	80 000	70 000
Styrehonorar		**80 000**	**70 000**
5400	Arbeidsgiveravgift	11 280	9 870
Andre personalkostnader		**11 280**	**9 870**
6010	Avskrivning bergvarmeanlegg	155 140	155 140
Avskrivninger		**155 140**	**155 140**
6320	Kommunale avgifter	239 373	212 858
Kommunale avgifter		**239 373**	**212 858**
6600	Vedlikehold bygning utv.	50 000	95 945
6605	Vedlikehold utearealer	5 000	6 626
6610	Vedl. bygning - innvendig	5 000	0
6615	Vedl. nøkler, låser, skilt m.m.	5 000	3 012
6620	Vedlikehold VVS	70 000	64 251
6621	Egenandel forsikring	30 000	10 000
6625	Vedlikehold elektro	15 000	13 075
6642	Brannsikkerhet, sprinkling m.m.	3 000	0
Vedlikehold		**183 000**	**192 909**
7691	Internet/ Bredbånd	100 416	100 416
Kollektiv avtale TV/bredbånd		**100 416**	**100 416**
6340	El.strøm 28747/28976/29171/29225	20 000	22 675
6345	Fyring, olje, fjernvarme	220 000	97 581
6360	Renhold	50 000	49 890
6381	Skadedyrkontroll	6 000	5 608
6785	Vaktmestertjenester	90 000	87 660
6791	Dugnad	10 000	2 402
6910	Hjemmeside/internett	0	6 945
Driftskostnader		**396 000**	**272 761**
6700	Revisjon	10 700	10 171
6710	Forretningsførsel	45 000	60 726
6711	Ekstra forretningsførsel	0	250
6714	Andel systemkostnader	2 400	600

Budsjett Sameiet Halvdan Svartesgate 6 for 2025

		Budsjett 2025	Regnskap 2024
Honorarer		**58 100**	**71 747**
7500	Forsikringspremie	145 773	136 763
Forsikring		**145 773**	**136 763**
7400	Kontingenter	2 500	2 130
7710	Styreutgifter	15 000	0
7770	Bankomkostninger	4 000	2 895
7790	Diverse kostnader	5 000	195
7797	Øreavrunding	0	-1
Andre kostnader		**26 500**	**5 219**
Sum driftskostnader		**1 395 582**	**1 227 683**
Driftsresultat		**203 774**	**62 420**
Finansinntk. og finanskostn.			
8051	Renteinntekter bank	0	732
8070	Andre finansinntekter	12 708	13 677
Finansinntekter		**12 708**	**14 409**
8151	Gjeldsrenter lån 41894	240 000	242 212
Finanskostnader		**240 000**	**242 212**
Netto finansresultat		**-227 292**	**-227 803**
Årets resultat		**-23 518**	**-165 383**

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

Valg

Følgende kandidater er på valg:

Styreleder: Anders Teigar Jacobsen Valgt for 2 år i 2023

Styremedlem: Lena Lund Valgt for 2 år i 2023

Styremedlem: Simen A. Bergan Lange Valgt for 2 år i 2023

BankID Signing
Marcus Dhondup
2025-06-19

BankID Signing
Lena Lund
2025-06-19

PROTOKOLL

Det ble avholdt ordinært årsmøte i
Sameiet Halvdan Svartes gate 6
Tid: kl. 18:00
Sted: Teams

Konstituering

- 5 seksjoner var representert, hvorav 0 seksjoner med fullmakt.
  Fullmakter ble referert og godkjent.
- Marcus Dhondup ble valgt som møteleder og Marcus Dhondup ble valgt som referent.
- Innkalling og saksliste ble godkjent uten merknader.
- Lena Lund ble valgt til å underskrive protokollen sammen med møteleder.

Møtet ble ansett å være lovlig satt.

Følgende saker ble behandlet

1. **Styrets årsrapport for 2024**
   Årsrapporten var vedlagt innkallingen. Rapporten ble gjennomgått, kommentert og spørsmål ble besvart.

   Vedtak: Styrets årsrapport ble tatt til orientering.

2. **Årsregnskap for 2024**
   Årsregnskapet var vedlagt innkallingen. Regnskapet, som viser et underskudd på kr 35 688, ble fastsatt som sameiets regnskap for 2024.

   Vedtak: Godkjent

4. **Fastsettelse av styrets honorar for 2024**

   Styrets forslag til honorar for 2024 kommer frem av budsjett for 2025.
   Styrets honorar for 2024 ble fastsatt til kr 80 000. Styret foretar selv fordelingen av styrehonoraret.

   Vedtak: Vedtatt

5. **Budsjett 2025 og andel felleskostnader**
   Budsjettet var vedlagt innkallingen. Budsjettet ble gjennomgått, kommentert og spørsmål ble besvart.

   Budsjettet viser et underskudd på kr 23 518.

