



Halvdan Svartes gate 44

Velkommen til

Halvdan Svartes gate 44



— Frogner

Herskapelig, innholdsrik byvilla på 558 kvm v/ Frognerparken – Usjenert og solrikt – 979 kvm opparbeidet tomt – Garasje

Prisantydning	45 000 000,-
Omkostninger	1 126 380,-
Totalpris	46 126 380,-
BRA-i	536 kvm
Totalt BRA	558 kvm
Soverom	5
Etasjer	4
Boligtype	Enebolig

Byggeår	1920
Ansvarlig megler	Camilla Lindstad
Telefon	909 15 649
E-post	c.lindstad@nordvikbolig.no
Megler	Sofie K. M. Heggelund
Telefon	915 43 455
E-post	s.heggelund@nordvikbolig.no





44



Kort fortalt

- Sjelden og herskkelig byvilla med attraktiv og usjenert beliggenhet, omgitt av grønne omgivelser på en delvis naturtomt som grenser til Frognerbekken i vest. Villaen strekker seg over fire plan med stor takterrasse og tre balkonger. I løpet av de siste årene er boligen omfattende oppgradert utvendig med bla. nytt tak med glassert takstein, nye vinduer med lydglass, malte fasader, nye nedløp og brosteinlagt gårdsplass. Innvendig modernisering må påregnes.

Høydepunkter:

- 3 balkonger
- Oppgradert og parkmessig tomt på 979 kvm
- Solrik takterrasse på 75 kvm med pergola
- Garasje og 8-9 biloppstillingsplasser
- Generøs takhøyde
- 3 ildsteder
- El.drevne porter
- Sentralvarme
- De klassiske og originale detaljene er godt bevart både innvendig og utvendig

— Arealer og innhold

BRA-i: 536 kvm

BRA- e: 22 kvm

Totalt BRA: 558 kvm

TBA: 105 kvm

Innhold:

Underetasje:

BRA-i: 174 kvm. Entré, vinkjeller, badeavdeling under oppbygging, teknisk rom, kjellerstue, gang og bod (GUA 196)

BRA-e: 22 kvm. Garasje.

Total BRA: 196 kvm.

1. etasje:

BRA-i: 206 kvm. Entré, toalettrom, to stuer, spisestue, bibliotek, kjøkken og vaskerom/gang.

Total BRA: 206 kvm.

TBA: 8 kvm.

2. etasje:

BRA-i: 103 kvm. Gang, fem soverom, bad, bad 2 og toalettrom.

Total BRA: 103 kvm.

TBA: 97 kvm.

3. etasje:

BRA-i: 53 kvm. Loft (GUA 64).

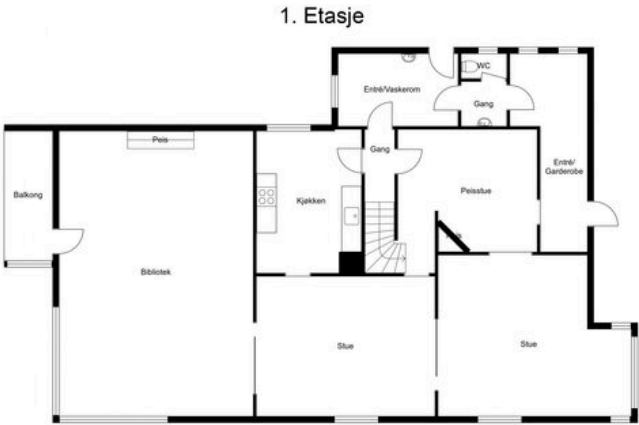
Total BRA: 53 kvm.



Halvdan svartes gate 44



Halvdan svartes gate 44



Planskissen er ikke måltur, kun ment som illustrasjon.
Må er innvendige og noe av utvendige kan forandre. Det kan ikke avvikle for end. for. innredning og møbler er plassert for å illustrere og kan frakke fra den faktiske innredningen.

Forklaring av bilde/rommet



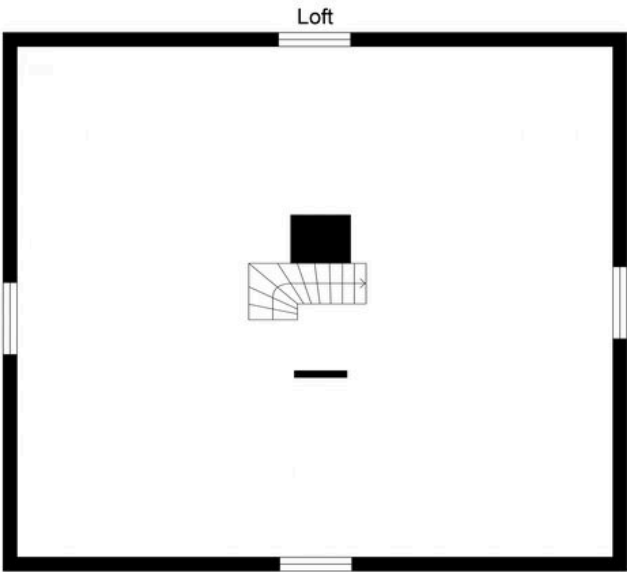
Planskissen er ikke måltur, kun ment som illustrasjon.

Forklaring av bilde/rommet

Halvdan svartes gate 44

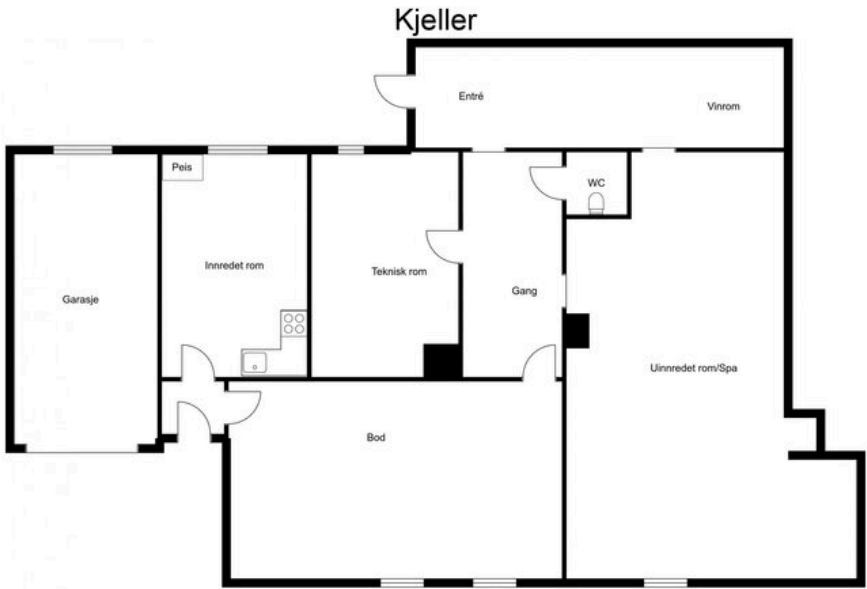


Halvdan svartes gate 44



Planskissen er ikke målt, kun ment som illustrasjon.
Mål er innvendige og noe avvik kan forekomme. Det tas ikke ansvar for end. fel. innvendige og måltet er plassert for å illustrere og kan avvike fra den faktiske innredningen.

Forklaring av bilde/rommet



Planskissen er ikke målt, kun ment som illustrasjon.

Forklaring av bilde/rommet









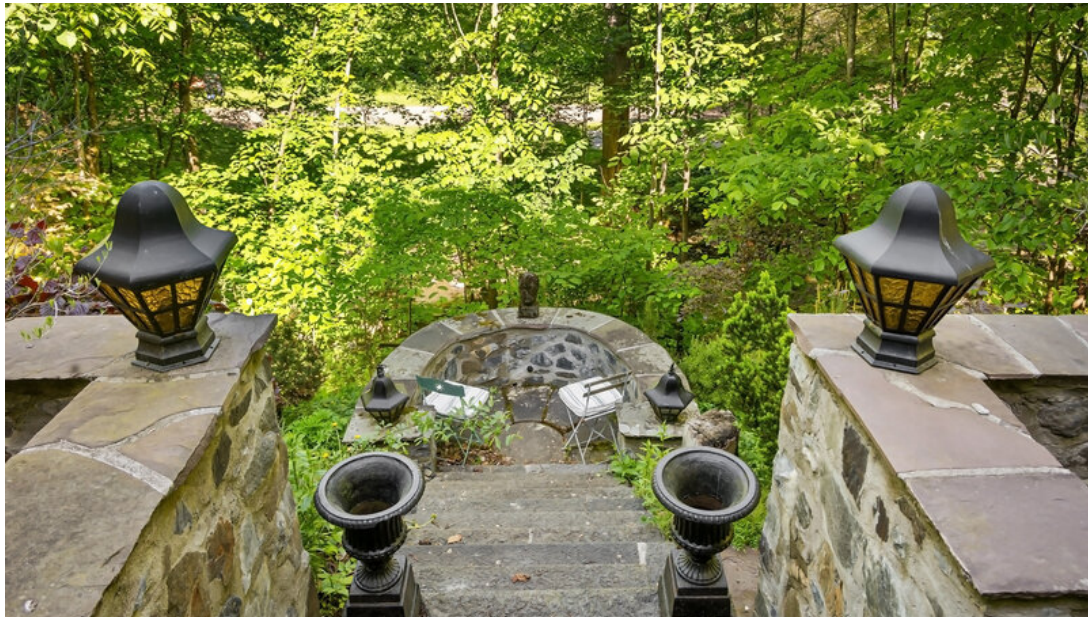


















Informasjon

Halvdan Svartes gate 44

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer

13-0495/25

Boligtype og eierform

Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse

Halvdan Svartes gate 44, 0268 OSLO. Gnr 212, bnr 500 (ideell andel 1/1).

Selger

Kjell Kristiansen

Kjøpesum og omkostninger

45 000 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

1 125 000,- (Dokumentavgift)

290,- (Pantattest kjøper)

545,- (Tinglyst pantedokument)

545,- (Tinglyst skjøte)

19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))

1 126 380,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))

1 145 580,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))

46 126 380,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))

46 145 580,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår

1920

Etasjer

4

Antall soverom

5

Arealer

BRA-i: 536 kvm

BRA-e: 22 kvm

Totalt BRA: 558 kvm

TBA: 105 kvm

Beskrivelse:

Underetasje:

BRA-i: 174 kvm. Entré, vinkjeller, badeavdeling under oppbygging, teknisk rom, kjellerstue, gang og bod (GUA 196)

BRA-e: 22 kvm. Garasje.

Total BRA: 196 kvm.

1. etasje:

BRA-i: 206 kvm. Entré, toalettrom, to stuer, spisestue, bibliotek, kjøkken og vaskerom/gang.

Total BRA: 206 kvm.

TBA: 8 kvm.

2. etasje:

BRA-i: 103 kvm. Gang, fem soverom, bad, bad 2 og toalettrom.

Total BRA: 103 kvm.

TBA: 97 kvm.

3. etasje:

BRA-i: 53 kvm. Loft (GUA 64).

Total BRA: 53 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:

Loftet har et gulvareal (GUA) på 64 kvm. Ikke måleverdig areal (ALH) utgjør 11 kvm.

Boligen har en innvendig garasje med følgende mål:

Lysåpning: 2,79 meter

Høyde under port: 2,0 meter

Vedlagte plantegninger er ikke målbare, og oppgitte arealer er hentet fra vedlagte tilstandsrapport.

Arealene er plassmålt og beregnet med utgangspunkt i NS 3940:2023.

Innhold

Boligen strekker seg over fire plan og består av:

Kjeller: Entré, vinkjeller, badeavdeling under oppbygging, teknisk rom, kjellerstue,

gang og bod.

1. etasje: Entré, toalettrom, to stuer, spisestue, bibliotek, kjøkken og vaskerom/gang.

2. etasje: Gang, fem soverom, to bad og toalettrom.

Loft: Loftstue.

Boligen har en innvendig garasje og flere biloppstillingsplasser på eiendommen.

Standard**1. Etasje:**

Kjøkken:

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Hvitevarer består av: Platetopp, stekeovn, kjøle/frysenskap, mikro og kjøleskap. Kullfilterventilator.

Toalettrom:

Toalettrom med flislagt gulv og malt strie på vegg. Frittstående toalett og vegghengt servant.

2. Etasje:

Bad 1:

Det ene badet i 2. etasje har flislagte overflater med lyse fliser på vegg og blandet fliser på gulv.

Rommet har innredning med nedfelt servant, badekar og dusjvegger/hjørne.

Bad 2:

Det andre badet har fliser på betong. Rommet har innredning med nedfelt servant og dusjvegger/hjørne.

Toalettrom:

Flislagt gulv og sparklet og malte plater. Utstyrt med vegghengt klosett med innebygget susterne.

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

Bygningsdeler som har fått TG2:**- Vinduer:**

Vinduer med 1+1 glass har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje.

- Utvendige dører:

Dører har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje.

- Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran. Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.

Det er påvist andre avvik: Terrassen i 2. etasje har fall inn mot boligen, noe som medfører økt belastning og slitasje på membran og tetting mot yttervegg. Dette kan øke risikoen for fuktskader i bygningskonstruksjonen.

- Innvendige overflater:

Det er registrert riss i enkelte veggflater på soverommene i 2. etasje. Rissene kan være aldersrelaterte og skyldes naturlige bevegelser i bygget over tid, men kan også ha andre årsaker, som setninger i konstruksjonen, fuktpåvirkning eller materialspenninger.

- Etasjeskille/gulv mot grunn:

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Slike skjevheter i eldre bygninger må normalt forventes.

- Radon:

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

- Innvendige trapper:

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

- Andre innvendige forhold:

Boligen har delvis provisoriske løsninger på blant annet vannledninger og strøm. Da arbeidene ikke er ferdigstilt er disse gitt TG2.

- Vannledninger:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Vannrør i kobber er av eldre dato. Eldre kobberrør kan over tid svekkes på grunn av korrosjon, særlig i skjøter og bøyer. Det anbefales å vurdere tilstandsnivået nærmere og planlegge utskifting som del av et forebyggende vedlikehold.

- Avløpsrør:

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

- Ventilasjon:

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Det er manglende friskluftsventiler i oppholdsrom på loftet.

- Varmtvannstank:

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.

- Elektrisk anlegg:

Type sikringer: Automatsikringer

Ledningsnett: Hovedsakelig skjult, med noe synlig ledningsnett.

- Fuktsikring og drenering:

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

- Toalettrom i 1. etasje (overflater og konstruksjon):

Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

- Vaskerom/gang i 1. etasje (sluk, membran og tettesjikt):

Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

- Vaskerom/gang i 1. etasje (ventilasjon):

Rommet har kun naturlig ventilasjon. Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks.

spalte/ventil ved dør.

- Bad i 2. etasje: (overflater vegger og himling):

Konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje.

- Bad i 2. etasje (overflater gulv):

Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

Konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje.

- Bad i 2. etasje (sluk, membran og tettesjikt):

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

- Bad i 2. etasje (sanitærutstyr og innredning):

Det er påvist skader på innredning.

- Bad 2 i 2. etasje (overflater vegger og himling):

Det er påvist sprekker i fliser. Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Det er registrert vindu plassert innenfor deler av våtsonen. Vinduet er utført i organisk materiale (treverk), som er mer utsatt for fuktskader ved direkte vannpåvirkning. Det ble ikke observert synlige fuktskader ved befaring, men plasseringen og materialvalget innebærer en økt risiko over tid. Det anbefales jevnlig kontroll samt gode tiltak for å hindre direkte vannsprut, for eksempel bruk

av dusjforheng eller skjerming.

- Bad 2 i 2.etasje (overflater gulv):

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er påvist andre avvik: Konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje.

- Bad 2 i 2.etasje (sluk, membran og tettesjikt):

Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

- Bad 2 i 2.etasje (sanitærutstyr og innredning):

Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

- Bad 2 i 2.etasje (ventilasjon):

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

- Toalettrom i 2.etasje (overflater og konstruksjon):

Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

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

Parkering

Parkering i innebygget garasje. Ellers parkering på egen tomt med plass til flere biler.

Det er beboerparkering i området. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man

parkere døgnet rundt – også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:

Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 6.200 kroner for ett år

Motorsykkel og moped: 3.100 kroner for ett år

El-bil : 2.090 kroner for ett år

El-motorsykkel og el-moped: 1.045 kroner for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon

se: <https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/>.

Modernisering og påkostninger

2024: Ombygging - Bygget fire arker på taket, samt oppgradert undertak, tak og taktekkning.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Fasadetorget as.

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

Ja.

Foreligger det en samsvarserklæring? Nei.

Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Skifting av

sikringer, nye kurser.

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

Ja, faglært.

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vestby rørservice as.

- 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.?

Ja, faglært.

Var tiltaket søknadspliktig? Ja.

Har arbeidet blitt godkjent? Ja.

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Fasadetorget, nye takarker, 2024.

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

Ja.

Beskriv: Overvann på en terrasse på grunn av tilfrosset utvendig avløpsrør.

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

Ja.

Beskriv: Beskrevet i takst.

- 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.

Ja.

Beskriv: Maur ved inngangsdør i noen dager om våren.

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

Ja.

Oppgi type rapport og årstall: juli 2025 tilstandsrapport.

- 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? Tilstandsrapport.

Bygningssakkyndig

Jonas Haugane

Byggemåte

Opplysninger om byggemåte er hentet fra tilstandsrapport, datert 14.07.2025, utført av Jonas Haugane.

Utvendig:

Tak: Type tekking: Takstein. Alder: 2024

Nedløp og beslag: Takrenner, nedløp og øvrige beslag i metall. Alder: 2024

Veggkonstruksjon: Hovedkonstruksjon: Yttervegger av mur/teglstein. Tilbygget er av betong. Fasade/kledning: Teglstein.

Takkonstruksjon/Loft: Taktype: Mansardtak, i trekonstruksjon.

Vinduer loftsstue: Type: vinduer med trelags lydglass. Alder: Produsert i 2022

Vinduer 2.etasje: Type: vinduer med trelags lydglass. Alder: Produsert i 2022

Vinduer 1.etasje: Type: Vinduer med 1+1 glass og vinduer med trelags lydglass.

Alder: 2022. Vinduer med 1+1 glass av ukjent alder

Vinduer kjeller: Type: Eldre vinduer med 1+1 glass i bod og vinduer med trelags lydglass. Alder: Ukjent på de eldre vinduene, øvrige vinduer er fra 2022

Dører: Type: Ytterdør i tre med glassfelt. Terrassedør med tolags isolerglass. Alder: Produsert i 2022. Ytterdør av ukjent alder.

Innvendig overflater:

Loft:

Gulv: Originalt tregulv

Vegger: Slette, malte overflater

Himling: Slette, malte overflater

2. etasje:

Gulv: Originalt tregulv

Vegger: Slette, malte overflater

Himling: Slette, malte overflater og panel

1. etasje:

Gulv: Originalt tregulv og parkett

Vegger: Slette, malte overflater

Himling: Slette, malte overflater

Kjeller:

Gulv: Originalt tregulv og parkett

Vegger: Slette, malte overflater

Himling: Slette, malte overflater

Innvendig etasjeskiller:

Type etasjeskiller: Etasjeskiller i trebjelkelag

For utfyllende informasjon, se tilstandsrapport, utført av Jonas Haugane som ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Antike lamper, hverken inne eller ute. Selv om disse er fastmonterte.

Adgang til utleie

Boligen kan fritt leies ut i sin helhet.

Det er krav om forsvarlige radonnivåer i utleieboliger. Er det ikke gitt opplysninger om at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå, vil kjøper overta risikoen for radonnivået i boligen/utleieenheten. For mer informasjon se <https://dsa.no/radon>

Energi og oppvarming

Energimerking

Selger har ikke energimerket boligen i forbindelse med salget. Kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått, jf. forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Oppvarming

Oppvarming med radiatorer. Peis i enkelte rom. Varmekabler på bad og vaskerom/gang.

Informasjon om strømforbruk

Årlig strømforbruk på ca. 22 000 kWh. Oppgitt strømforbruk avhenger av antall personer i husholdningen og den generelle bruken av eiendommen. Således kan

faktiske strømutgifter avvike fra oppgitte forbruk.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 26 166,-pr. 2025

Kommunale avgifter for 2025. Faktureres kvartalsvis.

Dekker renovasjon, vann- og avløpsgebyr og feiegebyr.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Eiendomsskatt pr. 2025 kr. 34 901,-
- Kommunale avgifter pr. 2025 kr. 26 166,-
- Strømkostnader, forsikringer og evt tv/internett kommer i tillegg.

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

Eiendomsskatt

Kr 34 901,- 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>

Formuesverdi

Megler har ikke lyktes med å innhente formuesverdien.

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 prosentandel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 979 kvm (Eiertomt)

Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven.

Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Adkomst

Det vil bli skiltet med Nordvik eiendomsmegling ifm felles visning.

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Eiendommen ligger noen steinkast fra Vigelandsmuseet og grenser til

Frognerparken. Nærhet til Bygdøy med strender og fine turstier. Tilnærmet bilfri skolevei til populære Skøyen skole gjennom Frognerparken. Det er tre barnehager innenfor en radius på ca. 500 meter.

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

Flotte turmuligheter finnes både langs Frognerstranda, ut på Bygdøylandet og langs Bestumkilen. Frogner Stadion med ny innehall og Frogner Tennisarena ligger en liten gåtur gjennom Frognerparken.