   Vedtak: **Budsjettet ble tatt til orientering.**

6. **Valg**
   Valgkomiteens innstilling:

   Styreleder: Anders Teigar Jacobsen Valgt for 2 år i 2023
   Styremedlem: Lena Lund Valgt for 2 år i 2023
   Styremedlem: Simen A. Bergan Lange Valgt for 2 år i 2023 -Fratrådt

   Styremedlem: Kjetil Bondevik Valgt for 2 år i 2024

   Etter valget består styret av:

   Styreleder: **Lena Lund, valgt for 2 år i 2025**
   Styremedlem: **Kjetil Bondevik, valgt for 2 år i 2024**
   Styremedlem: **Mathias Harald Grøholdt Loe, valgt for 2 år i 2025**

   Vedtak: Valgt ved akklamasjon

****

Det forelå ingen andre saker til behandling. Protokollen ble godkjent og underskrevet.
Møtet ble avsluttet kl. 18:41

Teams, 17.06.25

Marcus Dhondup
møteleder

Lena Lund
seksjonseier

Vedtekter og trivselsregler

Sameiet Halvdan Svartes gate 6

Revidert i årsmøte 23. juni 2020

VEDTEKTER
FOR
BOLIGSAMEIET HALVDAN SVARTES GATE 6

Vedtatt i sameiermøte den 16. mars 1999 i medhold av lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31
Revidert i sameiermøte den 16. mars 2015, revidert i sameiermøte den 16. mars 2016, revidert i ordinært årsmøte 24. april 2018, 13. mars 2019 og 23. juni 2020

§ 1 NAVN, FORRETNINGSKONTOR OG FORMÅL

Boligsameiet Halvdan Svartes gate 6 (heretter kalt sameiet) har forretningskontor i Oslo. Sameiet består av 18 boligseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst den 23. desember 1975.

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen gnr 212 bnr 0471 i Oslo kommune, med fellesanlegg av enhver art.

§ 2 ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT

Bebyggelsen og tomten ligger i sameie mellom eierne av de seksjoner som bebyggelsen og tomten er oppdelt i. Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet. Hver seksjonseier har hjemmel til sin seksjon, og eksklusiv bruksrett til den bruksenhet som utgjør seksjonen. Hver seksjonseier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt husordensregler fastsatt av årsmøtet.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Bygningsmessige forandringer skal meldes til styret.

Ledninger, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

§ 3 FELLESKOSTNADER

Felleskostnader er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Felleskostnadene skal fordeles mellom seksjonseierne etter størrelsen på sameiebrøken. Felleskostnader forfaller til betaling den 1. virkedag hver måned.

Sammen med felleskostnadene betaler seksjonseierne a-konto-beløp for oppvarming og varmt vann. Varmeregnskapet avsluttes pr 30. juni hvert år og avregning tilsendes seksjonseierne.

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

Lading av el-bil skal godkjennes av styret. Det kreves eget uttak med egen strømmåler som viser medgått strømforbruk. Strømmåleren skal leses av ved årsskiftet for fakturering av medgått strømforbruk. Dersom det er trukket separat kabel fra eget sikringsanlegg/måler tilhørende eier kreves ikke separat strømmåler.
Montasje skal utføres av autorisert installatør og betales av garasjens eier.

§ 4 VEDLIKEHOLD

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen, påhviler fullt ut og for egen regning den enkelte seksjonseier. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i, eller lett tilgjengelige fra seksjonen. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere fritar ikke for vedlikeholdsplikt. Seksjonseieren er ansvarlig for å holde seksjonen oppvarmet, slik at rør ikke fryser. Seksjonseieren er ansvarlig for elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

Bruk av baderom som medfører vannlekkasjer og skader på seksjon, tilstøtende seksjoner og fellesarealer på grunn av feil bruk, er det den enkelte seksjonseiers ansvar å utbedre og å bære kostnadene med.

Vedlikeholdsplikten omfatter også sluk, gulvbelegg/parkett/fliser, utgangsdør til og innsiden av balkonger og andre arealer seksjonseier har enerett til å bruke.

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

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, balkonger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene, er sameiets ansvar.

Utskiftning av vinduer og inngangsdører til seksjonene påhviler sameiet.

§ 5 VEDLIKEHOLDSFOND

Årsmøtet vedtar med alminnelig flertall avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves sammen med den månedlige betaling til dekning av fellesutgiftene.

§ 6 REGISTRERING AV SEKSJONSEIERE

Erververe og leier av seksjon må meldes til styret og forretningsfører for registrering.

§ 7 STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av 3 til 5 medlemmer og ett varamedlem. Styret velges av årsmøtet med alminnelig flertall, og for to år, med mindre årsmøtet beslutter noe annet. Styrets leder velges særskilt. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

§ 8 STYRETS KOMPETANSE

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til årsmøtet.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lover eller vedtekter eller av årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

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

§ 9 OM STYREMØTET

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles. Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder tilstede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

§ 10 OM ÅRSMØTET

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som tilsammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte, med forslags-, tale-, og stemmerett. Hver seksjon har én stemme. Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon, styremedlemmer og leiere av boligseksjoner, har rett til å være tilstede på årsmøtet og rett til å uttale seg.

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

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

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende seksjonseiere valgt av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

§ 11 INNKALLING TIL ÅRSMØTET

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

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

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

Senest en uke før ordinært årsmøte skal styrets årsrapport, regnskap og eventuell revisjonsberetning sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige i årsmøtet. Innkalling til årsmøtet kan sendes elektronisk.

Blir årsmøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak i årsmøte ikke innkalt, kan en seksjonseier, ett styremedlem eller forretningsfører kreve at skifteretten snarest, og for seksjonseiernes felles kostnad, innkalle til årsmøte.

§ 12 SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE

På det ordinære årsmøte skal disse saker behandles:

- Konstituering
- Styrets årsrapport
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår
- Valg av styremedlemmer
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

§ 13 MØTELEDELSE OG FLERTALLSKRAV

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

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i årsmøtet for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,
- samtykke til endring av formål for bruksenheter, og til reseksjonering som medfører økning av det samlede stemmetall,

Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter forrige ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige seksjonseiere.

§ 14 REVISJON OG REGNSKAP

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

§ 15 FORRETNINGSFØRER

Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

Med to tredjedels flertall kan årsmøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

§ 16 MISLIGHOLD

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonsloven § 38. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§ 17 FRAVIKELSE

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens § 13, jfr. lov om eierseksjoner § 39.

§ 18 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og inngangdører til seksjonene samt hovedinngangsdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc, skal skje etter en samlet plan og etter forutgående godkjenning av styret.

Det er ikke anledning til å sette opp antenner av noen art på bygningens balkonger, fasader eller i fellesarealer.

Det er ikke tillatt å forandre bærende konstruksjoner, vann/avløp, peis/pipe og inntak av elektriske kabler, uten godkjenning av styret.

All oppussing etter 01.01.15 skal ha/følge godkjent våtroms norm angående bad, kjøkken og toalett. Bad og toalett skal ha stoppekraner. Brann- og redningsetatens regler skal følges for peis/pipe.

Dokumentasjon på godkjent utført arbeid fremlegges for styret.

§ 19 ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

§ 20 HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTE OG STYRE

Ingen kan delta i en avstemning om

a) Et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) Ens eget eller ens nærståendes ansvar ovenfor sameiet
c) Et søksmål mot andre eller andres ansvar ovenfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) Pålegg eller krav etter ESL §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

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

§ 21 SEKSJONSEIERS ERSTATNINGSANSVAR

Ved skader som skyldes en seksjonseiers uaktsomhet, eller en seksjonseier på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseieres forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Ved skade som skyldes seksjonseiers uaktsomhet og som dekkes av sameiets forsikring, skal seksjonseieren betale egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bruksenhet. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen i seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Når erstatningsansvaret er en følge av sameieforholdet, kan sameiets legalpanterett etter eierseksjonsloven §31 og vedtektenes §3, avsnitt 3 anvendes.

§ 22 KOMMUNIKASJON MELLOM SAMEIET OG SEKSJONSEIERE

Kommunikasjon mellom sameiet og seksjonseiere kan skje elektronisk (epost/beboerportal/på annen måte). Dette gjelder også innkallinger til årsmøter.

Det er seksjonseiers ansvar at forretningsfører og styre til enhver tid har korrekte personopplysninger, adresse og annen kontaktinformasjon. Dersom seksjonseieren ønsker å motta innkallinger i tradisjonell post, må dette meddeles skriftlig til forretningsfører/styre.

§ 23 FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

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

****

HUSORDENSREGLER

FOR

BOLIGSAMEIET HALVDAN SVARTES GATE 6

Med endring på ordinært sameiermøte 02.04.14 og 16.03.15, samt ordinært årsmøte 24. april 2018.

1. Innledning

Husordensreglene har til formål å sikre gode boligforhold og trygge et godt naboskap for alle beboerne (sameiere og leietakere). Husordensreglene inngår som et vedlegg til sameiets vedtekter.

Beboerne plikter å følge husordensreglene og er ansvarlige for at de overholdes av husstanden og de som gis adgang til leiligheten.

Styret er gitt fullmakt til utfylling og supplering av disse reglene.

Styrets formål er å:

1. Ivareta driften av sameiet
2. Administrere bruk og vedlikehold av fellesannlegg og fellesareal
3. Ivareta alle andre saker av interesse for sameierne

2. Alminnelige bestemmelser om fellesarealene

Beboerne plikter å informere styret om feil og mangler som måtte oppstå på felles vann og avløp, bygningsmessige forhold som dører, vinduer, elektrisk anlegg, fyringsanlegg etc. Unnlatelse av å informere om feil og mangler på fellesanlegg i egen seksjon vil medføre erstatningsansvar ved skade og følgeskade i forholdet til sameie.

Innvendige endringer i leiligheten som medfører inngrep i byggets bærende konstruksjon, må ikke foretas. Likeledes må det heller ikke foretas forandringer som kan være til ulempe for naboer.

Den enkelte har ansvar for egen skade som påføres sameiets bygning og tekniske anlegg, samt renhold av fellesareal ved innvendig rehabilitering/vedlikehold og inn- og utflytting.

Uten forhåndssamtykke fra styret er det ikke tillatt å endre utseende på eller skifte ut vindu, utgangsdør, listverk eller andre bygningsmessige detaljer med

front mot fellesareal. Oppsetting av markiser må skje i samråd med styret for valg av farge og mønster.
Etter beboermøte 07.07.2009 er det bestemt følgende ifb. med markiser/utvendige persienner: Markiseduk med fargekode nr. 407/52 Utvendige persienner, fargekode 4441, med dekkkasse i brun.
Leverandør av produktene er Kjell's markiser.