Godt utvalg av kollektivtrafikk med trikk på Frogner Plass og flere busslinjer i både Bygdøy Allé og Thomas Heftyes gate. Videre er det også Flytog og tog på Skøyen, som er et knutepunkt i kollektivtrafikken på Oslo Vest.

Nærmeste dagligvare er Kiwi Frognerveien. Kort vei også til Meny Skøyen og Meny på Colosseum.

Bebyggelse

Området består i hovedsak av villa - og bygårdsbebyggelse fra slutten av 1800-tallet/begynnelsen av 1900-tallet.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument for:

- Våningshus datert 27.01.1921.
- V.v.s. anlegg datert 27.01.1921.
- Varmeanlegg datert 30.05.1936.
- Tilbygg datert 30.06.1936.

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 foreligger ferdigattest for:

- Oppføring av støttemur datert 29.06.2000.
- Oppføring av tre takarker datert 29.08.2024.

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

Dagens planløsning har følgende avvik fra de opprinnelige byggemeldte tegningene:

- Kjeller: I henhold til de opprinnelige byggemeldte tegningene er kjelleren godkjent med rombenevnelsene "kjelderrum", "bryggerhus", "kjele" og "matbod". Rommene i etasjen er i dag innredet som blant annet innredet rom, teknisk rom, bod, entré/vinrom og uinnredet rom/spa. For at rommene lovlig skal kunne benyttes som rom for varig opphold må det søkes om bruksendring. Det er i senere tid oppført garasje som tilbygg til kjelleretasjen. For dette tiltaket foreligger det godkjente tegninger og ekspedisjonsdokument.

- 1.etasje: Opprinnelig er 1. etasje byggemeldt med hall, garderobe, kjøkken, spisestue, stue og veranda.

I senere godkjente tegninger er det etablert tilbygg med bibliotek, garderobe,

pusserom og toalettrom, som det foreligger godkjente byggetegninger og ekspedisjonsdokument for.

- 2.etasje: I henhold til de opprinnelige byggemeldte tegningene er tre byggemeldte kott omgjort til bad, og kott på tre av soverommene er innlemmet i tilhørende rom. Tiltakene er søknadspliktige og det må søkes bruksendring. Kjøper bærer selv risikoen for fremtidig bruk av rommet og for eventuelle pålegg fra det offentlige. Dette omfatter også risikoen for om søknad om bruksendring godkjennes og alle kostnader i den forbindelse. Det er i tillegg oppført veranda og terrasse med pergola, og for dette foreligger godkjente tegninger og ekspedisjonsdokument.

- Loft: I henhold godkjente byggetegninger er loftet byggemeldt som loftsbod.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til spesialområde-bevaring med formål (1) ambassade og (2) boliger i henhold til gjeldende reguleringsplan S-3204, vedtaksdato 14.11.1990. S-3204 gjelder «Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for området mellom friområdet langs Frognerbekken, Solheimgata, Kristinelundveien, Bygdøy allé og Drammensveien langs Halvdan Svartes gate, Ottar Birtings gate og Kristinelundveien - regulert til spesialområde bevaring».

Reguleringsbestemmelsene fastsetter en maksimal tillatt tomteutnyttelse (TU) på 60%.

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015 om Kommuneplanen.

Iht. Kommuneplanen er eiendommen avsatt til bebyggelse og anlegg (nåværende) samt deler som grenser mot Frognerelva er avsatt til grønnstruktur (eksisterende). Videre omfattes deler av eiendommen i tillegg av følgende hensynssoner og temakart:

- Hensynssone H320_2 -flomfare (elveflom)

- Kulturminnevern: Ligger innenfor avgrensning indre by og område regulert til bevaring

- Naturmiljø: Område med naturtyper B-områder

- Støysoner: Ligger innenfor rød støysone for vei

Kommuneplanen ligger ikke vedlagt salgsoppgaven, men interessenter finner bestemmelsene ved å benytte følgende link:

<https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702-1747386967/Tjenester%20og%20tilbud/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Tidligere%20kommuneplandokumenter/Kommuneplan%202015%2C%20del%202%3A%20Juridisk%20arealdel.pdf>

Eiendommen er underlagt kommunedelplanen KDP-17 for torg og møteplasser.

KDP-17 ligger ikke vedlagt salgsoppgaven, men interessenter finner

bestemmelsene ved å benytte følgende link: <https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showregbest.asp?planid=15137879>

Deler av eiendommen som ligger mot Frognerelva er registrert som naturtype "rik edellauvskog", samt kartlagt "viltområde".

Pågående plansaker i området:

Kristinelundveien - Halvdan Svartes gate mfl. - Detaljregulering

- Saksnr. 202302013

- Mottatt sak: 08.02.2023

- Kobling: Denne saken fortsetter i sak 2025/06781

Meglers kommentar: Plan- og bygningsetaten har startet arbeid med ny detaljregulering for området Kristinelundveien – Halvdan Svartes gate m.fl. (gnr. 212 bnr. 534 m.fl.), som i dag er regulert til spesialområde bevaring og bolig/blandet formål. Formålet med planarbeidet er å oppdatere og styrke vernet av områdets kulturhistoriske verdier, i tråd med bystyrets vedtak i sak 77/22, samt å erstatte eldre planer som ikke lenger gir tilstrekkelig beskyttelse.

Pågående byggesaker i området:

Halvdan Svartes gate 46 - ulovlig oppført gjerde/levegg

- Saksnr. 2025/06415

- Mottatt sak: 11.09.2025

- Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 202310662

- Status: under behandling

Meglers kommentar: Det har blitt avdekket at det er oppført et ulovlig gjerde/levegg langs eiendommene mot Halvdan Svartes gate 46 og 46 B–F.

Halvdan Svartes gate 46 A-F - ny støttemur, avfallsbod og sykkelparkering

- Saksnr. 2025/08827

- Mottatt sak: 12.09.2025

- Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 202210333

- Status: Under behandling

Meglers kommentar: Saken gjelder søknad om tiltak i uteområdet ved Halvdan

Svartes gate 46 A–F, herunder utomhusarbeider og fasadeendringer på gavlvegg, samt plassering av ny avfallsbod og enkelte støttemurer og sykkelparkering, med tilhørende dispensasjon fra avstandskrav til nabogrense og kommunal vei.

Halvdan Svartes gate 42 A - Tilbygg og bruksendring av kjeller til bolig

- Saksnr: 2025/08874

- Mottatt sak: 12.09.2025

- Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 202206513

- Status: Under behandling

Meglers kommentar: Det søkes om å bygge ut underetasjen i Halvdan Svartes gate 42, rive eksisterende utvendig trapp, og endre kjeller fra tilleggsdel til hoveddel.

Halvdan Svartes gate 40 - Tilbygg og fasadeendring garasje

- Saksnr: 202550185

- Mottatt sak: 07.01.2025

- Status: Rammetillatelse gitt 09.04.2025

Meglers kommentar: Søknaden omfatter fasadeendring på og tilbygg til eksisterende garasje i Halvdan Svartes gate 40.

Halvdan Svartes gate 38 C - Etablering av trapp til takterrasse over frittstående garasjeanlegg

- Saksnr. 202551648

- Mottatt sak: 24.02.2025

- Status: Tillatelse gitt 27.08.2025

Meglers kommentar: Tiltaket innebærer fasadeendring ved etablering av ny trapp til takterrasse over frittstående garasjeanlegg sør-øst på eiendommen.

Halvdan Svartes gate 36 - Bruksendring av loft, påbygg med to arker, i kjeller anlegges hybel, oppføring av støttemur

- Saksnr: 202019298

- Mottatt sak: 01.12.2020

- Status: Igangsettingstillatelse gitt 30.03.2023

Meglers kommentar: Det søkes om å sette i stand hageanlegg og terrasse over garasje, bruksendring loftetasje til rom for beboelse med to nye takarker, samt etablere hybel i kjeller.

Kristinelundveien 16 A-B - oppføring av tomannsbolig

- Saksnr. 2025/08903

- Mottatt sak: 12.09.2025

- Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 202204515

- Status: under behandling

Meglers kommentar: Tiltaket omfatter oppføring av en tomannsbolig på ca. 500 kvm BRA med tilhørende carport, pergola og uteoppholdsarealer, samt etablering av fire bilplasser og åtte sykkelplasser i tråd med gjeldende reguleringsplan og utearealsnorm.

Kristinelundveien 18 A - Oppføring av garasje, svømmebasseng, tennisbane og ny boenhet

- Saksnr. 2025/09094

- Mottatt sak: 13.09.2025

- Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 202100715

Meglers kommentar: Tiltaket gjelder oppføring av garasje, ny boenhet, svømmebasseng, tennisbane, garderobe og terrasser med tilhørende anlegg, som er en realisering av et tidligere godkjent prosjekt fra 2012 der eksisterende garasje rives.

Kristinelundveien 22 - Reparasjon av skadet betongbjelke

- Saksnr: 202452077

- Mottatt sak: 14.02.2024

- Status: Tillatelse gitt 12.02.2024

Meglers kommentar: Søknaden gjelder reparasjon av en betongbjelke av tårnetasjen.

For mer informasjon se <http://www.plan-ogbygningsetaten.oslo.kommune.no/> (under saksinnsyn) eller ta direkte kontakt med kundesenteret, plan- og bygningsetaten. I forbindelse med plansak/byggesak må det påregnes støv, støv, redusert fremkommelighet og tap av utsikt. Vi anbefaler et søk på Plan- og bygg sin saksinnsyn portal: <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/> for mer informasjon om eventuelle arbeider i nærliggende områder

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/212/500:

30.03.1916 - Dokumentnr: 912573 - Bestemmelse om deleforbud

Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om benyttelse

Bestemmelse om gjerde

Meglers kommentar: Omhandler skjøte av 19.01.1916 med med bestemmelser om at eiendommen ikke kan deles uten samtykke, samt vilkår for bebyggelse, forbud mot sjenerende virksomhet og gjerdehold. Dokumentet er skrevet med eldre håndskrift og er delvis vanskelig å tyde, men ligger vedlagt salgsoppgaven.

07.12.1918 - Dokumentnr: 912496 - Bestemmelse om bebyggelse

Meglers kommentar: Omhandler skjøte med bestemmelser om eiendommen ikke kan motsi oppføring/bebyggelse på naboeiendommen. Servitutten/heftelsen ligger vedlagt salgsoppgaven - dagboknr. 15.

22.08.1935 - Dokumentnr: 990689 - Best. om vann/kloakkledn.

Meglers kommentar: Omhandler erklæring der eier har erklært at vann- og avløpsledninger ligger på/over eiendommen, og at eventuelle skader eller ulemper som følge av dette er eierens ansvar. Oslo vann- og kloakkvesen er fritatt for ansvar, samt at erklæringen kan ikke slettes uten kommunens samtykke. Servitutten/heftelsen ligger vedlagt - dagboknr. 58.

19.03.1937 - Dokumentnr: 301258 - Best. om vann/kloakkledn.

Meglers kommentar: Megler har ikke funnet det tinglyste dokumentet i Digitalarkivet. Iht. til opplysninger i grunnboksbladet gjelder servitutten en erklæring fra 1937, hvor eier av eiendommen forplikter seg til å bære ansvar for eventuelle skader og ulemper som kan oppstå som følge av at vann- og avløpsledninger er lagt over/til eiendommen og senere tildekkes.

18.11.1965 - Dokumentnr: 520011 - Erklæring/avtale

Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Meglers kommentar: Omhandler erklæring der eier og senere eiere forplikter seg til å følge Oslo kommunes vann- og kloakkreglement. Dette innebærer at kommunen kan inspisere ledningsanlegget og at det er eier som har ansvar for vedlikehold ved private anlegg. Servitutten/heftelser ligger vedlagt salgsoppgaven.

30.11.1972 - Dokumentnr: 519082 - Skjønn

Gjelder denne registerenheten med flere

Meglers kommentar: Skjønnnet omhandler etablering av turvei og parkdrag langs Frognerelven, hvor Oslo kommune har ekspropriert deler av tomtene for eiendommene som ligger langs elvedraget. For denne eiendommen ble det avstått a. 119 kvm hagegrunn og 47 kvm elvegrunn - og nytt tomteareal utgjør ca. 979 kvm. Skjønnnsretten tilkjente erstatningsgrunnlag samt en ulempeerstatning for inngrepet. Kommunen ønsket å sette på et flettverksgjerde langs tuveien og de berørte eiendommene som fremkommer av skjønnnet, men at kommunen ikke har ansvar for fremtidig vedlikehold. Dette ansvaret legges på grunneierne. Skjønnnet ligger vedlagt salgsoppgaven.

01.07.2021 - Dokumentnr: 801520 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Sem & Johnsen Oppgjør Og Administrasjon AS

Org.nr: 999 638 996

Elektronisk innsendt

24.11.1914 - Dokumentnr: 900470 - Opprettelse av matrikkelenheten

OPPRETTELSE - FRADELTA FRA DRAMMENS SVN 109 - UTGÅTT

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på eiendommen.

Verneklasse/SEFRAK

Eiendommen har bevaringsstatus gjennom reguleringsplan eller kommuneplanens arealdel. Dette betyr at eiendommen er formelt bevart etter plan- og bygningsloven.

For eiendommer som er regulert til bevaring, vil det være et begrenset handlingsrom for hva som kan tillates av endringer på eiendommen. Etter plan- og bygningsloven § 12-7 nr. 6 gis kommunen adgang til å «Sikre verneverdier i bygninger og andre kulturminner, og kulturmiljøer, herunder vern av fasade, materialbruk og interiør». Reguleringsbestemmelsene gir nærmere angivelse av hvilke arbeider som tillates på eiendommen.

Interessenter oppfordres til å ta en nøye gjennomgang av aktuelle bestemmelser for eiendommen før bud inngis.

Eksisterende hageanlegg avmerket som bevaringsverdige søkes i det vesentlige bevart. Før det gis tillatelse til eventuelle vidtgående forandringer skal det innhentes uttalelse fra byantikvaren. Det er ikke tillatt å fjerne større trær eller andre vesentlige vegetasjonselement uten tillatelse fra bygningsmyndighetene. Ved forslag om varig endring av hageanlegg skal park- og idrettsvesenet avgi forhåndsuttalelse.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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.

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen. Det er ikke foretatt undersøkelse av det elektriske anlegget.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers

egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

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

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

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar

kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

Forbrukerkjøp - definisjon:

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

Forbruker – avtalevilkår:

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

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

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:

Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

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 Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

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.

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ 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 hus og 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 deknings salg 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: 0,60% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 270 000,-

Grunnpakke Hus 13.900,- kr. 0,-

Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-

Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-

Tilrettelegging kr. 16 900,-

Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:

Samlet skal selger betale kr. 323 690,- 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 20. oktober 2025

Ansvarlig megler

Camilla Lindstad, Eiendomsmegler MNEF / Partner

Tlf. 90915649

Megler

Sofie K. M. Heggelund, Eiendomsmegler MNEF

Tlf. 91543455

Meglerforetaket

Nordvik Bygdøy Allé

Bygdøy Alle 34

0265 OSLO

Juridisk navn: Bygdøy Alle Eiendom AS

Org. nr.: 914457750

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). Bygdøy Alle Eiendom AS har indirekte eierskap i Bomega AS.



Vedlegg

Halvdan Svartes gate 44

Halvdan Svartes gate 44

Nabolaget Thune/Vigelandmuseet - vurdert av 106 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Godt voksne
- Etablerere
- Enslige

Skoler

Skøyen skole (1-7 kl.)	16 min	🚶
677 elever, 40 klasser	1.3 km	
Majorstuen skole (1-10 kl.)	18 min	🚶
711 elever, 46 klasser	1.4 km	
Uranienborg skole (1-10 kl.)	19 min	🚶
812 elever, 47 klasser	1.6 km	
Smestad skole (1-7 kl.)	24 min	🚶
572 elever, 31 klasser	2 km	
Fagerborg skole (8-10 kl.)	6 min	🚗
417 elever, 24 klasser	2.7 km	
Oslo Handelsgymnasium	24 min	🚶
816 elever, 33 klasser	2 km	
Wang Toppidrett	5 min	🚗
18 klasser	2.1 km	

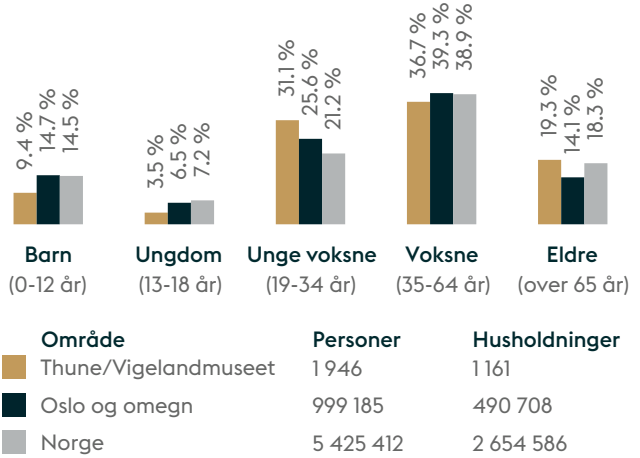
Offentlig transport

🚶 Frogner plass	7 min	🚶
Linje 12	0.5 km	
🚶 Frogner plass	7 min	🚶
Linje 12N, 20	0.6 km	
🚶 Skøyen stasjon	15 min	🚶
Totalt 9 ulike linjer	1.3 km	
🚶 Majorstuen	19 min	🚶
Linje 1, 2, 3, 4, 5	1.6 km	
🚶 Oslo S	11 min	🚗
Totalt 24 ulike linjer	6.3 km	

Barnehager

Vigelandsparken barnehage (1-5...	5 min	🚶
49 barn	0.4 km	
Tørtberg Kanvas-barnehage (1-5...	6 min	🚶
49 barn	0.5 km	
Schafteløkken Menighets barneh...	7 min	🚶
24 barn	0.6 km	

Aldersfordeling



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	🚶
⚽ Frogner stadion	11 min	🚶
🚣 EVO Sjølyst	12 min	🚶
🚣 SATS Sjølyst	12 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

Tilstandsrapport



Enebolig

Halvdan Svartes gate 44, 0268 OSLO

OSLO kommune

gnr. 212, bnr. 500

Haugane
Takst
ASSum areal alle bygg: BRA: 558 m² BRA-i: 536 m²

Befaringsdato: 20.05.2025

Rapportdato: 14.07.2025

Oppdragsnr.: 22387-1123

Referansennummer: ZV8415

Foretak: HAUGANE TAKST AS

Takstingeniør: Jonas Haugane

Vår ref:

Haugane
Takst
AS

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

Haugane Takst AS

Haugane Takst har som mål å sikre alle kunder en trygg bolighandel. Min omfattende erfaring fra byggebransjen, inkludert 15 år i ulike lederroller og som håndverker, danner grunnlaget for å bistå selgere og kjøpere i boligsalgs- og kjøpsprosessen.

Haugane
Takst
AS

Rapportansvarlig

Jonas Haugane
Uavhengig Takstingeniør
post@hauganetakst.no
970 23 636

Haugane
Takst
AS

Halvdan Svartes gate 44, 0268 OSLO
Gnr 212 - Bnr 500
0301 OSLO

HAUGANE TAKST AS
Bølerlia 7
0691 OSLO



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Halvdan Svartes gate 44, 0268 OSLO
Gnr 212 - Bnr 500
0301 OSLO

HAUGANE TAKST AS
Bølerlia 7
0691 OSLO



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenestetyer.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000



Beskrivelse av eiendommen

Eneboligen er opprinnelig oppført i 1920 og har gjennomgått flere oppgraderinger, senest i forbindelse med innredning av loft (ferdigattest 2024). Boligen fremstår i hovedsak som jevnlig vedlikeholdt, men flere bygningsdeler har fått tilstandsgrad 2 (TG2), som tilsier at det er behov for oppfølging, utbedringer eller grundigere undersøkelser.

Utvendig:

Tak og takkonstruksjon: Taket er nytt i 2024

Nedløp og beslag: Manglende snøfangere på deler av taket utgjør en sikkerhetsrisiko ved snøras.

Terrasser og balkonger: Flere har rekkverk under dagens krav til høyde (målt 0,93–0,97 m vs. krav 1,0 m). Det er også fall mot fasade og ukjent tilstand på membran, noe som øker risiko for vannskader.

Innvendig:

Overflater: Normale bruksspor og enkelte riss i vegger i 2. etasje, trolig grunnet alder og bevegelser i konstruksjonen.

Etasjeskiller: Målt høydeforskjell på 15–30 mm i enkelte rom. Skjevheter anses som normale for bygningens alder.

Radon: Ingen målinger er foretatt og bygget har ikke radonsperre. Måling anbefales, spesielt ved utleie.

Våtrom:

Badene i 2. etasje viser tegn på slitasje og alder. Det er registrert:

Manglende eller svekket membran.

Dårlig fall mot sluk.

Naturlig ventilasjon bør oppgraderes til mekanisk.

Vaskerom (1. etasje): Mangler dokumentert membran og har utilstrekkelig ventilasjon og tilluft.

Tekniske installasjoner:

Vannledninger: Rør-i-rør-systemet har mangler (mangler lekkasjevarsling/tettemuffer). Eldre kobberrør bør vurderes for utskiftning.

Avløp: Avløpsrør fungerer, men er eldre og kan være utsatt for fremtidige skader.

Varmtvannsberedere: Én tank er over 20 år gammel, og utskiftning bør vurderes.

Ventilasjon: Generelt mangelfull, spesielt på loft og enkelte våtrom. Det anbefales å montere veggventiler og mekaniske avtrekk.

Elektrisk anlegg: Vurdert uten alvorlige funn, men det er ikke dokumentert el-tilsynsrapport de siste fem årene.

Brannteknisk:

Boligen har røykvarsler og brannslukningsapparat, men det er ikke gjort full brannteknisk kontroll.

Rapporten viser at boligen er funksjonell, men at det er en rekke forhold som bør følges opp, særlig med hensyn til våtrom, teknisk standard og ventilasjon. Flere tiltak er anbefalt både som forebygging og som nødvendig ved eventuelt videre bruk eller renovering

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

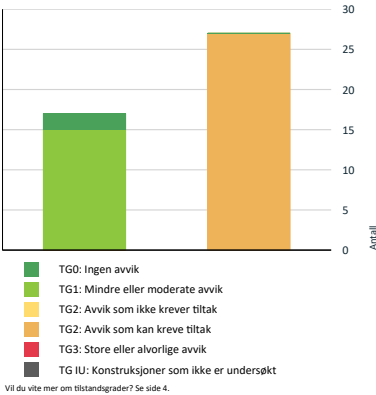
Lovlighet

[Gå til side](#)



Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Oppsummering av avvik

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

Enebolig

1 1 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

1 Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

- Vinduer med 1+1 glass har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje.

1 Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

- Dører har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje.

1 Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran. Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.

Det er påvist andre avvik:

Terrassen i 2. etasje har fall inn mot boligen, noe som medfører økt belastning og slitasje på membran og tetting mot yttervegg. Dette kan øke risikoen for fuktskader i bygningskonstruksjonen.

1 Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Det er registrert riss i enkelte veggflater på soverommene i 2. etasje. Rissene kan være aldersrelaterte og skyldes naturlige bevegelser i bygget over tid, men kan også ha andre årsaker, som setninger i konstruksjonen, fuktpåvirkning eller materialspenninger.

1 Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Slike skjevheter i eldre bygninger må normalt forventes.

1 Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

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

1 Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

1 Innvendig > Andre innvendige forhold

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Boligen har delvis provisoriske løsninger på blant annet vannledninger og strøm. Da arbeidet ikke er ferdigstilt er disse gitt TG2.

1 Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

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

Vannrør i kobber er av eldre dato. Eldre kobberrør kan over tid svekkes på grunn av korrosjon, særlig i skjåter og bøy. Det anbefales å vurdere tilstandsnivået nærmere og planlegge utskiftning som del av et forebyggende vedlikehold.

Halvdan Svartes gate 44, 0268 OSLO
Gnr 212 - Bnr 500
0301 OSLO

HAUGANE TAKST AS
Bølerlia 7
0691 OSLO



Sammendrag av boligens tilstand

Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

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

Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Det er manglende friskluftsventiler i oppholdsrom på loftet

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

Type sikringer: Automatsikringer

Ledningsnett: Hovedsakelig skjult, med noe synlig ledningsnett.

Tomteforhold > Fuksikring og drenering [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Våtrom > 1. etasje > Vaskerom/gang > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Våtrom > 1. etasje > Vaskerom/gang > Ventilasjon [Gå til side](#)

Rommet har kun naturlig ventilasjon. Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

- Konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje.

Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik: Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

- Konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje.

Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonsvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Våtrom > 2. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Det er påvist skader på innredning.

Våtrom > 2. etasje > Bad 2 > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Det er påvist sprekker i fliser. Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Det er registrert vindu plassert innenfor deler av våtsonen. Vinduet er utført i organisk materiale (treverk), som er mer utsatt for fuktskader ved direkte vannpåvirkning. Det ble ikke observert synlige fuktskader ved befaring, men plasseringen og materialvalget innebærer en økt risiko over tid. Det anbefales jevnlig kontroll samt gode tiltak for å hindre direkte vannsprut, for eksempel bruk av dusjforheng eller skjerming.

Våtrom > 2. etasje > Bad 2 > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er påvist andre avvik:

- Konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje.

Våtrom > 2. etasje > Bad 2 > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Halvdan Svartes gate 44, 0268 OSLO
Gnr 212 - Bnr 500
0301 OSLO

HAUGANE TAKST AS
Bølerlia 7
0691 OSLO



Sammendrag av boligens tilstand

Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Våtrom > 2. etasje > Bad 2 > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

Våtrom > 2. etasje > Bad 2 > Ventilasjon [Gå til side](#)

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Spesialrom > 2. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Halvdan Svartes gate 44, 0268 OSLO
Gnr 212 - Bnr 500
0301 OSLO

HAUGANE TAKST AS
Bølerlia 7
0691 OSLO



Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1920

Standard
Boligen fremstår med en blanding av normalt god og noe eldre standard.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering		
2024	Ombygging	Bygget fire arker på taket, samt oppgradert undertak, tak og taktekking

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Type tekking: Takstein.
Undertak: Taktro
Alder: 2024
Undersøkt fra: Utvendig bakkenivå og terrasse i 2. etasje. Inspeksjon fra bakkenivå gir begrenset mulighet for å vurdere detaljer på taket.

Takstein er ikke flyttet for å inspisere undertaket eller konstruksjonsoppbygningen fra utsiden, da en slik undersøkelse ikke ble vurdert som sikkerhetsmessig forsvarlig ved befaringstidspunktet. Vurderingen er basert på alder og enkle, synlige observasjoner fra bakkenivå, uten bruk av drone, stige eller andre hjelpemidler. Skjulte forhold kan ikke observeres. Vurderingen omfatter ikke materialtesting eller funksjonskontroll. Jevnlig tilsyn anbefales.

Nedløp og beslag

Type: Takrenner, nedløp og øvrige beslag i metall.
Alder: 2024

Bortledning av vann: Tilfredstillende
Det er registrert nedløp ført ned i drenerør.
Punktet må sees i sammenheng med terrengforhold, detaljert lengre ned i rapporten.

Snøfanger: Snøfanger er ikke montert rundt hele huset

Elementer er visuelt undersøkt fra utvendig bakkenivå, noe som begrenser muligheten til å vurdere detaljer på flere områder. Det er ikke gjort funksjonstester.

Veggkonstruksjon

Hovedkonstruksjon: Yttervegger av mur/teglstein. Tilbygget er av betong
Fasade/kledning: Teglstein.

Undersøkt fra: Utvendig bakkenivå, noe som begrenser muligheten til å vurdere detaljer i høyden og på tilgjengelige flater.

Yttervegger er vurdert basert på synlige forhold, uten inngrep eller demontering. Oppbyggingen er skjult bak fasademateriale og kan derfor ikke vurderes direkte. Skjulte forhold er ikke kontrollert, og tilstanden for slike vurderes kun ut fra eventuelle synlige tegn på skade der det var tilgang.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Taktype: Mansardtak, i trekonstruksjon.
Loft: Innredet loft

Halvdan Svartes gate 44, 0268 OSLO
Gnr 212 - Bnr 500
0301 OSLO

HAUGANE TAKST AS
Bølerlia 7
0691 OSLO



Tilstandsrapport

Alder: Loftkonstruksjonen fikk ferdigattest i 2024

Undersøkt fra:
Loft og utvendig bakkenivå. Inspeksjonen fra bakkenivået gir begrenset mulighet for inspeksjon av detaljer på taket. Andre begrensninger: Loftet er innredet og himlingen er kledd igjen. Det er ikke mulig å inspisere bærende konstruksjoner.

Vurderingen er basert på synlige forhold, uten bruk av stige, drone eller inngrep. Undersøkelsen er begrenset til tilgjengelige deler fra nevnte områder. Merk at mindre lokale skader og tegn på skadedyr kan være vanskelige eller umulige å oppdage ved slik inspeksjon. Tegn på fukt kan variere med klima og vil ikke nødvendigvis være synlig på et tilfeldig befaringstidspunkt. Konstruksjonens bæreevne (dimensjonering) er ikke vurdert. Takkonstruksjoner bør følges opp med jevnlig tilsyn for å fange opp endringer og eventuelle symptomer på skade over tid.

Vinduer

Loftstuen:
Type: vinduer med trelags lydglass
Alder: Produsert i 2022

2. etasje:
Type: vinduer med trelags lydglass
Alder: Produsert i 2022

1. etasje:
Type: Vinduer med 1+1 glass og vinduer med trelags lydglass
Alder: 2022. Vinduer med 1+1 glass av ukjent alder

Kjeller:
Type: Vinduer med trelags lydglass
Alder: 2022 og 2025

Et utvalg av vinduene er visuelt undersøkt ved stikkprøver.
Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.
Jevnlig justering av vinduer må påregnes grunnet klimavariasjoner, slitasje og naturlige bevegelser i bygget.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:
- Vinduer med 1+1 glass har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid og har brukslitasje.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
Eldre vinduer har normalt et høyere varmetap og kan i noen tilfeller ha nedsatt funksjonsevne.

Dører

Type: To ytterdører i tre med glassfelt. Terrassedør med tolags isolerglass.
Alder: Det er opplyst at disse stammer fra 1935.

Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.
Jevnlig justering av dører må påregnes grunnet klimavariasjoner, slitasje og naturlige bevegelser i bygget.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:
- Dører har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid og har brukslitasje.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
Eldre ytterdører har normalt et høyere varmetap og kan i noen tilfeller ha nedsatt funksjonsevne.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

2. etasje:
Type: Terrasse.

Halvdan Svartes gate 44, 0268 OSLO
Gnr 212 - Bnr 500
0301 OSLO

HAUGANE TAKST AS
Bølerlia 7
0691 OSLO



Tilstandsrapport

Adkomst fra: Soverom
Konstruksjon: Terrassebord og bjelkelag i tre. Rekkverk i mur og stål
Størrelse: ca. 3 m²
Himmelretning: Sørøst
Rekkverk/fallsikring: Nivåforskjellen, målt fra overkant av dekke, er under 10 meter, noe som innebærer et minstekrav til rekkverkshøyde på 1,0 meter.
Rekkverkshøyden er i dette tilfellet målt til 0,93 meter.

2. etasje:
Type: Terrasse.
Adkomst fra: Soverom
Konstruksjon: Terrassebord og bjelkelag i tre. Rekkverk i mur og stål
Størrelse: ca. 18 m²
Himmelretning: Nordøst
Rekkverk/fallsikring: Nivåforskjellen, målt fra overkant av dekke, er under 10 meter, noe som innebærer et minstekrav til rekkverkshøyde på 1,0 meter.
Rekkverkshøyden er i dette tilfellet målt til 0,97 meter.

2. etasje:
Type: Terrasse med pergola
Adkomst fra: Soverom
Konstruksjon: Terrassebord og bjelkelag i tre. Rekkverk i mur og stål
Størrelse: ca. 75,6 m² hvor ca 21 kvm er pergola.
Himmelretning: Nordvest
Rekkverk/fallsikring: Nivåforskjellen, målt fra overkant av dekke, er under 10 meter, noe som innebærer et minstekrav til rekkverkshøyde på 1,0 meter.
Rekkverkshøyden er i dette tilfellet målt til 1,05 meter.

1. etasje:
Type: Balkong.
Adkomst fra: Bibliotek
Konstruksjon: Betong. Rekkverk i mur og stål
Størrelse: ca. 7,8 m²
Himmelretning: Nordøst
Rekkverk/fallsikring: Nivåforskjellen, målt fra overkant av dekke, er under 10 meter, noe som innebærer et minstekrav til rekkverkshøyde på 1,0 meter.
Rekkverkshøyden er i dette tilfellet målt til 0,97 meter.

Konstruksjonen er visuelt vurdert uten destruktive inngrep.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.
- Det er påvist andre avvik:

Terrassen i 2. etasje har fall inn mot boligen, noe som medfører økt belastning og slitasje på membran og tetting mot yttervegg. Dette kan øke risikoen for fuktskader i bygningskonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Alderen på membranen på terrassene i 2. etasje er ukjent. Ved eventuell svikt eller lekkasje i membranen kan dette føre til vanninntrengning og skade på underliggende boligrom. Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av membranen for å avdekke eventuelle uttetheter på et tidlig stadium.

- Overvann fra terrassene ledes via yttervegg og ut i taknedløp. Denne løsningen medfører økt belastning og slitasje på membranen i overgang mot yttervegg. Dersom membranen er skadet eller svekket, kan vann trenge inn i bygningskonstruksjonen og føre til fuktskader. Det bør vurderes tiltak for å bedre avrenningen og redusere risikoen for vannskader.

INNENDIG

10.2 Overflater

Loft:
Gulv: Originalt tregulv
Vegger: Slette, malte overflater
Himling: Slette, malte overflater

2. etasje:
Gulv: Originalt tregulv

Halvdan Svartes gate 44, 0268 OSLO
Gnr 212 - Bnr 500
0301 OSLO

HAUGANE TAKST AS
Bølerlia 7
0691 OSLO



Tilstandsrapport

Vegger: Slette, malte overflater
Himling: Slette, malte overflater og panel

1. etasje:
Gulv: Originalt tregulv og parkett
Vegger: Slette, malte overflater
Himling: Slette, malte overflater

Kjeller:
Gulv: Originalt tregulv og parkett
Vegger: Slette, malte overflater
Himling: Slette, malte overflater

Normal slitasje i forhold til alder og mindre vesentlige forhold er ikke inkludert i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering. Interessenter oppfordres også derfor til selv å undersøke overflatene under visning og gjøre egne vurderinger.

Overflater i våtrom er beskrevet i eget felt.

Vurdering av avvik:

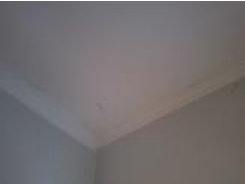
- Det er påvist andre avvik:

Det er registrert riss i enkelte veggflater på soverommene i 2. etasje. Rissene kan være aldersrelaterte og skyldes naturlige bevegelser i bygget over tid, men kan også ha andre årsaker, som setninger i konstruksjonen, fuktpåvirkning eller materialspenninger.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales ytterligere undersøkelser for å avdekke om rissene er aldersrelaterte eller skyldes setningsskader i konstruksjonen



10.2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Type etasjeskiller: Etasjeskiller i trebjelkelag.
Synlighet: Skjult bak overflater, og ikke mulig å visuelt inspisere.

Det er utført en enkel horisontalmåling på to måter:

1. Lokalt avvik: Måling av fem punkter innenfor et område på 2 meter på tilfeldig valgt sted.
2. Totalt avvik: Måling ved ett punkt langs hver vegg samt ett punkt omtrent midt på gulvet.

Målingene ble gjennomført med linjelaser som stikkprøver på tilgjengelige flater, uten å flytte møbler. Den avdekker ikke nødvendigvis alle skjevheter, og nye målinger kan gi andre resultater som kan påvirke vurderingen. For høyere nøyaktighet, eksempelvis ved legging av nye overflater, anbefales mer presise målinger.

Det er noe knirk i enkelte gulv. I slike eldre boliger er dette å forvente.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Slike skjevheter i eldre bygninger må normalt forventes.

Halvdan Svartes gate 44, 0268 OSLO
Gnr 212 - Bnr 500
0301 OSLO

HAUGANE TAKST AS
Bølerlia 7
0691 OSLO



Tilstandsrapport

Konseksen er at gulvet kan oppleves som skjevt. Det er sjeldent økonomisk lønnsomt å rette opp høydeforskjellene som et enkeltstående tiltak i denne type bolig. Hvis du skal renovere boligen din på et senere tidspunkt, kan du vurdere et slikt tiltak.

Hvis du skal rette skjevhetene med avrettingsmasse, må du først beregne dimensjonene på bærende konstruksjon. Kostnadsestimatet nedenfor gjelder bare retting av gulvet, og tar for eksempel ikke hensyn til:

- dimensjonering og forsterkning av ny vekt på eksisterende etasjeskiller
- bytte av overflater
- endringer knyttet til løfting av dører og åpninger etc.

Skal du gjøre én eller flere av disse tiltakene, kommer det ytterligere kostnader.

Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Generelt om hva radon er, se: <https://dsa.no/radon/helserisiko>

Aktsomhetsgrad:

På nettsiden til Norges Geotekniske Undersøkelse (NGU) kategoriseres aktsomhetsgradene i fire nivåer: Usikker, moderat til lav, høy og særlig høy. For mer informasjon om aktsomhetsgraden i boligens område, se: <http://geo.ngu.no/kart/radon/>.

For mer informasjon om radonmåling, se: <https://dsa.no/radon/slik-maler-du-radon>

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

En måling anbefales for å kartlegge radonverdiene i boligen. Dersom boligen skal leies ut, er måling pålagt. Mer om retningslinjer for radonmåling kan undersøkes på Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet sin nettside: <https://dsa.no/radon>.
Konsekvensen av manglende målinger er uvitenhet om radonverdier i boligen.

Pipe og ildsted

Om undersøkelsen:

Ildsted er visuelt besiktiget, og er ikke funksjonstestet under befaringen.

Pipeløp er formelt ikke testet eller vurdert og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av den stedlige brann- og redningsetaten.

Kun pipens overflater i boligen er besiktiget/vurdert.

Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulv: Betong og orginalt tregulv
Vegger: Malt mur
Himling: Malt mur

Hulltaking med fuktmåling er ikke aktuelt, da det ikke er noen utforede kjellervegger under terrenget.

Innvendige trapper

Type: Trapp i trekonstruksjon.
Fallsikring: Rekkverk er montert.
Rekkverkhøyde: mål til ca. 0,9 m.

Vurderingen er begrenset til en undersøkelse av rekkverk/fallsikring, vurdert opp mot krav på befaringsstidspunktet. Det oppfordres til å gjøre egne

Halvdan Svartes gate 44, 0268 OSLO
Gnr 212 - Bnr 500
0301 OSLO

HAUGANE TAKST AS
Bølerlia 7
0691 OSLO



Tilstandsrapport

undersøkelser av overflater og bruksslitasje.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Innvendige dører

Type: Profilerte nnvendige dører.

Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Andre innvendige forhold

Oppvarming og romhøyde:

Oppvarming:

Peis

Radiatorer

Varmekabler på bad og vaskerom/gang

Vannbåren varme i gulvene i vinrom og SPA i kjeller

Romhøyde:

Det er målt 4,20 til høyeste punkt på loftet. Romhøyde er varierende grunnet skråtak

Det er målt 2,67 meter i gangen i 2. etasje

Det er målt 2,94 meter i biblioteket i 1. etasje

Det er målt 2,82 meter i spa, 2,76 meter i vinrommet og 2,20 meter i den store boden med tregulv i kjelleren.

Andre innvendige forhold

Flere rom i kjelleren er under ombygging. Det bygges et nytt bad/spa, samt entre, vinrom og lounge. Disse rommene er kun gitt TG ut ifra overflater og ikke på bakgrunn av uferdigstilte arbeider.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Boligen har delvis provisoriske løsninger på blant annet vannledninger og strørm. Da arbeidene ikke er ferdigstilt er disse gitt TG2.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dersom arbeidene ikke ferdigstilles før et salg oppfordres interesseter til å gjøre egne undersøkelser og vurdere behovet for tiltak.

VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM/GANG

Generell

Alder: Ukjent

Rommet brukes ikke i dag som et vaskerom og fremtidig bruk av rommet avgjør nødvendigheten av utbedringer. Dersom rommet ikke skal benyttes som våtrom er det ikke nødvendig med utbedring.

Dokumentasjon:

Det foreligger ikke dokumentasjon, og undersøkelsen baseres på det som er synlig i rommet.

1. ETASJE > VASKEROM/GANG

Overflater vegger og himling

Halvdan Svartes gate 44, 0268 OSLO
Gnr 212 - Bnr 500
0301 OSLO

HAUGANE TAKST AS
Bølerlia 7
0691 OSLO



Tilstandsrapport

Vegger: Slette, malte overflater
Himling: Slette, malte overflater

Banketest:
Det er utført en enkel "banketest" på et utvalg fliser for å undersøke om disse kan ha bom/hulrom under. Testen er tilfeldig og dekker ikke alle områder hvor bom kan oppstå.

For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

1. ETASJE > VASKEROM/GANG

1.1 Overflater Gulv

Gulv: Fliser på betong.

Det ble utført en enkel horisontalmåling med linjelaser for å undersøke to forhold:

1. Fall mot sluk - Fall er målt punktvis som en stikkprøve, så ikke alle ujevnheter der vann kan samle seg, er nødvendigvis fanget opp.
2. Høydeforskjell mellom overkant gulv ved dør og topp slukrist - Det er vurdert om høydeforskjellen mot en eventuell membran kan være tilfredsstillende. Membranens plassering eller nøyaktige høyde kan imidlertid ikke bekreftes uten inngrep i konstruksjonen.

Banketest:
Det er utført en enkel "banketest" på et utvalg fliser for å undersøke om disse kan ha bom/hulrom under. Testen er tilfeldig og dekker ikke alle områder hvor bom kan oppstå.

For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

1. ETASJE > VASKEROM/GANG

1.1.2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluktype: Stålsluk
Membran: Kan ikke konstanteres.
Alder: Ukjent
Tilgjengelighet (sluk): Sluket er tilgjengelig for inspeksjon og rengjøring.

Membran er et fuktsperrende sjikt som skal hindre vann i å trenge underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse og full tilstand kan ikke vurderes ved visuell inspeksjon i rommet.

Vurdering av avvik:
• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

Undersøkelsene er nødvendige dersom rommet ikke skal brukes som våtrom.