Diverse fargekoder.:
Blå farge rammen rundt inngangsdørene til hver seksjon (foringer, lister), samt ved gulv platået og trappene. 21 – 1 Heftegrunn S 5020 – B (W29).
Trappeoppgangene: Lady HB 40, halvblank 40 oljebasert farge.

Utvendig farge vinduer og balkong dører.: Jotun Lady sens 486 Silke.

Sameiet er tilkoblet et felles kabelanlegg for TV-signaler. Annet utvendig antenneanlegg kan ikke settes opp uten samtykke fra styret.

Alle hovedinngangsdører og dører til andre fellesareal (kjeller og baktrapper) skal alltid holdes låst. Uvedkommende skal ikke slippes inn i eiendommen. Systemnøkkel til inngangsparti kan bestilles gjennom styrets leder. Det er opp til hver enkelt sameier å holde orden på hvem som disponerer nøkler til eiendommen. Om nøkler til eiendommen kommer på avveie, må styret umiddelbart varsles om dette slik at tiltak med skifte av nøkkelsylindre kan iverksettes.

Lagring eller hensetting av møbler og/eller andre gjenstander som ski, sykler, esker etc. utenfor sameiernes kjellerboder og/eller i trappeoppgangene eller andre fellesarealer, skal ikke forekomme. Rømningsveier må ikke sperres, heller ikke midlertidig. Forbudet skyldes dels gjeldene brannvernregler og dels ønske om generell orden i eiendommen. Etter advarsel fra styret vil gjenstandene bli fjernet for vedkommende sameiers regning.

Det er en egen sykkelbod i 6C. Sykler som ikke er i bruk skal fjernes av eier. Inngangspartiene skal ikke brukes til annet enn hensetting av barnevogner som er i daglig bruk. Sykler tilhørende besøkende kan imidlertid hensettes under trappene i oppgangen i besøkstiden.

Vaktmester eller den/de styret bemyndiger, sørger for at lyspærer i fellesarealene skiftes etter behov. Trappevask av hovedtrapper, inngangspartier, kjellerganger og vaskerom er styret ansvarlig for å få gjennomført.

Lys i kjeller og fellesarealer skal slukkes dersom det ikke har noen hensikt at de er påtent. Utelys reguleres av automatiske lysbrytere og skal alltid stå på.

Beboerne plikter å verne om grøntområdene, busker og trær. Fotballsparking og sykling på plenene er forbudt. Åpen ild eller grilling på balkongene eller på utearealene er ikke tillatt.

3. Bruk av seksjonen/leiligheten

Sameierne er ansvarlig for alt indre vedlikehold i sin seksjon. Alle rom må holdes oppvarmet på en slik måte at vann og avløp ikke fryser.

Sameierne er ansvarlig for at det elektriske anlegget i seksjonen til enhver tid er i forskriftsmessig stand.

Vannklosett og avløp må ikke brukes til uvedkommende avfall eller på annen måte som kan føre til forstoppelse, oversvømmelse eller skade på felles avløp eller i fellesarealene. Ildsfarlige eller andre giftige væsker (maling, White spirit, syre, baser eller fremkallingsvæske m.m.) må ikke slås i klosett eller avløp.

Beboerne må kjenne til plassering og bruk av seksjonens hovedstoppekran for vann. Hver enkelt seksjon/leilighet skal være utstyrt med stoppekran på kjøkken og bad. De plikter også å sette seg inn i alminnelig brannforebyggende regler, samt regler for bruk av brannfarlige væsker og de forebyggende muligheter for bekjempelse av brann eller tilløp til brann. Beboerne plikter å etterfølge ethvert krav fra feiervesenet og brann- og redningsetaten.

Det må straks varsle fra til styret om skader, behov for vedlikehold eller om det oppdages veggdyr og/eller annet utøy.

Den enkelte sameier skal ikke kontakte sameiets forsikringsselskap. Dette er styrets ansvar.

Beboerne plikter å sørge for ro og orden i og utenfor leiligheten. Fra kl. 2300 til kl. 0600 må beboerne vise særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres. Ved arbeid i leiligheten på kvelden, vis hensyn og ta eventuelt kontakt med naboene.

Ønskes at arbeid med drill og hammer (og andre bråkende verktøy) kun skal foregå på ukedager mellom kl. 08:00 og 17:00. Lørdag og søndag er det ikke lov, samt helligdager. Det gjøres unntak for behov som oppstår på grunn av akutte situasjoner.

4. Fremleie

Ved fremleie skal seksjonseier informere styret om varigheten av fremleien, navn på leietaker og dennes kontaktinformasjon. Minimumskrav er epostadresse og mobiltelefon. Seksjonseieren plikter å se til at leietaker er kjent med og følger vedtatte regler for sameiet, samt får relevant informasjon som gjelder for sameiet til enhver tid.

Seksjonseier er ansvarlig for at det fremskaffes postkasseskilt med korrekt navn ved fremleie. Det skal brukes den leverandør sameiet har fast avtale med, Stempelleverandøren AS. Seksjonseier bestiller direkte fra leverandør på epost: stemplev@online.no og henter og betaler hos leverandør. Størrelse på skilt skal være 75 x 30 x 0,8 mm. Font på skilt skal være Arial med store bokstaver, størrelse på skrift skal ligne eksisterende skilt.