1. ETASJE > VASKEROM/GANG

1.1.1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant.

Halvdan Svartes gate 44, 0268 OSLO
Gnr 212 - Bnr 500
0301 OSLO

HAUGANE TAKST AS
Bølerlia 7
0691 OSLO



Tilstandsrapport

1. ETASJE > VASKEROM/GANG

1.1.2 Ventilasjon

Avtrekk: Naturlig
Tilluft: Ingen

Avtrekksventil er enkelt testet med papir. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dersom rommet skal brukes som vaskerom er det nødvendig å etablere tilluft til rommet. Det bør også etableres mekanisk avtrekk.

1. ETASJE > VASKEROM/GANG

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstøtende vegger er oppført i murverk som ikke gir mulighet for hulltaking i veggkonstruksjonen. Det er isteden benyttet fuksøk med overflateindikator som en punktvis kontroll, der dette erfaringsmessig er ansett som hensiktsmessig, og det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier.

2. ETASJE > BAD

Generell

Alder: Ukjent

Badet har nådd en alder der konstruksjonene svekkes av alder og bruk, noe som øker risikoen for fuktproblematikk. Jevnlig overvåking anbefales, og en totaloppussing med nytt vannrett sjikt vil være nødvendig på sikt. Nøyaktig når dette må gjøres, er vanskelig å fastslå og avhenger av videre bruk, vedlikehold og tegn på svekkelse.

Dokumentasjon:

Det foreligger ikke dokumentasjon, og undersøkelsen baseres på det som er synlig i rommet.

2. ETASJE > BAD

1.1.2 Overflater vegger og himling

Vegger: Fliser.
Himling: Sparklet og malte plater.

Banketest:
Det er utført en enkel "banketest" på et utvalg fliser for å undersøke om disse kan ha bom/hulrom under. Testen er tilfeldig og dekker ikke alle områder hvor bom kan oppstå.

For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
 - Konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konstruksjonen har nådd en alder der muligheten for bruksslitasje som kan kreve tiltak øker.

2. ETASJE > BAD

1.1.2 Overflater Gulv



Tilstandsrapport

Gulv: Fliser på betong.

Det ble utført en enkel horisontalmåling med linjelaser for å undersøke to forhold:

1. Fall mot sluk - Fall er målt punktvis som en stikkprøve, så ikke alle ujevnheter der vann kan samle seg, er nødvendigvis fanget opp.
2. Høydeforskjell mellom overkant gulv ved dør og topp slukrist - Det er vurdert om høydeforskjellen mot en eventuell membran kan være tilfredsstillende. Membranens plassering eller nøyaktige høyde kan imidlertid ikke bekreftes uten inngrep i konstruksjonen.

Banketest:

Det er utført en enkel "banketest" på et utvalg fliser for å undersøke om disse kan ha bom/hulrom under. Testen er tilfeldig og dekker ikke alle områder hvor bom kan oppstå.

For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

- Konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.
- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
- Andre tiltak:

Konstruksjonen har nådd en alder der muligheten for bruksslitasje som kan kreve tiltak øker.

2. ETASJE > BAD

10.2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluktype: Plastsluk.

Membran: Synlig membran klemt i klemringen.

Alder: Ukjent

Tilgjengelighet (sluk): Sluket er tilgjengelig for inspeksjon og rengjøring.

Membran er et fuktsperrende sjikt som skal hindre vann i å trenge underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse og full tilstand kan ikke vurderes ved visuell inspeksjon i rommet.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



2. ETASJE > BAD

10.2 Sanitærutstyr og innredning



Tilstandsrapport

Rommet har innredning med nedfelt servant og dusjvegger/hjørne.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Interessenter oppfordres til å gjøre egne undersøkelser og vurdere behovet for tiltak, da slike forhold i stor grad er subjektive.



2. ETASJE > BAD

10.1 Ventilasjon

Avtrekk: Mekanisk

Tilluft: Via spalte under dørbølet

Avtrekksventil er enkelt testet med papir. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

2. ETASJE > BAD

Tilleggende konstruksjoner våtrom

Tilstående vegger er oppført i murverk som ikke gir mulighet for hulltaking i veggkonstruksjonen. Det er isteden benyttet fuksøk med overflateindikator som en punktvis kontroll, der dette erfaringsmessig er ansett som hensiktsmessig, og det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier.

2. ETASJE > BAD 2

Generell

Alder: Ukjent

Badet har nådd en alder der konstruksjonene svekkes av alder og bruk, noe som øker risikoen for fuktproblematikk. Jevnlig overvåking anbefales, og en totaloppussing med nytt vanntett sjikt vil være nødvendig på sikt. Nøyaktig når dette må gjøres, er vanskelig å fastslå og avhenger av videre bruk, vedlikehold og tegn på svekkelse.

Dokumentasjon:

Det foreligger ikke dokumentasjon, og undersøkelsen baseres på det som er synlig i rommet.

2. ETASJE > BAD 2

10.2 Overflater vegger og himling

Vegger: Fliser.

Himling: Sparklet og malte plater.

Banketest:

Det er utført en enkel "banketest" på et utvalg fliser for å undersøke om disse kan ha bom/hulrom under. Testen er tilfeldig og dekker ikke alle områder hvor bom kan oppstå.

For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

Vurdering av avvik:

Halvdan Svartes gate 44, 0268 OSLO
Gnr 212 - Bnr 500
0301 OSLO

HAUGANE TAKST AS
Bølerlia 7
0691 OSLO



Tilstandsrapport

- Det er påvist sprekker i fliser.
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Det er registrert vindu plassert innenfor deler av våtsonen. Vinduet er utført i organisk materiale (treverk), som er mer utsatt for fuktskader ved direkte vannpåvirkning. Det ble ikke observert synlige fuktskader ved befaring, men plasseringen og materialvalget innebærer en økt risiko over tid. Det anbefales jevnlig kontroll samt gode tiltak for å hindre direkte vannsprut, for eksempel bruk av dusjforheng eller skjerming.

Konsekvens/tiltak

- Skadet flis er i et område hvor den kun utgjør et estetisk avvik.
- Vinduet er i våt sone, og er derfor mer utsatt for vannsøl som kan føre til skade.

2. ETASJE > BAD 2

10.2 Overflater Gulv

Gulv: Fliser på betong.

Det ble utført en enkel horisontalmåling med linjelaser for å undersøke to forhold:

1. Fall mot sluk - Fall er målt punktvis som en stikkprøve, så ikke alle ujevnheter der vann kan samle seg, er nødvendigvis fanget opp.
2. Høydeforskjell mellom overkant gulv ved dør og topp slukrist - Det er vurdert om høydeforskjellen mot en eventuell membran kan være tilfredsstillende. Membranens plassering eller nøyaktige høyde kan imidlertid ikke bekreftes uten inngrep i konstruksjonen.

Banketest:

Det er utført en enkel "banketest" på et utvalg fliser for å undersøke om disse kan ha bom/hulrom under. Testen er tilfeldig og dekker ikke alle områder hvor bom kan oppstå.

For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist andre avvik:

- Konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

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

Konstruksjonen har nådd en alder der muligheten for bruksslitasje som kan kreve tiltak øker.

2. ETASJE > BAD 2

10.2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluktype: Plastsluk.

Membran: Kan ikke konstanteres.

Alder: Ukjent

Tilgjengelighet (sluk): Sluket er tilgjengelig for inspeksjon og rengjøring.

Membran er et fuktsperrende sjikt som skal hindre vann i å trenge underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse og full tilstand kan ikke vurderes ved visuell inspeksjon i rommet.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

Konstruksjonen har en alder der risikoen for fuktproblemer øker, og bør derfor følges opp jevnlig.

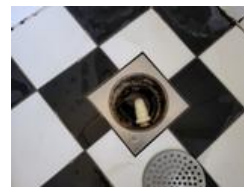
Oppussing med nytt vanntett sjikt må påregnes på sikt, men det er vanskelig å angi konkret når dette blir nødvendig.

Halvdan Svartes gate 44, 0268 OSLO
Gnr 212 - Bnr 500
0301 OSLO

HAUGANE TAKST AS
Bølerlia 7
0691 OSLO



Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD 2

10.2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, badekar og dusjvegger/hjørne.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

Interessenter oppfordres til å gjøre egne undersøkelser og vurdere behovet for tiltak, da slike forhold i stor grad er subjektive.



2. ETASJE > BAD 2

10.2 Ventilasjon

Avtrekk: Naturlig

Tilluft: Via friskluftsentil i yttervegg

Avtrekkssentil er enkelt testet med papir. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.

2. ETASJE > BAD 2

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstøtende vegger er oppført i murverk som ikke gir mulighet for hulltaking i veggkonstruksjonen. Det er isteden benyttet fuktsøk med overflateindikator som en punktvis kontroll, der dette erfaringsmessig er ansett som hensiktsmessig, og det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

10.1 Overflater og innredning

Halvdan Svartes gate 44, 0268 OSLO
Gnr 212 - Bnr 500
0301 OSLO

HAUGANE TAKST AS
Bølerlia 7
0691 OSLO



Tilstandsrapport

Innredning: Kjøkkeninnredning med glatte fronter.
Alder på innredning: Ifølge eier fra
Produsent innredning:
Hvitevarer: Platetopp, stekeovn, kjøle/frysenskap, mikro og kjøleskap

Undersøkelsen omfatter i hovedsak kontroll for fuktskader på gulvet. Det er utført visuell kontroll uten demontering eller flytting av inventar. Det er også lyttet etter knirk som kan ha en direkte sammenheng med mulig fukt fra vanninstallasjoner. Overflateindikator er brukt ved stikkprøver på gulvet, men ikke alle områder er dekket. Innredningen er kun vurdert overfladisk, uten funksjonstesting eller vurdering av normal slitasje. Hvitevarer er ikke kontrollert. Egne undersøkelser anbefales ved visning. Justeringer av innredning kan være nødvendig over tid.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Avtrekk: Til friluft
Tilluft: Via ventil i yttervegg

Undersøkelsen er begrenset til å vurdere prinsipp for ventilasjon og avtrekk fra kjøkkenet. Det er utført en enkel test med papir for å se om det er luftbevegelse. Ventilatorer blir ikke teknisk undersøkt.

SPELIALROM

1. ETASJE > TOALETTRUM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Fliser på gulv.
Malt strie på vegg og slett, malt himling.
Frittstående toalett og vegghengt servant.

Vurdering av avvik:
• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

2. ETASJE > TOALETTRUM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Fliser på gulv.
Sparklet og malte plater for øvrig.

Vegghengt klosett med innebygget susterne.

Vurdering av avvik:
• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Type rør: Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør).
Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.
Hovedstoppekran: Hovedstoppekranen er lokalisert og vurdert som tilfredsstillende etter en enkel funksjonstest.
Lekkasjeikring: Sluk

Halvdan Svartes gate 44, 0268 OSLO
Gnr 212 - Bnr 500
0301 OSLO

HAUGANE TAKST AS
Bølerlia 7
0691 OSLO



Tilstandsrapport

Der innvendige vannrør er synlige, er det gjort en enkel visuell vurdering. Undersøkelsen er utført uten spesialkompetanse på rørinstallasjoner, og det kan være forhold som ikke oppdages. Der rør er skjult, baseres vurderingen på alder. Vanntrykk er enkelt testet ved å åpne to tappesteder samtidig, men uten å måle faktisk trykk. For en teknisk kontroll anbefales vurdering av kvalifisert fagperson.

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

Vannrør i kobber er av eldre dato. Eldre kobberrør kan over tid svekkes på grunn av korrosjon, særlig i skjeter og bøyser. Det anbefales å vurdere tilstandsnivået nærmere og planlegge utskifting som del av et forebyggende vedlikehold.

Konsekvens/tiltak
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.

TG 2 Avløpsrør

Type rør: Synlige avløpsrør av plast.
Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.

Lukt fra avløpssystem:
Det er ikke registrert unormal lukt fra avløpssystemet.

Avløpskapasitet:
Avløpskapasitet er enkelt testet ved bruk at to tappesteder samtidig.

Om kontrollen:
Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert, mens store deler av ledningsnett er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringen. For en mer detaljert kontroll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres.

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

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.

TG 2 Ventilasjon

Ventilasjonstype: Naturlig
Avtrekk: fra våtrom og kjøkken
Tilluft: via åpningbare vinduer og friskluftventiler i yttervegg

Det er sett etter ventiler for tilluft og avtrekk i rom som krever det. Det er ikke utført luftmålinger eller tekniske vurderinger ved denne typen kontroll.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Det er manglende friskluftventiler i oppholdsrom på loftet

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Manglende friskluftventiler i oppholdsrom nødvendiggjør åpning av vinduer for å sikre tilstrekkelig ventilasjon.

TG 2 Varmtvannstank

Type: Varmtvannsberedere, med en kapasitet på ca. 200 liter. og 300
Produksjonsdato: 2012 (200 liter) og 1995 (300 liter)
Strømtilførsel: Fast tilkoblingspunkt.
Lekkasjeikring: Sluk
Plassering: Teknisk rom
Understøttelse: Betonggulv.

Vurderingen er basert på enkle visuelle observasjoner, uten funksjonstesting eller demontering. Skulte forhold, tilkoblinger og tekniske løsninger er ikke kontrollert. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området, og det kan derfor være forhold som ikke oppdages. For en fullstendig teknisk vurdering

Halvdan Svartes gate 44, 0268 OSLO
Gnr 212 - Bnr 500
0301 OSLO

HAUGANE TAKST AS
Bølerlia 7
0691 OSLO



Tilstandsrapport

anbefales kontroll av kvalifisert fagperson.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

15.2 Elektrisk anlegg

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

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

Type sikringer: Automatsikringer

Ledningsnett: Hovedsakelig skjult, med noe synlig ledningsnett.

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

Spørsmål til eier

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jåmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Nei
11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

Oppdragsnr.: 22387-1123

Befaringsdato: 20.05.2025

Side: 23 av 32

Halvdan Svartes gate 44, 0268 OSLO
Gnr 212 - Bnr 500
0301 OSLO

HAUGANE TAKST AS
Bølerlia 7
0691 OSLO



Tilstandsrapport

De kontrollerte punktene avdekket ingen åpenbare tegn som tilsier behov for umiddelbar utvidet el-kontroll. Vurderingen omfatter kun de nevnte punktene og reflekterer ikke nødvendigvis anleggets totale tilstand. For å kartlegge anleggets tilstand må en kvalifisert fagperson engasjeres.

DLE anbefaler alle å ha utvidet el-kontroll hvert 5 år og på bakgrunn av dette anbefales det å gjennomføre en kontroll.

15.0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Boligen har brannslukningsapparat og røykvarsler

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

15.2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Alder: Ukjent

Synlig fuktsikring: Det er registrert grunnmursplast rundt hovedbygget. Tilbygget er uten synlig knotteplast.

Drenering rundt en bygning skal lede bort vann fra grunnen og grunnmuren for å beskytte konstruksjoner mot fukt. Hvordan dreneringen er utført varierer med bygningens alder og konstruksjon.

Drenssystemer ligger normalt skjult under bakken, og det er derfor ikke mulig å se hva som finnes, eller vurdere fullstendig tilstand og funksjon uten å gjøre inngrep, som graving. Slike undersøkelser inngår ikke i denne typen vurdering. Vurderingen er basert på synlige forhold ved befaringen og det som er opplyst om alder. Tegn på fukt eller andre avvik kan variere med årstid, vær og klima, og vil ikke nødvendigvis være synlige på befaringstidspunktet.

Punktet må sees i sammenheng med rom under terreng, terrengforhold og bortledning av takvann.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

15.1 Grunnmur og fundamenter

Oppdragsnr.: 22387-1123

Befaringsdato: 20.05.2025

Side: 24 av 32

Halvdan Svartes gate 44, 0268 OSLO
Gnr 212 - Bnr 500
0301 OSLO

HAUGANE TAKST AS
Bølerlia 7
0691 OSLO



Tilstandsrapport

Type fundament: Ukjent, da disse er skjult under terrenget. Fundamenter er ikke vurdert.

Type grunnmur: Mur/teglstein Store deler av grunnmuren er skjult og kan ikke fullt ut undersøkes.

Inspisert fra: Innsiden av kjelleren, og utvendig.
Store deler av grunnmuren er skjult og kan ikke fullt ut undersøkes. Vurderingen baserer seg på hva som er synlig under befaringen.

10.0 Terrenghold

Fallforhold: Det er registrert skrående terreng fra boligen.

Vurderingen gjelder en visuell inspeksjon av terrengets fallforhold nær bygningen, og omfatter ikke andre egenskaper ved tomten. Den er basert på observasjoner ved befaringstidspunktet, og det er ikke utført konkrete målinger. Selve terrengets tilstand eller oppbygning er ikke vurdert.

Terreng vil normalt kreve justeringer over tid med tanke på fallforhold, og tiltak må påregnes med jevne mellomrom. Punktet må sees i sammenheng med utvendig drenering og håndtering av takvann.

10.1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør og vannledninger er av ukjent type og alder. Det er offentlig vann- og avløp via private stikkledninger

Det er opplyst om rørfornyng av avløpsrøret i 2024 og deler av utvendig vannledning er pel. Det er også avløpspumpe i kum i kjelleren.

Halvdan Svartes gate 44, 0268 OSLO
Gnr 212 - Bnr 500
0301 OSLO

HAUGANE TAKST AS
Bølerlia 7
0691 OSLO



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

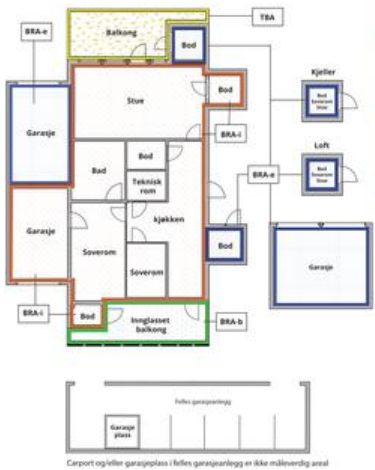
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Halvdan Svartes gate 44, 0268 OSLO
Gnr 212 - Bnr 500
0301 OSLO

HAUGANE TAKST AS
Bølerlia 7
0691 OSLO



Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Kjeller	174	22		196			196
1. etasje	206			206	8		206
2. etasje	103			103	97		103
Loft	53			53		11	64
SUM	536	22			105	11	569
SUM BRA	558						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Entré, Vinkjeller, Badeavdeling under oppbygging, Teknisk rom, Kjellerstue, Gang, Bod	Garasje	
1. etasje	Entré, Toalettrom, To stuer, Spisestue, Bibliotek, Kjøkken, Vaskerom/gang		
2. etasje	Gang, Fem soverom, Bad, Bad 2, Toalettrom		
Loft	Loftstue		

Kommentar

Boligen har en innvendig garasje med følgende mål:
Lysåpning: 2,79 meter
Høyde under port: 2,0 meter

Lovlighet

Byggetegninger

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar:

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslyflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Halvdan Svartes gate 44, 0268 OSLO
Gnr 212 - Bnr 500
0301 OSLO

HAUGANE TAKST AS
Bølerlia 7
0691 OSLO



Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	520	16

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.5.2025	Jonas Haugane	Takstingenjør
	Kjell	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	212	500		0	979.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse Halvdan Svartes gate 44							
Hjemmelshaver Moriggi Sigrun Nygaard							

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

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

Tilknytning avløp

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

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	Type
0	Skifteoppgjør



Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	03.06.2025	
2	14.07.2025	

For gyldighet på rapporten se forside



Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PREISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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



Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

•I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på

veiledningen og bygningsakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

Denne rapporten undersøker ikke alle deler av boligen, og avvik eller skader kan finnes uten å fremkomme her. Den viser hvilke bygningsdeler som er vurdert og tilhørende observasjoner. For forhold utenfor rapportens omfang, anbefales ytterligere vurderinger fra fagfolk.

TG 2 indikerer avvik som kan føre til kostnader, men rapporten inkluderer ikke kostnadsestimat for utbedring, da dette ikke er et forskriftskrav. For å kartlegge nøyaktige kostnader knyttet til boligen både på nær og lengre sikt, innhent tilbud etter grundigere undersøkelser. Rapporten angir normalt ikke konkrete tiltak. For dette må ytterligere vurderinger innhentes.

Bilder i rapporten er kun eksempler og viser ikke alle avvik eller forhold.

Vurderingene av det elektriske anlegget og VVS-installasjonene er forenklet, siden jeg mangler spesialisert kompetanse på disse områdene. For grundigere vurderinger bør en kvalifisert spesialist kontaktes.

Boligen kan ha skjulte feil som ikke oppdages ved en visuell kontroll. Rapporten viser kun synlige avvik og mangler basert på oppdragets omfang og synlige forhold under befaringen, uten å garantere for skjulte eller fremtidige problemer. Mindre forhold som er åpenbare og uten stor betydning, kommenteres vanligvis ikke.

Boligen var møblert under befaringen. Tunge møbler og inventar ble ikke flyttet under befaringen. Derfor kan eventuelle avvik eller skader som skjuler seg bak disse, ikke bli avdekket i rapporten.

Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingskilder, årstall og generelle opplysninger er basert på opplysninger fra selger eller selgers representant, hvis ikke annet er oppgitt. Rapporten beskriver eiendommens tilstand på befaringstidspunktet og gir ingen garantier for fremtidige forhold eller skader som ikke oppdages med undersøkelsesmetoden. Endringer eller skader etter befaringen er selgers ansvar å melde fra om, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten gjelder kun for ett salg og kan ikke brukes senere innen gyldighetsperioden.

Utførende er ikke ansvarlig for manglende eller feil informasjon fra selger eller deres representant. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten. Selger eller deres representant må gå gjennom rapporten og melde fra om feil eller mangler før bruk. Ved mulige problemområder anbefales det å hente inn fagfolk for videre undersøkelser og tiltak.

Forutsetninger



Signing Information Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Kristiansen, Kjell	9578-5999-4-2047774	2025-10-17 17:24:59
--------------------	---------------------	---------------------



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.

Utstyrt dato
17. okt. 2025
Oppdragsnummer
13-0495/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt Halvdan Svartes gate 44, 0268 OSLO	Meglerfirma Nordvik Bygdey Allé
Selgere Kjell Kristiansen	
Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)? 10. oktober 2021	Selges eiendommen på vegne av noen andre? Nei
Selges eiendommen som et dødsbo? Nei	Har du kjennskap til eiendommen? Ja
Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder? Ja	
Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring? Ja Polisenummer: 123456789 Forsikret i: Eika Fremtind	

Utført arbeid

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

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Fasadetorget as

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

Nei

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Nei

Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Skifting av sikringer, nye kurser.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

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

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vestby rørservice as

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.?

Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Fasadetorget, nye takarker, 2024

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: Overvann på en terrasse på grunn av tilfrosset utvendig avløpsrør.

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?

Ja

Beskriv: Beskrevet i takst.

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.

Ja

Beskriv: Maur ved inngangsdør i noen dager om våren.

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?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: juli 2025 tilstandsrapport

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? Tilstandsrapport

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 uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 13-0495/25



Utskriftsdato: 20.10.2025

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2025

Om rapporten

I rapporten får du oversikt over kommunale avgifter og eiendomsskatt og eventuelt skyldig beløp/tilgodebeløp. Hvis eiendommen er seksjonert vil du alltid finne eiendomsskatt på seksjonsnummer. På seksjonerte eiendommer vil kommunale avgifter bli fakturert grunneiendommen. Unntaket er hvis eiendommen har fått splittet de kommunale avgiftene på seksjonsnivå. Du kan lese mer om dette på

<https://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/kommunale-avgifter/>

Eiendomsskatt

Eiendomsskatt blir utskrevet 1. mars. Hvis du henter ut rapporten før 1. mars, vil du få oppgitt fjorårets tall.

Ufakturerte terminer

Terminer som ennå ikke er fakturert er oppgitt med et stipulert beløp. Nøyaktig beløp blir oppgitt etter fakturering.

Forfall og terminer for kommunale avgifter og eiendomsskatt

1. termin forfaller 25. mars
2. termin forfaller 25. mai
3. termin forfaller 25. august
4. termin forfaller 25. oktober

Hvis terminen forfaller på en lørdag eller søndag, blir forfallsdato neste virkedag.



Utskriftsdato: 20.10.2025

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2025

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-212/500	DelNr. 1	Kommunale avgifter	NOK 26 166,49
Eiendomsadresse:	Halvdan Svartes gate 44 0268 OSLO	Eiendomsskatt	NOK 34 901,00
Fakturamottaker:	Kristiansen Kjell Halvdan Svartes Gate 44 0268 OSLO		
Eiernavn:	DBO Moriggi Sigrun Nygaard	Totalt	NOK 61 067,49

År	Resk.År	Term	Skyldig beløp	Tilgode	KID-nummer	Faktura nr	Fakturadato	Forfallsdato
2025	2025	4	15 092,20	0,00	25090002061426023	11787651	25.09.2025	27.10.2025
Totalt å betale			15 092,20					
Skyldig beløp betales til Innkrevingsetatens konotonummer 1315 01 02000.								

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	Beløp
Eiendomsskatt	34 901,00
Feie- og tilsynsgebyr	243,00
Renovasjonsgebyr	7 647,25
Vann- og avløpsgebyr	18 276,24
Totale avgifter	61 067,49

* Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Ellen Marie Kristiansen
HALVDAN SVARTES GATE 44

Deres ref: 86514684
Bestillingsnr.: 8609419
Vår ref (Saknr):
Dato: 24.06.2025
Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.212 BNR. 500

Vi viser til bestilling av 20250624 for HALVDAN SVARTES GATE 44.

GNR. 212 BNR. 500

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 24.11.1914.
Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

979 m²

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.
Målestokk= 1 : 500.
Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder

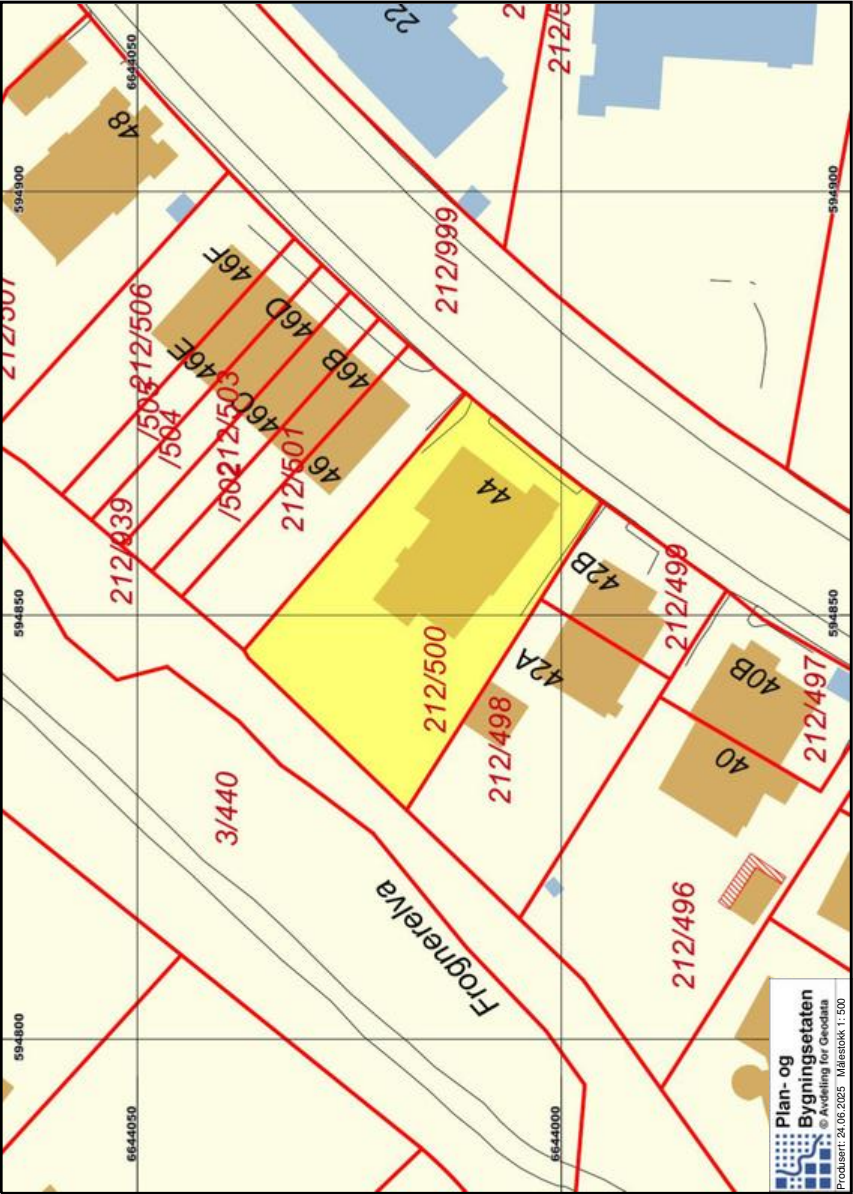


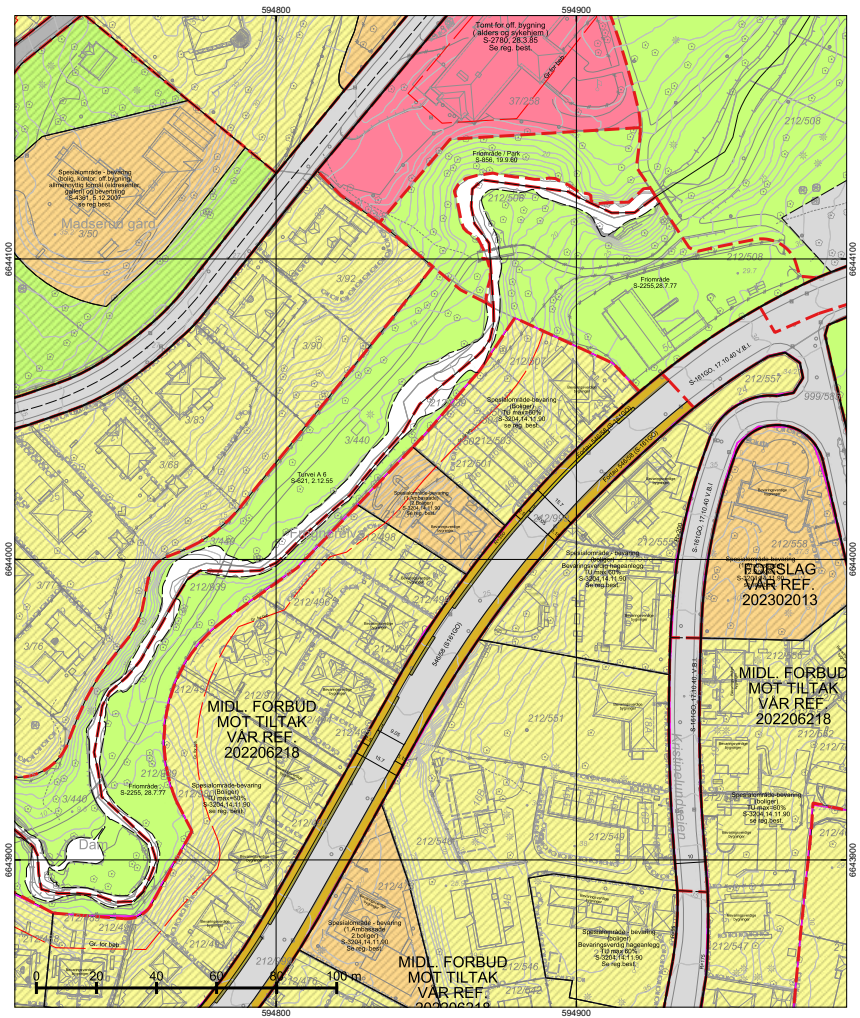
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Valby gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Bankgeo: 6003 05 58920
Org nr: 971 040 823 MVA

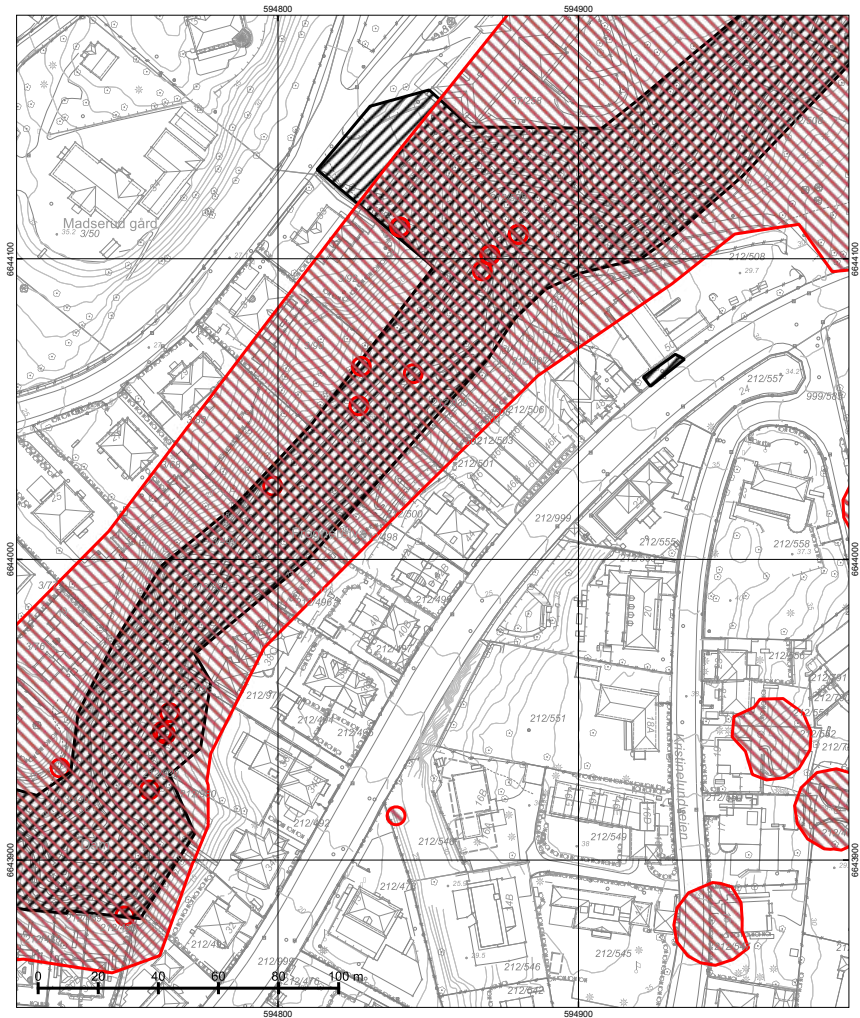




TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 70 - Felles avkjørsel
- 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 330 - Parkering/utfartsparkering
- 660 - Spesialområde bevaring bolig
- 664 - Spesialområde bevaring blandet
- 667 - Spesialområde bevaring friområde
- RbBevaringGrense
- 70 - Felles avkjørsel
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 913 - Formålgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 932 - Regulert kant kjørebane
- Formålgrense
- Foreløpig plan
- Piangrense (gammel lov)
- Grense for bebyggelse
- Beregnet senterlinje veg
- Begrensning av byområde (ytrefindre)
- Måle og avstandslinje (Dimensjonslinje)

*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.		© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune	
		Reguleringskart	
- Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). - Gjeldende kommunedelplaner: KDP-1/9, KDP-17 - Naturangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. - Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.		Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på plantegnet byggefelt ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammensatte reguleringskartet viser dagens terreng- og kontekstusjasje. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnmø. Se tegnforklaring på eget ark	
			
PlottID/Best.nr: 144976/ 86514684		Deres ref.: 41239/ WM120_52_3086149	
Adresse: HALVDAN SVARTES GATE 44		Kommentar:	
Gnr/Bnr: 212/500			

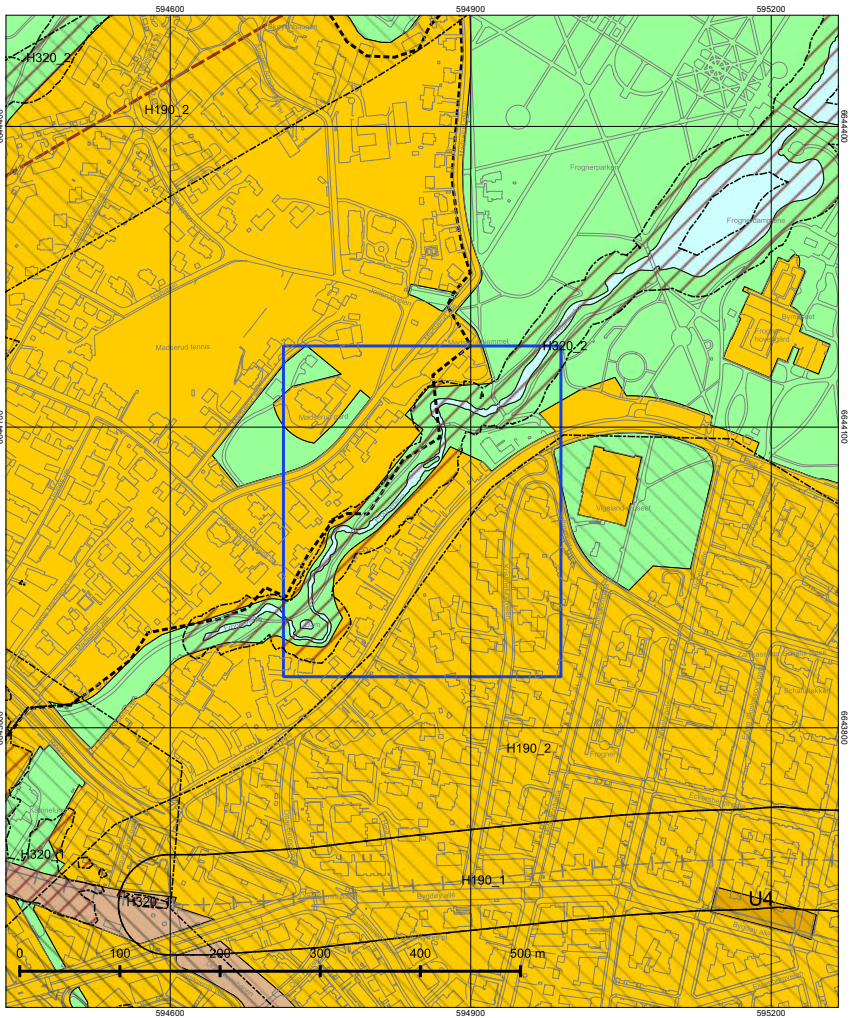


© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune


Dato: 24.06.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistans 1m
Koordinat system: EUREF89 - UTM sone 32
Høyde referanser
- Reguleringsplan: Se reg. best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold
- Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rod) eller fremmede skadelige organismer (sort).
- Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.
PlottID/Best.nr.: 144976/ 86514684
Adresse: HALVDAN SVARTES GATE 44
Gnr/Bnr: 212/500

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnryk.
Deres ref.: 41239/ WM120_52_3006149
Kommentar:



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune


Dato: 24.06.2025
Målestokk 1:3000
Koordinat system: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr.: 144976/86514684
Deres ref.: 41239/ WM120 52 3006149

Kommuneplanen 2015–2030
Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262
Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - <https://of2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan>
Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.
Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.
Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

-----	Farled		Bebyggelse og anlegg, eksisterende
—+—	Fjernveg (tunnel)		Bebyggelse og anlegg, fremtidig
—+—	Fjernveg		Bane, eksisterende
—+—	Markagrense		Havn, eksisterende
-----	Plangrense		Havn, fremtidig
—+—	Sporveg (tunnel), fremtig		Kollektivknutepunkt, fremtidig
—+—	Sporveg (tunnel), eksisterende		Grønnstruktur, eksisterende
—+—	Sporveg, eksisterende		Grønnstruktur, fremtidig
—+—	Sporveg, fremtidig		Forsvaret
—+—	Jernbane (tunnel), fremtidig		LNF-areal, eksisterende
—+—	Jernbane (tunnel), eksisterende		LNF-areal, fremtidig
—+—	Jernbane, eksisterende		Spredt boligbebyggelse, eksisterende
—+—	Turvei		Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	T-banestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Jernbanestasjon (ikke juridisk)		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
-----	Banetrase (ikke juridisk)		Farled
-----	Fjordtrikk (ikke juridisk)		Småbåthavn, eksisterende
-----	Samferdsel (ikke juridisk)		Småbåthavn, fremtidig
	Eksisterende kollektivknutepunkt		Naturområde
	Fremtidig kollektivknutepunkt		Friluftsområde
	Spredt boligbebyggelse		Ytre by (utviklingsområder)
	Bestemmelsesgrense		Indre by (utviklingsområder)
	Aktivitetssone marka		H570 - Bevaring kulturmiljø
			H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
			H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
			H810_2 - Krav om felles planlegging
			H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
			H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
			H110 - Nedlagsfelt drikkevann
			H190 - Andre sikringssoner
			H310_1 - Kvikkleire
			H310_2 - Steinsprang
			H320_1 - Stormflo
			H320_2 - Elveflom
			H390 - Deponi



S-3204

Endret reguleringsplan med reg.best. for området mellom friomr. langs Frognerbekken, Solheimgata, Kristinelundveien, Bygdøy alle og Drammensveien langs Halvdan Svartes gt., Ot-tar Birtings gt. og Kristinelundvn.som regul. til spesialomr. bevaring. 2 alt.

Vedtaksdato: 14.11.1990

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: [198450054](#)

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015.

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune
oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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

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

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

S-3204

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL FORSLAG TIL BEVARINGSPLAN FOR KRISTINELUNDOMRÅDET.

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

§ 2. Området er regulert til:

- Spesialområde - bevaring/boliger med tilhørende anlegg
- spesialområde bevaring/1 ambassade, 2 boliger.

Maksimal tillatt tomteutnyttelse, TU=60 %.

Tillatt tomteutnyttelse regnes som tillatt bruksareal i prosent av tomtens areal i samsvar med regler gitt i byggeforskriftenes kapittel 22.

§ 3.

- a) Bygningene avmerket som bevaringsverdige tillates ombygd, påbygd eller modernisert under forutsetning av at eksteriøret beholdes uendret, føres tilbake til det opprinnelige utseende, eller gis en annen utforming tilpasset det bevaringsverdige miljøet. Før det gis tillatelse til eksteriørendringer, skal det innhentes uttalelse fra byantikvaren.
- b) Ubebygde arealer innenfor bevaringsområdet er regulert for oppføring av nye hus som ved plassering, høyder, form og fasader skal tilpasses det bevaringsverdige miljøet. Byggehøyden skal tilpasses den bestående bebyggelsen etter bygningsrådets skjønn. Største tillatt byggehøyde er 3 etasjer. Før bygningsrådet behandler saken, skal det innhentes uttalelse fra byantikvaren.
- c) Dersom bevaringsverdig bebyggelse på grunn av brann eller andre årsaker må erstattes av nybygg, tillates det oppført bebyggelse med samme dimensjoner og etasjetall, og forøvrig etter retningslinjene i b.