Dersom ikke denne type skilt bestilles og monteres innen rimelig tid, vil styret organisere det for vedkommende seksjonseiers regning.
Navn til porttelefon lages av den enkelte seksjonseier selv på pc, og verktøy for å få satt fjernet deksel og montert navnelappen blir utlevert av styrets formann.

5. Søppel og avfall

Beboerne er selv ansvarlig for å holde inngangspartiene, trappeoppganger og andre fellesarealer fri for reklamemateriell og annet søppel.

Alle typer husholdningsavfall skal pakkes forsvarlig inn og legges i de beholderne som finnes til dette formålet. Dersom beholderne er fulle, plikter beboerne å oppbevare sitt eget søppel på hygienisk vis inntil beholderen tømmes. Beboerne må også sørge for at beholdere blir flyttet bakerst etter hvert som de fremste beholderne fylles opp.

Ildsfarlige eller andre giftige væsker (maling, White spirit, syre, baser eller fremkallingsvæske m.m.) må ikke kastes i søppelbeholderne. Større gjenstander som pappesker, møbler, avfall fra oppussing og lignende plikter beboerne å frakte vekk selv. Dette gjelder også flasker og glass.

Området rundt sameiet vedlikeholdes av vaktmester. Det er likevel av interesse for sameiet at beboerne ikke kaster avfall på området og plukker opp avfall og annet søppel som ligger på området og på fortauet.

Søppelbeholderne som tilhører sameiet er plassert på baksiden av 6A.

6. Fellesvaskeri

Man skal ha avsluttet i vaskeriet innen kl 21.00. Etter at tøy er ferdig tørket må det ikke bli hengende i vaskeriet.

Vaskeriet med utstyr må rengjøres etter bruk og klargjøres for neste person. Det er ikke tillatt å vaske eller tørke tøy som tilhører andre enn sameiets beboere.

Tørkeplassene må ikke brukes utenom de ovennevnte tider.

7. Tørking, lufting og banking

Tørking av tøy, tepper, sengeklær etc. skal kun skje på anviste plasser i fellesvaskeriet og ute på tørkestativet bak 6B/C. Teppebanking i trappeoppgangene og på balkongen er ikke tillatt.

Eventuell tørking og lufting av tøy, sengeklær, gulvtepper o.l. på balkongene må skje uten at det er til sjenanse for naboene.

8. Husdyrhold

Hold av alminnelige husdyr er tillatt. Husdyrhold må ikke være til sjenanse for andre beboere.

9. Årlig vårdugnad / Høstdugnad.

Styret har plikt til å organisere en årlig vårdugnad innen utgangen av juni måned. Dugnaden skal primært brukes til fellesskapets beste, det vil si rydde og forskjønne fellesareal ute og inne.

Styret bestiller i forbindelse med vårdugnaden en stor søppelcontainer slik at sameiet, sameierne og/eller beboerne kan kvitte seg med gamle sykler og annet skrot.

Styret skal i god tid varsle beboerne om dato for dugnaden, hvilke oppgaver som skal gjennomføres med mer.

10. Parkering

Parkeringsplasser tildeles av styret etter søknad. Sameiet disponerer 4 P-plasser. Tildeling skjer fortløpende etter ledighet.
Kun eiere av seksjonen som selv bor i sameiet kan tildeles P-plasser. Tildelte P-plasser kan ikke leies ut til andre.

Sameiet har i samarbeid med Sameiet Halvdan Svartes gt. 4, inngått avtale med Parkeringstjenesten AS. Dette innebærer at Parkeringstjenesten AS har i oppdrag å foreta kontroll og oppsyn med våre P-plasser.

Tjenesten er fri for sameiet og Parkeringstjenesten AS er ansvarlig for regelverk, klager og juridiske spørsmål.

Brukere av tildelte P-plasser fra sameiet er ansvarlig for at tildelt/godkjent parkeringsbevis **ALLTID** er synlig i frontruten.

Telefon til Parkeringstjenesten AS: 41 59 49 26

Feilparkerte biler blir bøtelagt. Dette gjelder også midlertidig parkering som for eksempel håndverkere. Av og pålessing kan foretas med inntil 15 minutter.