§ 4. Eksisterende hageanlegg avmerket som bevaringsverdige søkes i det vesentlige bevart. Før det gis tillatelse til eventuelle vidtgående forandringer skal det innhentes uttalelse fra byantikvaren. Det er ikke tillatt å fjerne større trær eller andre vesentlige vegetasjonselement uten tillatelse fra bygningsmyndighetene. Ved forslag om varig endring av hageanlegg skal park- og idrettsvesenet avgi forhåndsuttalelse.

§ 5. Ved ombygging eller nybygging må isolasjon og støydemping gjennomføres i samsvar med krav gitt i Miljøverndepartementets rundskriv T 8/79.

Ved ombygging og nybygging må det tas hensyn til støy fra veitrafikk, fly og trikk. Støybeskyttelsestiltak skal gjennomføres ved hjelp av støyskjerming, ytterveggsisolering, bygningenes plassering i forhold til støykildene, planløsning m.m., slik at:

- innendørs støynivåer tilfredsstiller de laveste grenseverdiene i Miljøverndepartementets retningslinjer, gitt i rundskriv T-8/79.
 - støynivåer fra veitrafikk og trikk tilfredsstiller retningslinjenes laveste grenseverdier utenfor fasader på et flertall av rom for varig opphold i hver bolig.
 - det til hver bolig anvises et utendørs oppholdsområde hvor rundskrivets laveste grenseverdi tilfredsstilles for støy fra veitrafikk og trikk.
- Plan over støybeskyttelsestiltak skal vedlegges byggemeldinger og tiltakene skal være ferdige før innflytting.

Amundsen
5. bygning

L.n. 325-1



688
1919

Expeditions-Dokument

angaaende *Bygningsskifte*
paa Matr.-No. *44 Halvd. Parkes gat*
Indleveret *18 Aug. 1919* Attestet *27-21*

Overendes Hr. Opmålingschefen til Erklæring angaaende Grundens Matr.-No. _____
Grændser og Naboforhold, Hr. Reguleringschefen til Erklæring angaaende Reguleringsbestemmelser, paa-
hørende Servituter m. V. samt Afgivelse af de i § 26 omhandlede Bestemmelser, cfr. § 14, samt Vand og Kloak-
anlæg, til Afgivelse af de i § 29 omhandlede Bestemmelser.

Kristiania den

19/8 19.

786
1919

L. Bullmann



Bygningsskiftet er vist med røde
linier 21-8-19

Kjæmpe

786
1919

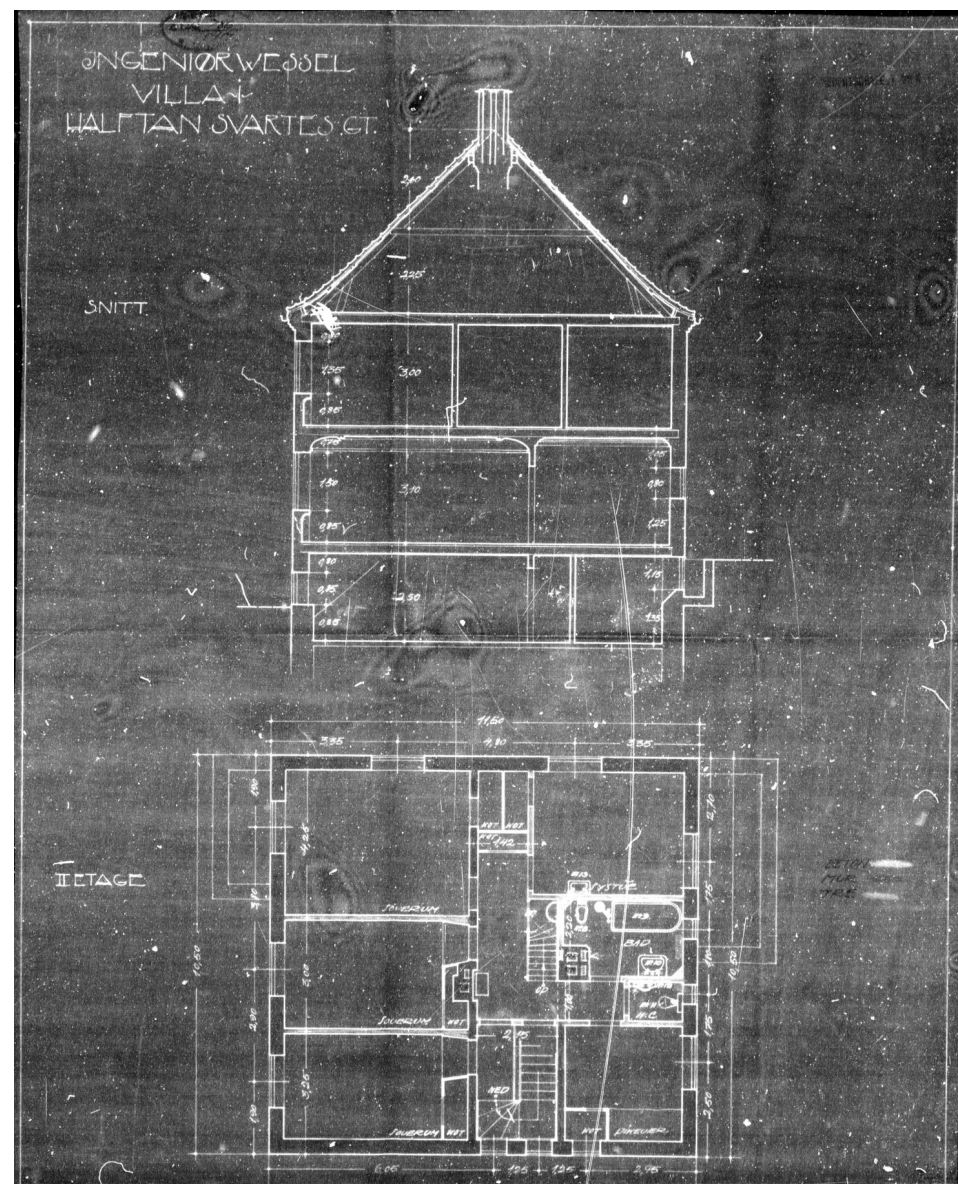
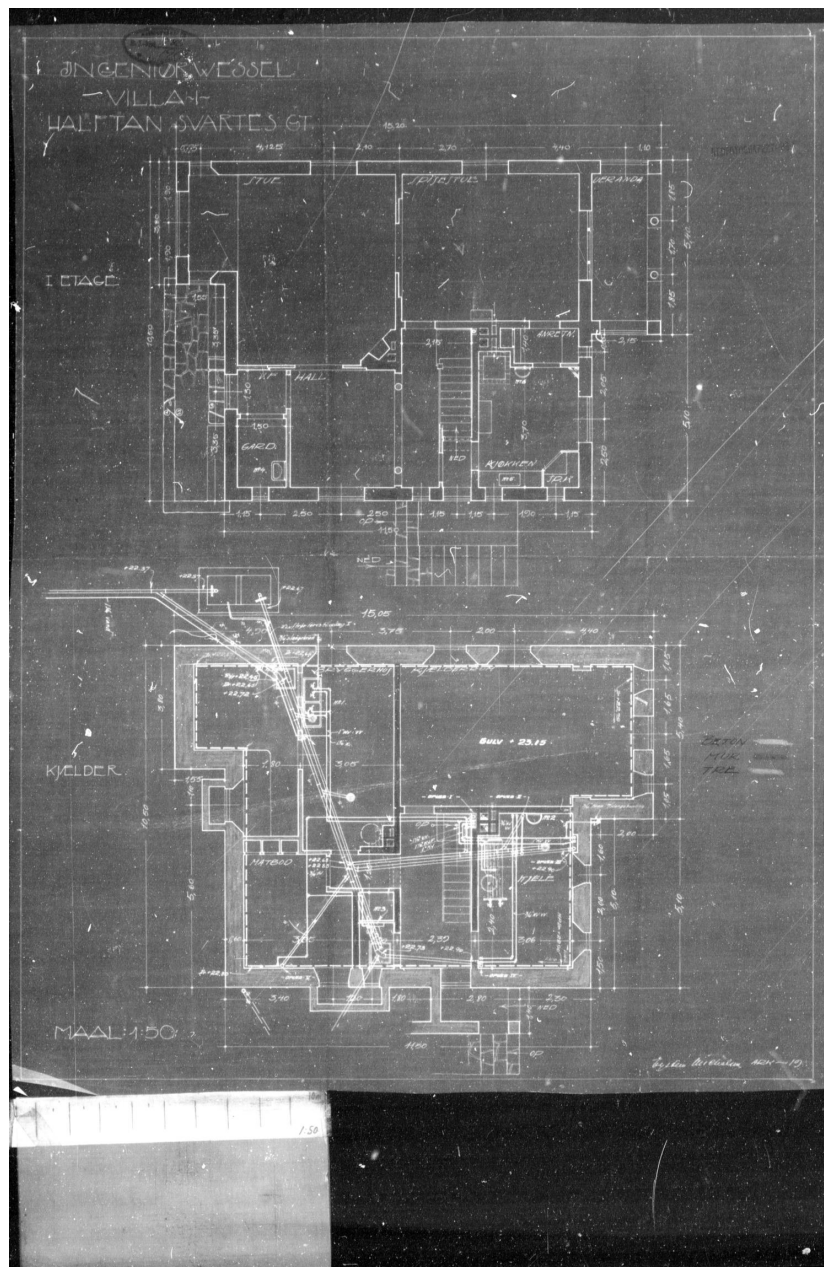
Bestem

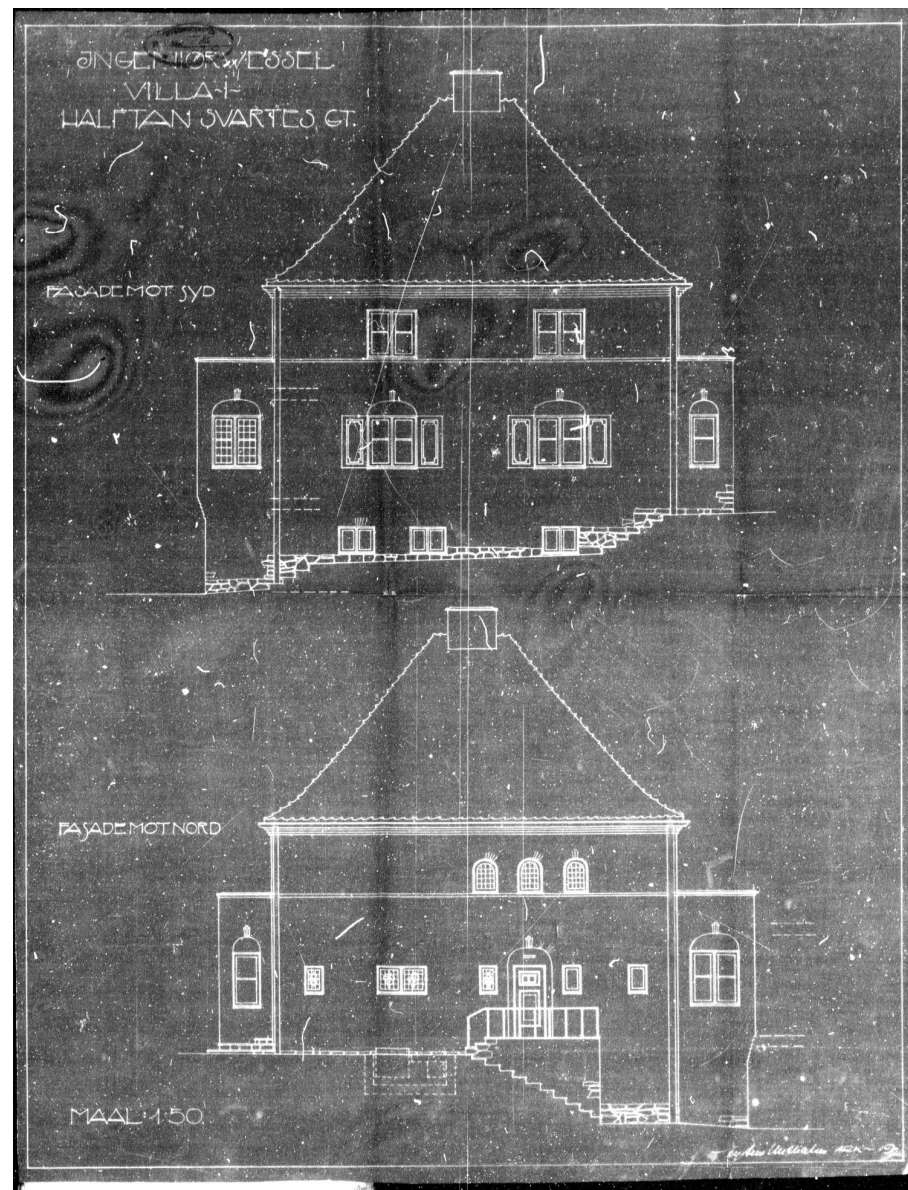
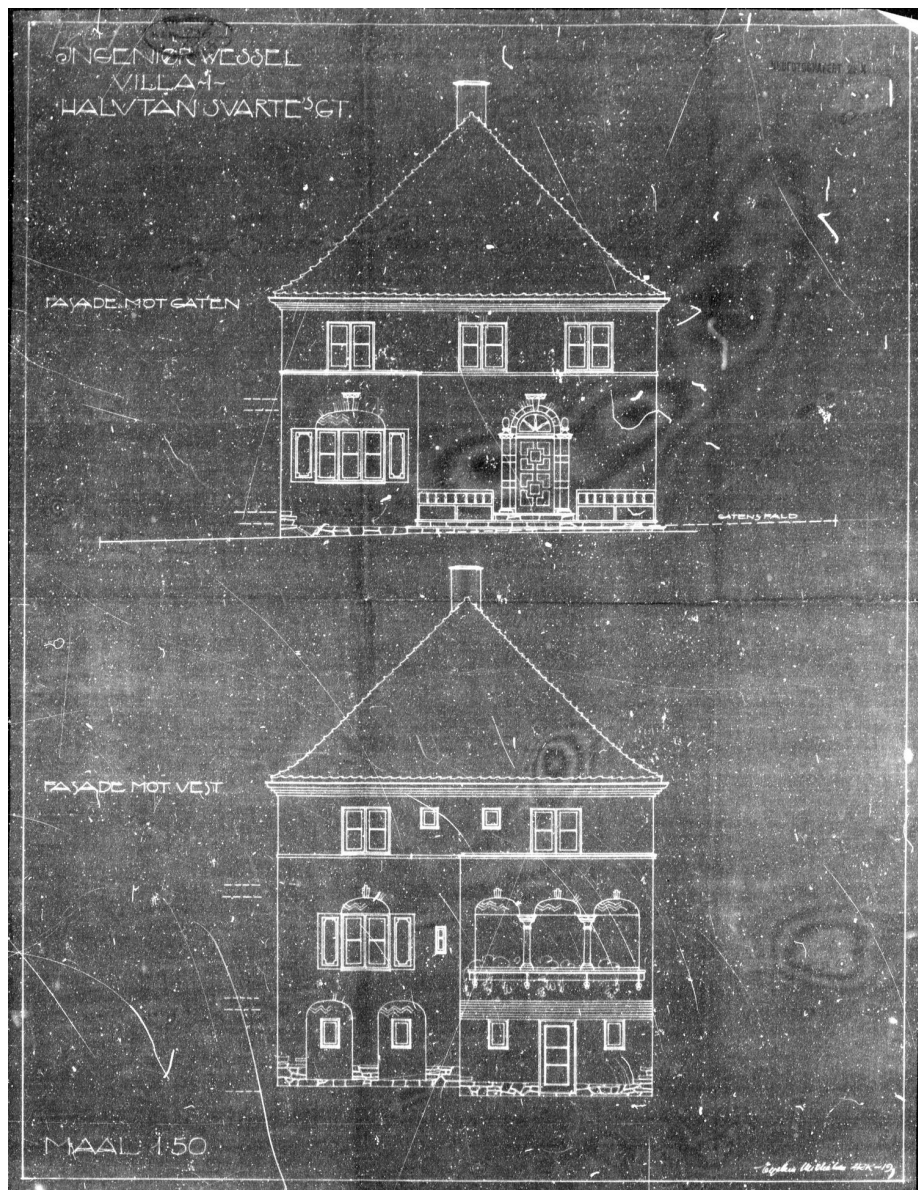
786
1919

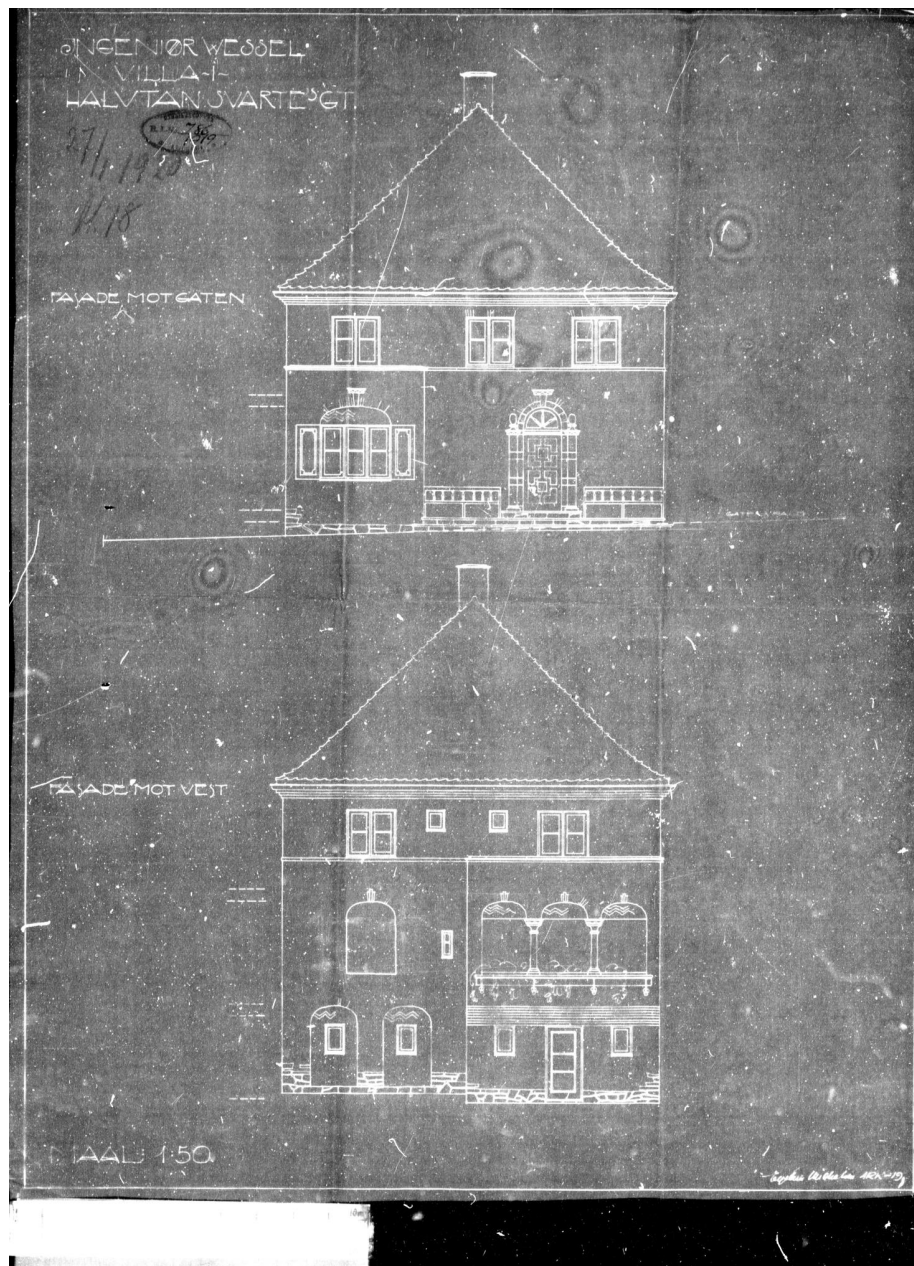
Overendes Hr. mæklerskabsm. til udtalelse.

23/8 19.

L. Bullmann







Arbejdets-
8. Tegning
Ankæring

1884
1919

L m. 445-19

Expeditions-Dokument

angaaende *saniker - og varmekanter*
paa Matr.-No. *44 Halvdan Boas, Gade*
Indleveret *2 december 1919* Attestet *27/1-21*

Gravstenen *Isis. mindetegn. og vand- og kloakværk*
for *Isis.*

1884
1919

Isis. 3/12/19.

L. Ballmann

Man gaar til fri af rørlidene skaffer
dette som et kan fjernes. Kloudvæls
hem ena ventiler effektivt og skaffer
beholdelig. Kloudvæls og eiskum ena
væn og godkjendte type. Fyldt ena
ventiler effektivt.

Kristiansk Sundhedsnæstkomiteen *4 december 1919*
Efter bemyndigelse



L. Dirsen

Kjeldberg

ANMELDELSE.

8 bl. tegninger.

V. D.



Ekspedisjons-Dokument

angående Tilbygning.

på matr.-nr. 44 Halvdan Svartes gate

Innlevert 12. juli 1935.

Attestert

30/6 36

Reg. chefen fr. nr. *Rolod Seiden 44*
16. JUL. 1935

Oversendes hr. Reguleringschefen.

Oslo, den 13-7-1935.

18/9/35. Tilbygning 1:500

M/B

Halvdan Svartes gate 44
Bygn.chefens ekap. av 13/7 35.

Tilbakesendes herr bygningssjefen.

Regulerings og byggelinjer er inntegnet på situasjons-
planen bl. 1 med rødt.

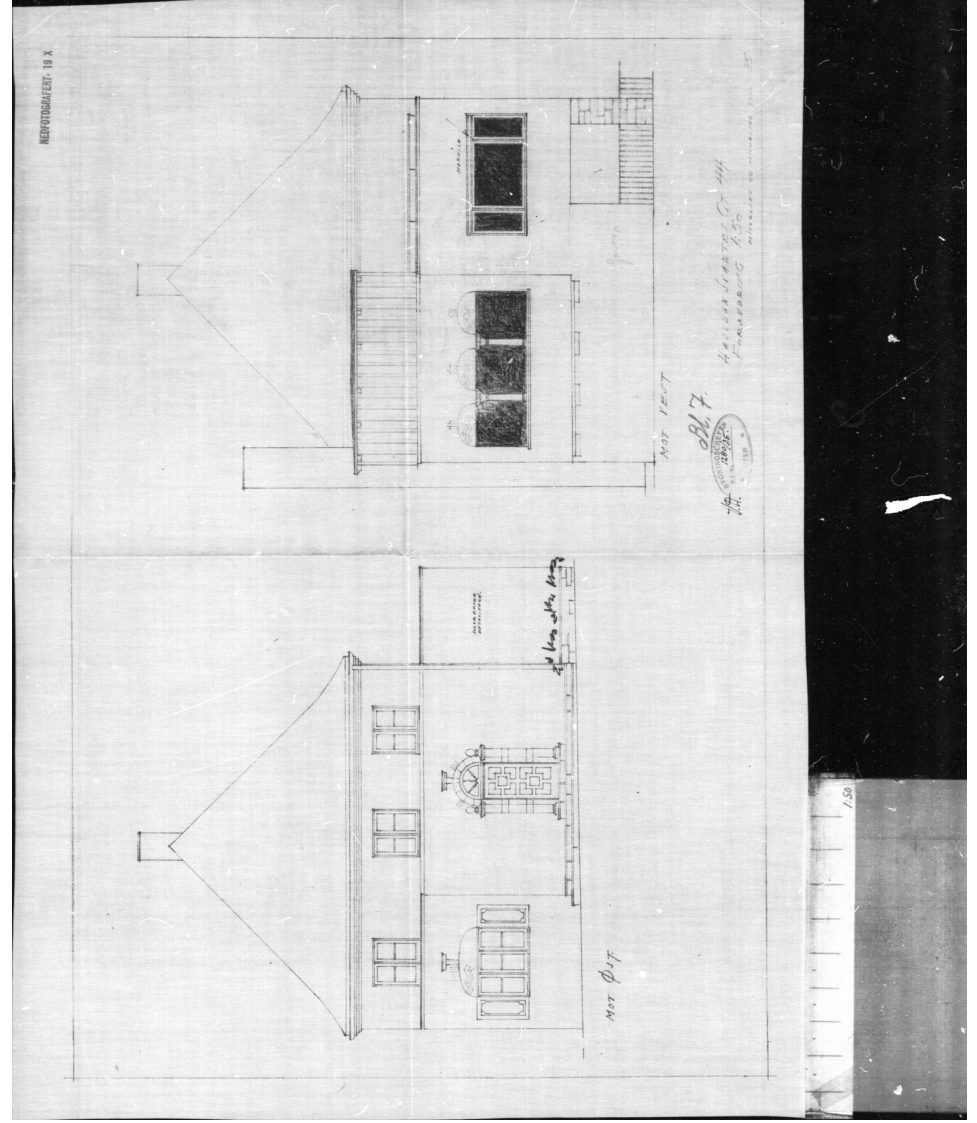
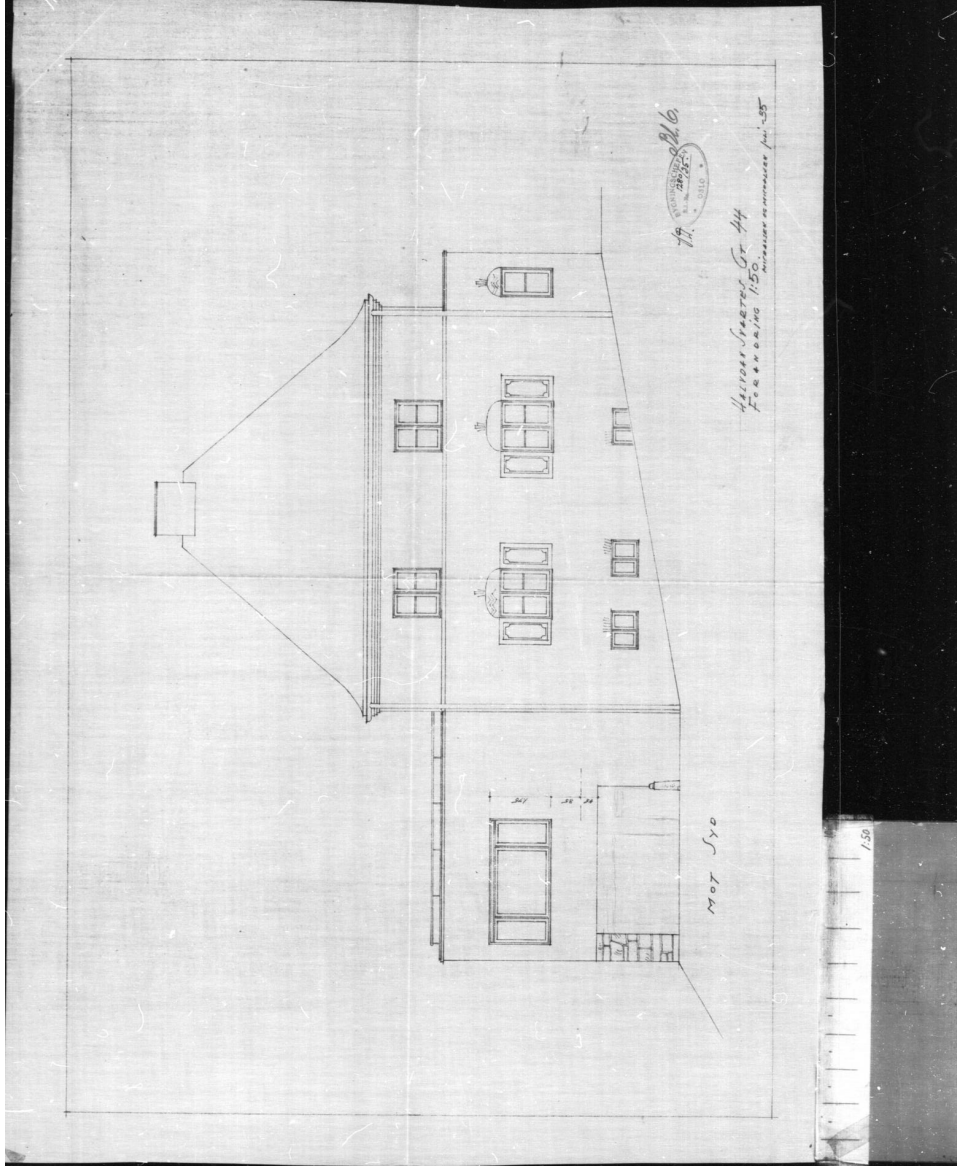
Halvdan Svartes gate er regulert 15,7 m. bred med 5 m.
tilbaketrunket byggelinje på hver side.

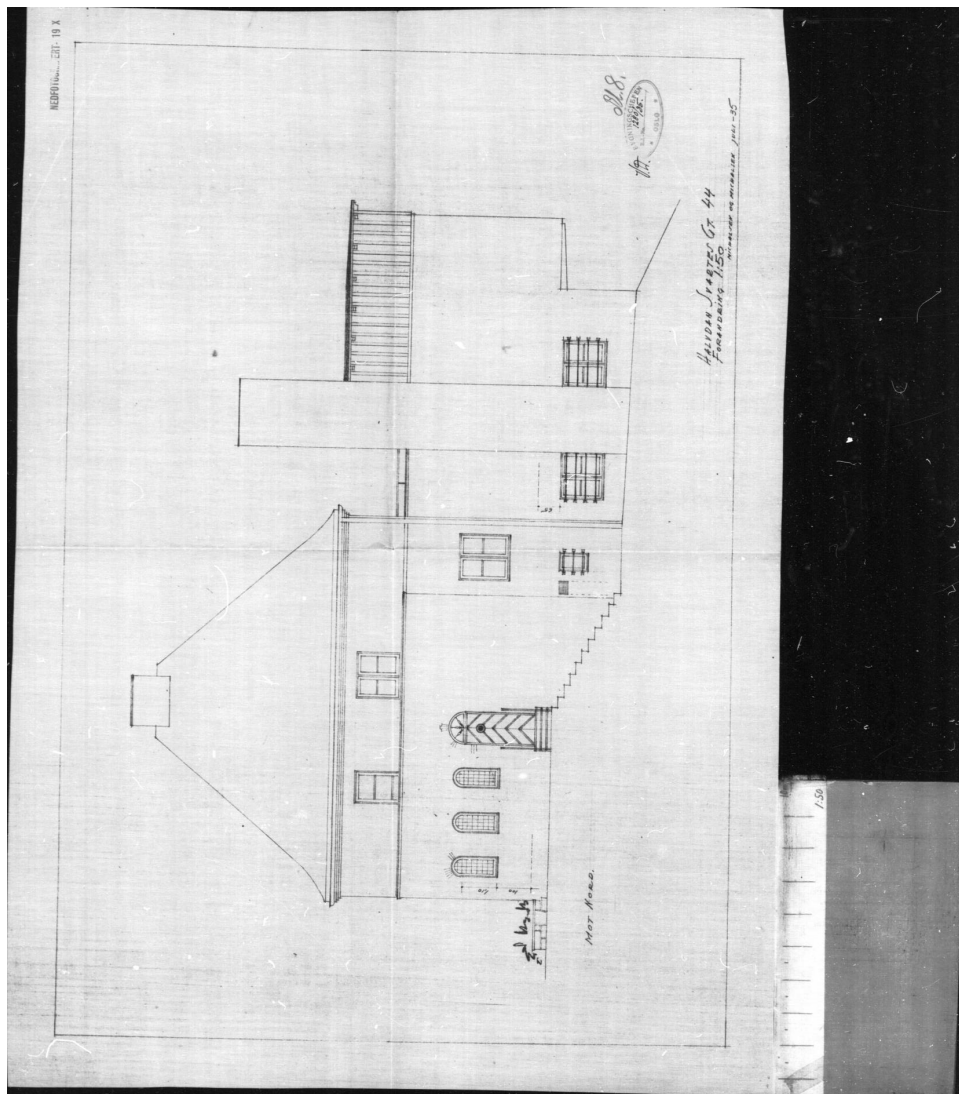
For streket gjelder byggerregel I, vedtatt av magistrat
og formannskap 15/11 1905.

Oslo reguleringsvesen den 17/7 1935.

M. H. H. H.

18. JUL. 1935

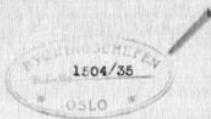




ANMELDELSE.

2 bl. tegninger.

V.D.



Ekspedisjons-Dokument

angående Verneanlegg

på matr.-nr. 44 Halvden Svartes gate

Innlevert 20. august 1935.

Attestert

30% 46.

Overvåkendes Oslo Helseråd.

Oslo, den 21-6-1935.

Chauvignier

GM/VN.

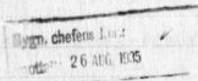
Ad: 44 Halvd. Svartegate, inr. 1135/35.

Sendes tilbake til herr Bygningschefen.

Anmeldelsen anbefales.

Oslo helseråd den 24. august 1935.

Efter bemyndigelse



And. Lønn

V.D. til innstilling
Oslo 24/8. 35
Chauvignier

h-v



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Byggestart

Ole J. Sparre AS
Berglyvn. 39

1262 OSLO

Dato: **29 JUNI 2000**

Deres ref:

Vår ref (saknr): 199910041-7
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Arild R. Johannessen

Arkivkode:

Byggeplass: HALVDAN SVARTES GATE Eiendom: 212/500
44

Tiltakshaver: Adv. Olaf Moriggi Adresse: Hospitsveien 17, 0393 OSLO
Søker: Siv.ing. Knut Solaas AS Adresse: Ole Moes vei 14B, 1165 OSLO
Tiltakstype: Mur/støttemur Tiltaksart: Oppføring

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III § 19 og kap. V.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme- og igangsettingstillatelse med senere tillegg.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Byggestart
Tilsynsprosjektet

Arild R. Johannessen
Arild R. Johannessen
saksbehandler

Kopi til: tiltakshaver

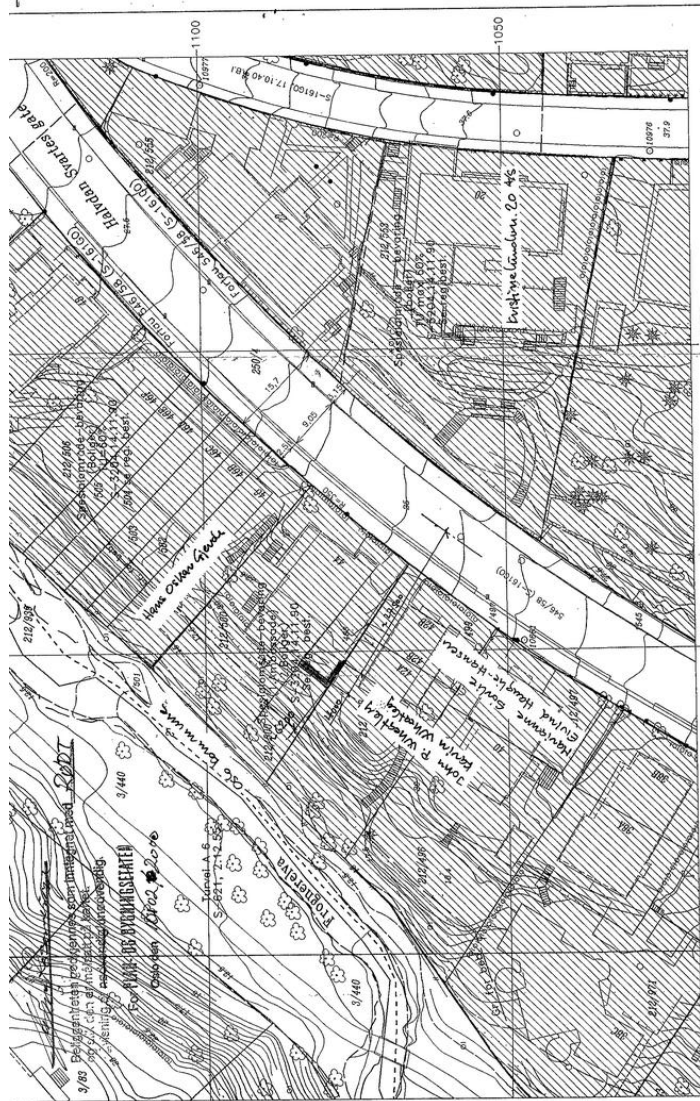


Plan- og bygningsetaten
Byggestart
Tilsynsprosjektet

Postadresse: Telefon: 22 66 22 66
Trondheimsveien 5 22 66 20 20
0560 OSLO Telefaks: 22 66 25 65
postmottak@pbc.oslo.kommune.no

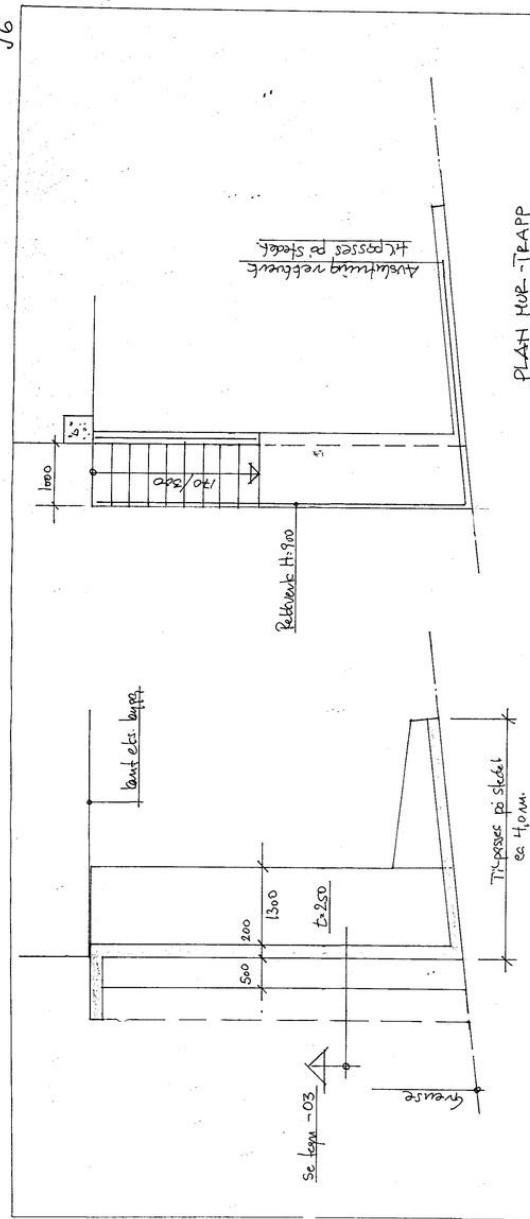
Bankgiro: 6003.05.58920
Postgiro: 0800.10.41300
Org.nr.: 971 040 823

199910041 8

[illegible]

Holfdan Svortes gate 44, 212/500(kmk)
Bestillingsnummer 57900 Objektnummer

KDP-13



PLATH MUR-TRAPP

FUTDAMEHTIPLATH

For answering see page-03

[illegible]

1. N. last larvaeng SiO_2/m^2
Belong C 25, Avum. k. 500 TS
Grunn type 50 EV/m^2

Plan- og bygningssetaten



KRISARCH AS
c/o Pl arkitekter AS Rosenborggata 19C
0356 OSLO

Deres ref.: Kristian Schönberg Christensen	Vår ref. (saksnr.): 202313712 - 10 Oppgis alltid ved henvendelse	Saksbehandler: Jørgen Ekseth Lundsauet	Dato: 29.08.2024
Adresse: HALVDAN SVARTES GATE 44	Eiendom: 212/500/0/0		
Tiltakshaver: Kjell Kristiansen	Søker: KRISARCH AS		
Tiltakstype: Enebolig	Tiltaksart: Påbygging		

Ferdigattest - Halvdan Svartes gate 44

Plan- og bygningssetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av tre arker, mottatt 25.08.2024.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202313712			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonsplan	A10-01	11.09.2023	7/7
Plan loft	A20-03	07.12.2023	7/8
Takplan	A20-04	07.12.2023	7/9

Klagefristen er tre uker

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

Saksnr.: 202313712-10

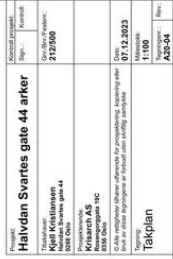
Side 2 av 2

Vennlig hilsen

Jørgen Ekseth Lundsauet - saksbehandler
Hildegunn Ohren - enhetsleder

enhet byggesaker indre by vest

Kopi til:
Kjell Kristiansen, Halvdan Svartes gate 44, 0268 OSLO



Oslo (0301), Gnr 212 / Bnr 500: Halvdan Svartes gate 44

Innholdsliste

SAO, Oslo byskriverembete, Tinglysning, Realregistre, grunnbokblad, hjelperegistre, Realregistre, Grunnbøker - SPERRET: Grunnboksblader for Oslo kommune pr. 1991, gnr 212, bnr 500	3
SAO, Oslo byskriverembete, Tinglysning, Realregistre, grunnbokblad, hjelperegistre, Realregistre, Grunnbøker - SPERRET: Grunnboksblader for Oslo kommune pr. 1991, gnr 212, bnr 500	4
SAO, Oslo byskriverembete, Tinglysning, Realregistre, grunnbokblad, hjelperegistre, Realregistre, Grunnbøker - SPERRET: Grunnboksblader for Oslo kommune pr. 1991, gnr 212, bnr 500	5
SAO, Oslo byskriverembete, Tinglysning, Realregistre, grunnbokblad, hjelperegistre, Realregistre, Grunnbøker - SPERRET: Grunnboksblader for Oslo kommune pr. 1991, gnr 212, bnr 500	6

Arkivverket

SAO, Oslo byskriverembete, Tinglysning, Realregistre, grunnbokblad, hjelperegistre, Realregistre, Grunnbøker - SPERRET: Grunnboksblader for Oslo kommune pr. 1991, gnr 212, bnr 500

[illegible]

Arkivverket

SAO, Oslo byskriverembete, Tinglysning, Realregistre, grunnbokblad, hjelperegistre, Realregistre, Grunnbøker - SPERRET: Grunnboksblader for Oslo kommune pr. 1991, gnr 212, bnr 500