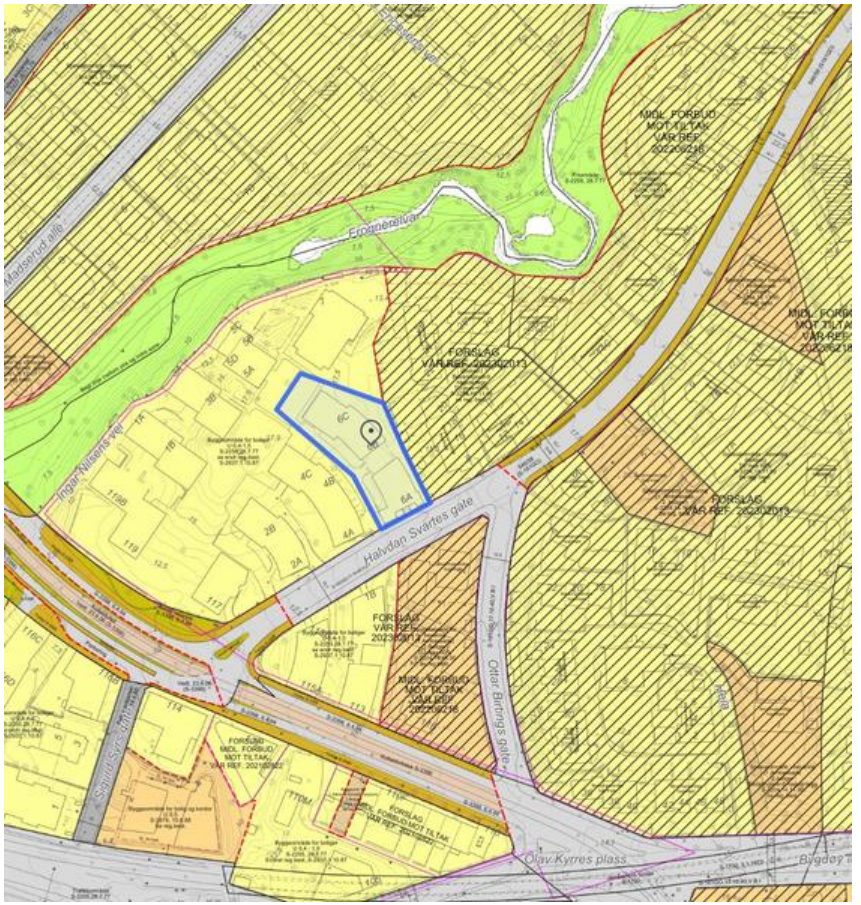
Avtalen trer i kraft 12.01.2015

Plassen mellom bygg A og B skal ikke brukes som P-plass, men kun til av- og pålessing (maks 15 min). Seksjonseiere som har bestilt håndverkere, må enten la de disponere sin egen P-plass eller henvise til offentlig parkering. Skriftlig godkjenning om bruk av egen P-plass skal seksjonseier fremskaffe av Parkeringstjenesten AS og legges i frontruten.

11. Utfyllende husordensregler

Som husordensregler gjelder også de oppslagene og særskilte instrukser som er gitt av styret.

Henvendelser til styret eller forretningsfører om husorden sendes skriftlig.


Madserud allé
Ingar Nilsens vei
Halvdan Svartes gate
Ottar Birtings gate
Olav Kyrres plass
Bygdøy
FORSLAG
VAR REF. 20230213
MIDL. FORBUD
MOT TILTAK
VAR REF.
20220216

Oslo

S-2255

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

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

Vedtaksdato: 28.07.1977
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Vedtaksdokumenter: 197701394
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: OSLO LOKAL
Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2937,1.10.87 endr.reg.best.
Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20183, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270398, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

H. Svendsensgt. 6.

Fm. 1444/1934

Våningshus.

Anmeldelse
S. Tegn.

BYGNINGSCHEFEN
B.J.-No. 1444
1934
OSLO

V 1

Duplikat sendt Brandchefen

Ekspedisjons-Dokument

angående Våningshus

på matr.-nr. 111 Drammensveien (Hus Ø) H. Svendsensgt 6

Innlevert 18. aug 1934 Attestert 9/11-43

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

Oslo den 20 august 1934

O. Hillesgeus

Reg. obefen jr. nr. Dr. ovenn. 111 (H Svendsensgt 6)
mott 22. AUG. 1934

Opm.obefen jr. nr.
Mott: 20. AUG. 1934

Sendes hr. reguleringschefen.
Kartforretning er rekvirert om tomten, men ikke utført, da man venter på å få tilsendt godkjent deleplan, som viser tomtedelingen. Den østre grense for nr. 111 Dr.veien er vist med blått.

Oslo 21/8-1934
For opmn chefen
Langentveit

Tinglyst 17/2-42.

2

M/B

Drammensveien 111, hus G.
Bym.chefens eksp. av 21/8 34.

OSLO VANN & KLOAKKVESEN

OSLO VANN OG KLOAKKVESEN
JN. 004473 27 AUG 1934
RØRLEGGERAVD.

Oversendes herr vannverkschefen.

Reguleringe- og byggelinjer er inntegnet på situasjonsplanen bl. 1 med grønt.

Halvdan Svartes gate er regulert 15,7 m. bred med ca. 5 m. tilbaketrukket byggelinje på hver side.

Fra Halvdan Svartes gate er der regulert en 5 m. bred privat vei, gående i nordvestlig retning og i ca. 3 m. avstand fra den anmeldte bygning.

Den regulerte høide for Halvdan Svartes gate på Ottar Birtings gates vestside er kote 15,65. Herfra faller gaten mot sydvest med 1:31,5 efter midtlinjen til kote 13,65.

Fortågatigningen er 10 cm.

Den regulerte høide for den private gate er på Halvdan Svartes gates nordvestside kote 14,26. Herfra stiger den mot nordvest med 1:27,6 efter midtlinjen til kote 15,2o.

Den anmeldte bygnings plasering avviker endel fra den gjeldende bebyggelsesplan, vedtatt av reguleringsrådet 21/11 1933 - 28/6 1934. Disse avvikelser må godkjennes av reguleringsrådet.

For eiendommen gjelder byggevedtekt 105, vedtatt av reguleringsrådet 16/1 - 10/4 1934, men ennu ikke stadfestet av bystyret og arbeidsdepartementet.

Den på planen vedtatte høide for overkant gesims kote 26,o er inntegnet på bl. 6 og bl. 8 med grønt.

Oslo reguleringsvesen den 25/8 1934.

OSLO VANN & KLOAKKVESEN 182

O. Hjelle

3

J. nr. 4473/1934. Mstr. nr. 111 Drammensveien, hus G.

Tilbakesendes med bilag herr bygningschefen i Oslo.

Kjellergulv på kote + 14,75 approberes.

Såfremt bygningen skal ha fellesledninger med Drammensveien 111, hus V må disse legges i privat vei.

Der må innsendes andragende om dispensasjon fra sundhetsforskriftenes § 6 for anbringelse av privat renseanlegg.

Bygningen må dreneres i hele sin utstrekning.

Tinglest erklæring for fellesledninger må avgis.

Med hensyn til ledningenes arrangement og størrelse forbeholder man sig å opstille de nærmere bestemmelser når anmeldelse fra aut. rørleggermester innsendes direkte hertil.

Oslo vann- og kloakkvesen, den 10. september 1934.

Ole Bore

Bygn. ... mott 13 SEP. 1934

Sendes Oslo helseråd.
Oslo 14/9.34
O. Hjelle

SB/VW.

Ad: 111 Drammensveien, jnr. 1368/34.

Tilbakesendes herr bygningschefen.

Dispensasjon fra bygningslovens §§ 104 og 108 kan ikke anbefales innvilget.

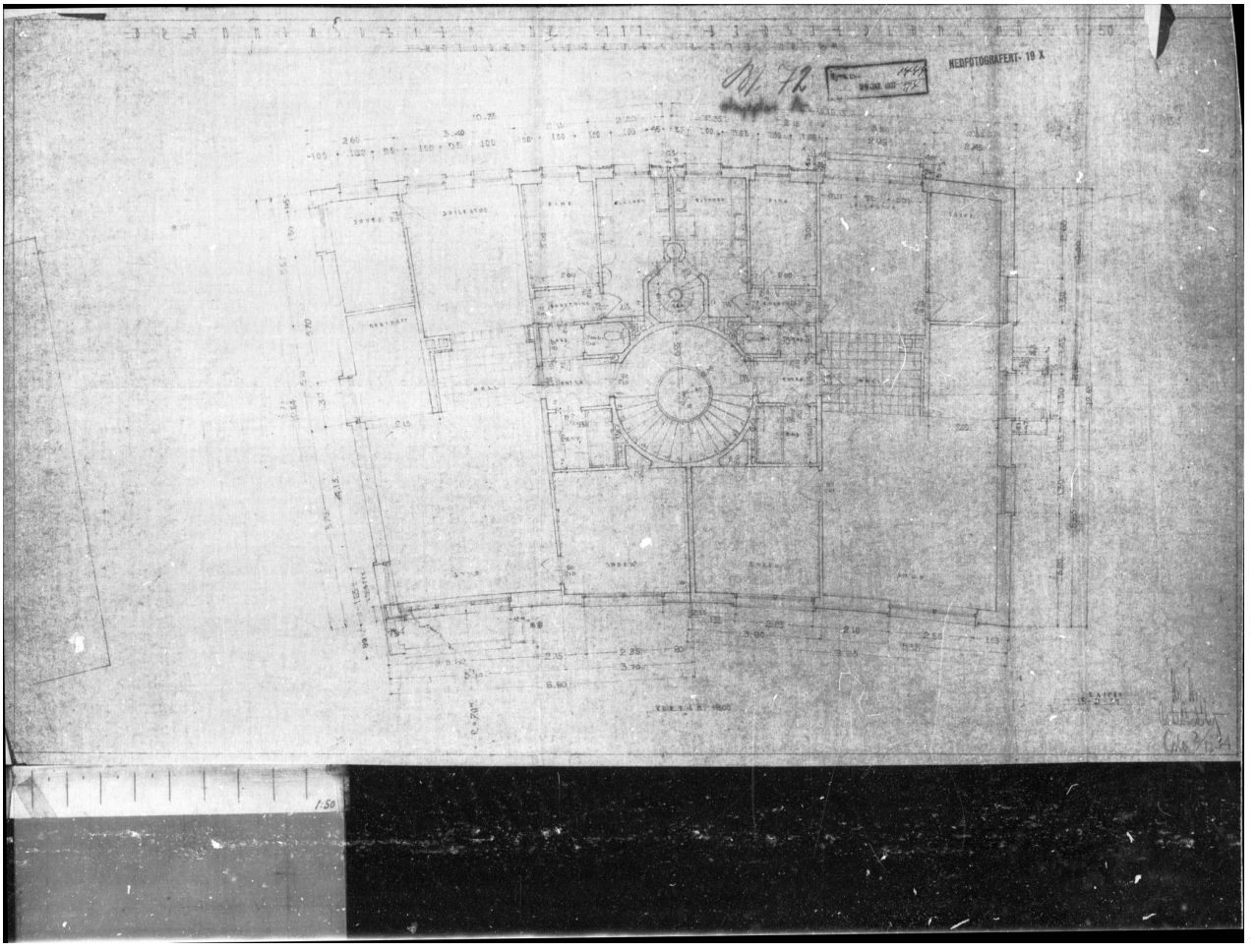
Oslo helseråd den 19. september 1934.

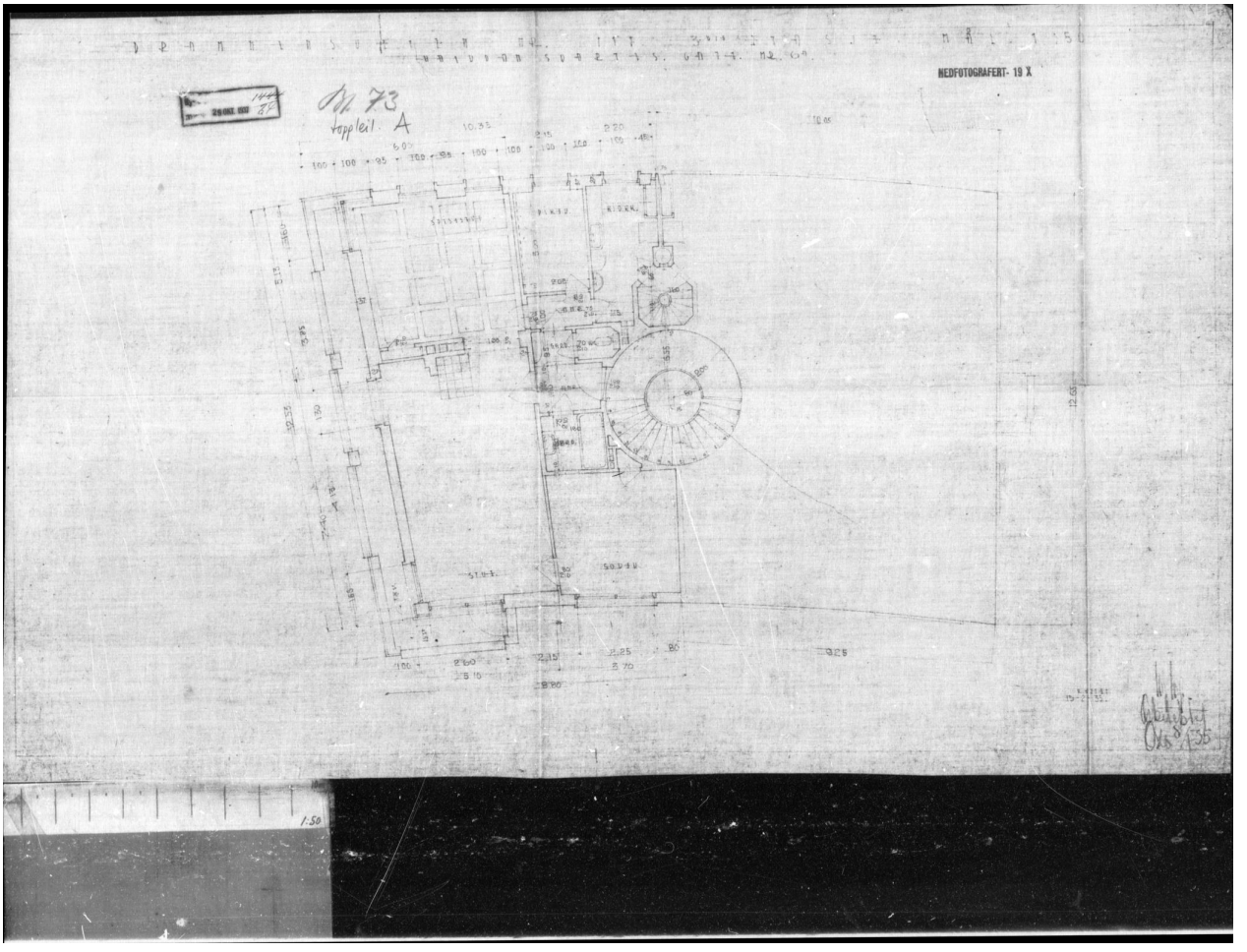
Efter bemyndigelse

Bygn. mott 19 SEP. 1934

Helserådets påtegning anmerket. Kjeller bør heller ikke anvendes til beboelsesrom.
22/9-34
A. Strøm

ack 24/9-34


NEDFOTOGRAFERT- 19 X
1:50


NEDFOTOGRAFERT- 19 X
Nr. 73
toppleil. A
1:50

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Torshov

Vogts gate 47, 0477 OSLO

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Torshov, Sandaker, Sagene, Bjølsen og Gamle Oslo, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boligene vi har for salg.

https://www.nordvikbolig.no/kontorer/torshov

23 24 00 00

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du 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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

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: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

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: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet: **11 800,-**

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 med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese 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 overforbudgivere 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.

Oppdragsnummer: 29-0295/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Halvdan Svartes gate 6B 0268 OSLO

Betegnelse: Gnr 212, bnr 471, snr 11 (ideell andel 1/1) 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: _____

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: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

nordvikbolig.no