[illegible]

Arkivverket

SAO, Oslo byskriverembete, Tinglysning, Realregistre, grunnbokblad, hjelperegistre, Realregistre, Grunnbøker - SPERRET: Grunnboksblader for Oslo kommune pr. 1991, gnr 212, bnr 500

Nr. 44		105 0301 0013 <i>Richardson Loverskyt.</i>		Car 212 Bnr 500	
Dagbok- nr.	Dagbok- fort.	Hæftelser	Parasit bok	Merknader m. v.	
20011	14-05	Bekledning av 40-05 ang. rept. fra Oslo om- g. Skoleveien, innad. for skole. Den ikke anvendes when at this sample for (off. the)			
17082	30-72	Pligter av 13/2-1971 her Oslo Kom m. skjøper punkt areal 119.00 m ² land grunn Komm. i skogskogen for lita. ts. 1890- 2. tenn. ikke med.			
11148	5.11.1902	Målebrev - se skolestatistikk		I.e.	
68915	11.10.88	Obt. kr. 500.000,- + 10 % Realkreditt Anf. sideordn. prior. med kr. 120.000,- Norske Liv		170	

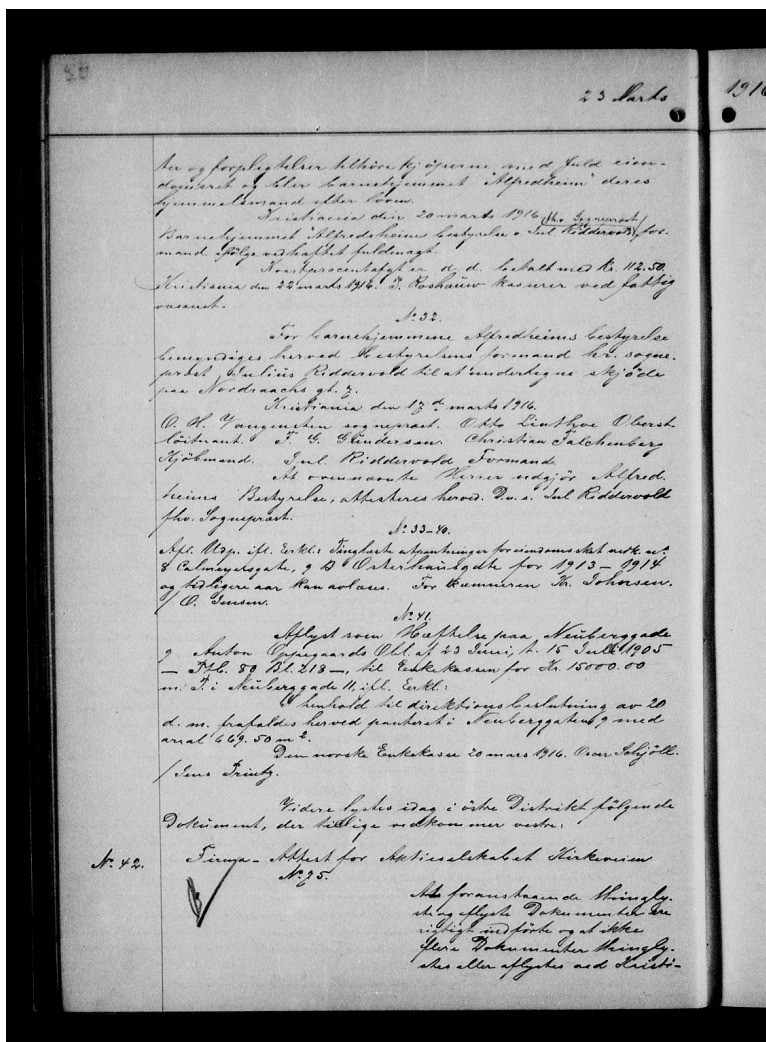
Arkivverket

SAO, Oslo byskriverembete, Tinglysning, Realregistre, grunnbokblad, hjelperegistre, Realregistre, Grunnbøker - SPERRET: Grunnboksblader for Oslo kommune pr. 1991, gnr 212, bnr 500

[illegible]

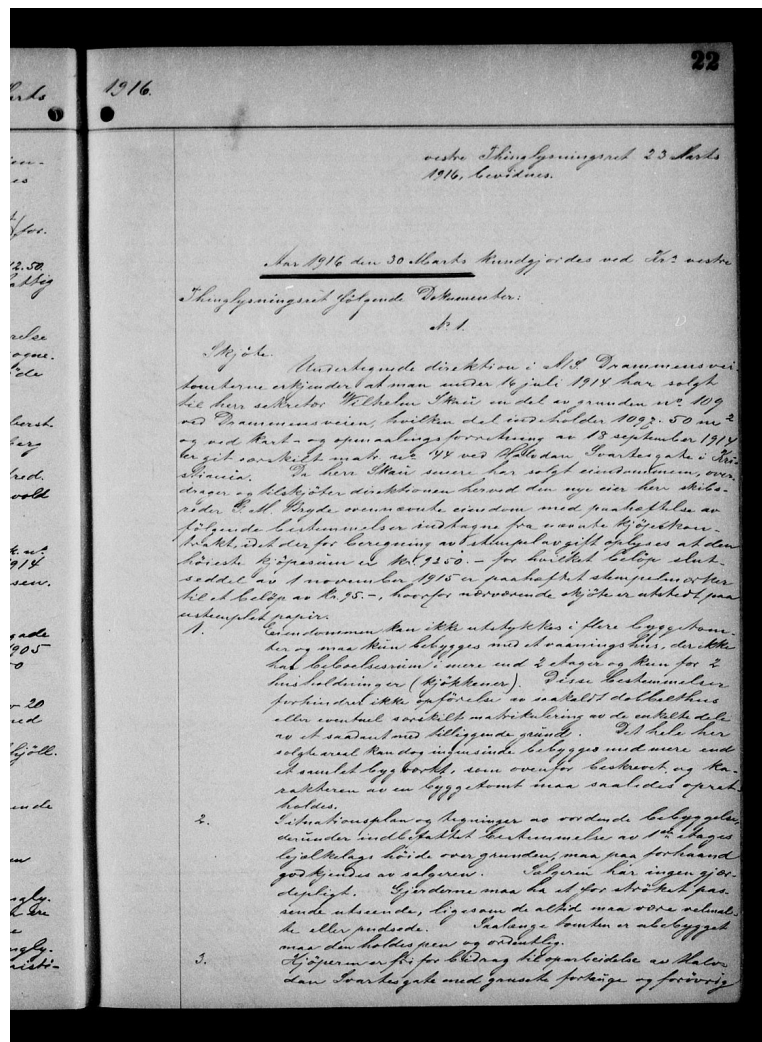
Arkivverket

Oslo byskriverembete, AV/SAO-A-10227/G/Gb/Gbb/Gbba/L0093: Pantebok nr. I 93, 1916-1918, s. 22



Arkivverket

Oslo byskriverembete, AV/SAO-A-10227/G/Gb/Gbb/Gbba/L0093: Pantebok nr. I 93, 1916-1918, s. 22



Arkivverket

Oslo byskriverembete, AV/SAO-A-10227/G/Gb/Gbb/Gbba/L0126: Pantebok nr. I 126, 1935-1935, s. 217

Det forutsettes at nevnte 2men prioritets-
pantobligasjon avdras med kr. 3 290.- pr. År.

I henhold til formannskapets beslutning av
6 mars 1935 vikes herved for kommunens festeavgift
prioritet til fordel for her omhandlede obligasjon.

O s l o Rådmanden for 2. avdeling 26 juli 1935.

*Larsen Eike
Kant.*

Nr. 57. d
Betingelser for ydelse av kommunal garanti for pantelån (byggeån)
og for dyrtidslån til private byggeforetagener, vedtatt av for-
mannskapet den 26. november 1924 (med formannskapets tilleggbe-
stemmelser av henholdsvis 21/7 - 1926 og 26/10 1927). O.s.v. som
bilag 142 helt ut.

Nr. 58. d
Erklæring. Undertegnede som eier av matr.nr. 44 Halvdan Svartes
gate, avgir herved nedenstående erklæring som blir å tinglese som
eiendommen vedkommende og som ikke kan avleses uten Oslo Vann- og
Kloakkvesens samtykke. Undertegnede, som eier av matr.nr. 44 Halv-
dan Svartes gate, erklærer sig herved å være fullt oppmerksom på
de skader og ulemper som kan opstå som følge av at vann- og av-
løpsledninger, opplegg I og IV, innkledes, og at sådanne skader
og ulemper i enhver henseende blir eierens egen sak, hvorved
Oslo vann- og kloakkvesen helt blir uten ansvar ved å tillate
de nevnte opplegg innkledt. Oslo, den 15. August 1935. M.C. Chris-
tiansen.

Nr. 59. d
Avlest obligasjon av 1/2 tgl. 1921 18/97 - 506 fra enkefru Kris-
tina Gulbrandesen til Karl Larsen for kr. 10.000.- m.p. i Stor-
gaten nr. 7, trp. 15/ ifl. kv. sál.: Nerverende Pantobli-
gation der skal henstå i 5 - fem år regnet fra idag og som i
denne tid skal være 6 - seks pct. ~~anteberende~~ transporteres
herved dog uten ansvar for mig til hr. doktor Karl Raen. Oslo

Arkivverket

Oslo byskriverembete, AV/SAO-A-10227/G/Gb/Gbb/Gbba/L0126: Pantebok nr. I 126, 1935-1935, s. 217

22. august 1935

217

den 26. november 1926. Alfred Bendixen. Vedtatt. Oslo 26/11 26
Karl Raen. Nerverende pantobligasjon kvitteres herved til av-
lysning. Oslo den 13. august 1935. For doktor Karl Raen ifl.
fullmakt april 1935. pr. pr. Oslo Sparebank. Niels Hansen. Sigurd
Steen. Kr. Iversen.

Bilag. Fullmakt. Oslo Sparebank bemyndiges herved til å kvit-
tere min obligasjon stor kr. 10.000.- tinglest 3/2 1921 med pant
i Storg. 7, Oslo. Oslo den april 1935. Karl Raen.

Nr. 60. d

Avlest obligasjon av 29/7 tgl. 31/7 1920 1/36 - 452 fra Kristine
Gulbrandesen til Spareskillingsbanken, Chra. for kr. 10.000.- m.p. i
Storgaten nr. 7, trp. 14/107 - 31 ifl. kv. sál.: Nerverende pant-
obligasjon transporteres herved uten ansvar for mig til A/S
Kjøbmandsbanken, Oslo. Oslo den 12. juli 1935. For fruken Dora
Berentzen ifl. fullmakt pr. pr. Den norske Creditbank. Arvid Mon-
sen. R. Hofstad. Nerverende pantobligasjon tiltransporteres Live-
forsikringselskapet Gjensidige, Oslo, uten ansvar for oss. Oslo
14/8 1935. A/S Kjøbmandsbanken. Arne ~~Lopnes~~ V. Lindskog. Nerverende
pantobligasjon kvitteres herved til avlysning. Valuta mottatt.
Oslo, den 19. august 1935. Liveforsikringselskapet Gjensidige.
G. Skjensberg, adm. direktør. ~~A. Hordberg~~ bokh. E. ~~Sævi~~ Kasserer.
Bilag. Undertegnede Fruken Theodora (Dora) Berentzen bemyndiger
herved Den norske Creditbank, Oslo til på mine vegne å transpor-
tere eller kvittere til avlesning min pantobligasjon stor
kr. 10.000.- i Storgaten 7, Oslo, utstedt 29/7.20, tinglest 31/7.
20. Oslo den 11. juli 1935. Dora Berentzen. Til vitterlighet:
Anna Fritsen. Sigrun M. Johannesen.

Nr. 61. d

Avlest utpantning av ~~3/2~~ tgl. 7/7 1934 hos frk. Aurora Haneborg
for statsskatt til Oslo for 1931/32 kr. 3655,50 m.p. i Industrigt.
45, ifl. kv. sál.: Kvitteres til avlesning. Oslo Skattefogedem-
bede 17/8 - 35. Ebbe Schnitler.

Nr. 62. d

Erklæring. Undertegnede Karl Høie som eier av matr.nr. 2 Ebbels-
gate avgir herved nedenstående erklæring som blir å tinglese som
eiendommen vedkommende og som ikke kan avleses uten Oslo vann-
og kloakkvesens samtykke: Undertegnede som eier av matr.nr. 2
Ebbelsgate erklærer sig herved å være fullt oppmerksom på de skad-
er og ulemper som kan opstå som følge av at avløp fra drænering
overvand og bryggerhussluk i matr.nr. 2 Ebbelsgate er ført til
uttrekkskloakken i matr.nr. 37 Storgaten og at sådanne skader og
ulemper ~~henseende~~ blir eierens egen sak hvorved Oslo vand-
og kloakkvesen helt blir uten ansvar ved å tillate de nevnte led-



200 11 118
Gnr. 2 12 Bnr. 500 18. 2008. ✓

ERKLÆRING

Undertegnede eier og skjøtneinnehaver av matr.nr. 44 Hattveien 12

gate-~~vei~~ som har vedtatt Oslo kommunes vann- og kloakk-reglement, erklærer herved følgende som bindende for meg og senere eiere av eiendommen:

1. Melding skal sendes til vann- og kloakkvesenet før der foretas noe arbeid ved vann- og kloakk-anlegget i eiendommen.
2. Vann- og kloakkvesenet har rett til å inspisere eiendommens ledningsanlegg.
3. Når vann- og kloakkvesenet krever det, skal eieren sløyfe godkjente private rensesanlegg for eiendommens spillvann, føre avløpet direkte til offentlig kloakk og betale den fastsatte kloakkavgift.
4. Kommunen har ikke noe ansvar om de private ledningsanlegg i eiendommen, på grunn av arbeider på hovedledningsnettet, stoppes til eller forurenses av rust, slam eller andre stoffer, medmindre det bevislig skyldes forsømmelig forhold fra vann- og kloakkvesenets side.
5. Eieren er ansvarlig for skader på offentlig ledning som følge av at avløpet fra eiendommen inneholder væsker eller stoffer som ikke er tillatt ført til kloakk, f.eks. bensin, olje, syrer, vann over 50°, fett, sement, kalk e.l.
6. Kommunen har ikke noe ansvar for frostskafer på eiendommens ledningsanlegg som følge av driftsstans på offentlige ledninger eller snøbryting på gate eller vei.
7. Kommunen har ikke noe ansvar for skader eller ulemper på eiendommen ved oversvømmelse som følge av ekstraordinære regnskyll eller som følge av at avløpet hemmes av høyvann i fjord, sjø, elv eller bekk, uansett om vannet trenger inn gjennom ledninger, vegger eller åpninger.
8. Kommunen har ikke noe ansvar for skader eller ulemper på eiendommen som følge av at utstyr er anbrakt lavere enn gatenivå over uttrekkets forgrening på hovedkloakk eller lavere enn kote + 2,15 (høyvannstand i forhold til oppmålingsvesenets 0-punkt). Eieren er ansvarlig for rettidig stenging av sluk o.l. i kjeller.
9. Eieren er ansvarlig for skader som følge av at vann- og kloakkledninger samt taknedløp i eiendommen tildekkes.
10. Eieren er ansvarlig for skader eller ulemper ved at eiendommens ledningsanlegg ikke er i forskriftsmessig stand, men likevel godkjent. Vann- og kloakkvesenet har rett til når som helst å kreve slike ledningsanlegg brakt i samsvar med reglementet og bestemmelser hvis det skulle finne det nødvendig.
11. Nærværende erklæring blir tinglyst som hefte på eiendommen og kan ikke avlyses uten vann- og kloakkvesenets samtykke.

Oslo, den 4/10 1965

M. G. Berchgravn M. G. Berchgravn
Skjøtneinnehaver Eier

Likelydende erklæring er i dag levert til tinglysing og gebyr kr. betalt.

Oslo byskriverembete distrikt, 19....

I Vigdalsallst den her.



no. 19082 19 72
avskrift 30/11 ✓

Utskrift
av
rettsbok
for
OSLO SKJØNNSRETT.

6-53
EKSPROPRIASJONSSKJØNN
KONTORET
003172 22.08.71

*Halvdan Svartes gate 32
212/491*

Ar 1971 den 13. desember ble det holdt møte i Oslo Skjønnsrett avd. I på formannens kontor i Grensen 12.

Rettens sammensetning:
Formann: Høyesterettsadvokat Olav Nergaard.
Øvrige medlemmer: Direktør Arnfinn Vik,
Arkitekt Reidar Sveaas,
Forretningsfører Willie Kristensen,
Arkitekt Henrik Nissen Biong.

Man behandlet:
sak nr. 10/1969: Ekspropriasjonsskjønn over grunn til turvei langs Frognerelven.

Saksøker: Oslo kommune.
Prosessfullmektig: Kommuneadvokat Audvar Os, Rådhuset, Oslo l.

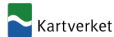
Saksøkt: Eierne av:

- Halvdan Svartes gate 28 - fru Gunvor Skovholt, v/h.r.advokat F. B. Sigmond, Ø. Slottsgt. 14, Oslo l.
- Halvdan Svartes gate 30 - Odvar Hoel, v/h.r.advokat F.B. Sigmond.
- Halvdan Svartes gate 30B- Leif Erik Seeberg, v/h.r.advokat F. B. Sigmond.
- Halvdan Svartes gate 30C- Ole og Randi Løiten, v/h.r.advokat F. B. Sigmond.
- Halvdan Svartes gate 14C- Den Amerikanske Ambassade, v/Utenriksdepartementet.
- Halvdan Svartes gate 32 - Rolf Sørli, v/advokat Arne E. B. Schulz, Rådhusgt. 28, Oslo l.
- Halvdan Svartes gate 34 - A/S Sønnichsen Rørvalseverket, v/h.r.advokat F. B. Sigmond.
- Halvdan Svartes gate 36 - dr. med. Olaf Bang, v/h.r.advokat F. B. Sigmond.



- 2 -

- Halvdan Svartes gate 38 - Professor Henry Valen, v/h.r.advokat F. B. Sigmond.
- Halvdan Svartes gate 40 - Direktør Kjell Bache-Andreassen, v/h.r.advokat F. B. Sigmond.
- Halvdan Svartes gate 42A - Halvor Steen, Harald Hårfagresgt. 10, Oslo 3.
- Halvdan Svartes gate 44 - Margrethe Borchgrevink, v/h.r.advokat Ole A. Bachke, Stortorvet 9, Oslo l.
- Halvdan Svartes gate 46A - Arkitekt Jarle Berg, v/h.r.advokat F. B. Sigmond.
- Halvdan Svartes gate 46B - Arkitekt Jarle Berg, v/h.r.advokat F. B. Sigmond.
- Halvdan Svartes gate 46C - Advokat Thor Ingelsrud, Kristian IV's gt. 8/10, Oslo l.
- Halvdan Svartes gate 46D - Fru Hilde Andvord Tønnesen, v/h.r.advokat Oscar de Besche, Lille Grensen 5, Oslo l.
- Halvdan Svartes gate 46E - Disponent Hans Gjerde, Halvdan Svartes gate 46E, Oslo 2.
- Halvdan Svartes gate 46F - Ambassadør Harald Juell, Halvdan Svartes gate 46F, Oslo 2.
- Halvdan Svartes gate 48 - Maleren Guy Krohg, v/h.r.advokat Jens Kristian Thune, Lille Grensen 5, Oslo l.
- Madserud Allé 17 - Advokat Eugen Finstad, v/h.r.advokat F. B. Sigmond.
- Madserud Allé 21 - Skipsreder Dagfinn Paust, v/h.r.advokat F. B. Sigmond.
- Madserud Allé 25 - Tannlege René Birkeland, v/h.r.advokat F. B. Sigmond.
- Madserud Allé 27 - A/S Madserud Allé 27, v/direktør Arne Rønning, Madserud Allé 27, Oslo 2.
- Madserud Allé 29 - Fru Hermine Wedel Jarlsberg, Madserud Allé 29, Oslo 2.



- 3 -

25. Madserud Allé 31 - Fru Else Torgunn Bassøe,
v/h.r.advokat F. B. Sigmond.
26. Madserud Allé 33 - Skipsmegler H. J. Gram,
v/h.r.advokat F. B. Sigmond.

Formannen hadde tilstede sakens dokumenter.
Etter fornyet rådslagning for lukkede dører ble
det avsagt slikt

s k j ø n n :

Oslo kommune har i stevning av 14. mars 1969
begjært forsøktakst over ubebygget grunn av Halvdan Svartes
gate 28 m.fl. eiendommer til gjennomføring av turvei med
parkbelte langs Frognerelven mellom Drammensveien og
Frognerparken.

Byplanrådet besluttet den 12. juli 1955 å opp-
rettholde tidligere vedtak i Aker reguleringsråd av 30. juli
1946 og Oslo reguleringsråds vedtak av 18. februar 1947 om
regulering av park langs Frognerelven mellom Drammensveien
og Frognerparken, med endringer som vist på plan merket Oslo
byplankontor 11/7-1955. Reguleringsplanen ble stadfestet
av departementet 2/12-1955. En mindre endring ble stadfestet
19/9-1960.

Formannskapet besluttet den 27/7-1967 å gjennom-
føre reguleringen ved ekspropriasjon. Da planen er stadfestet,
har kommuneadvokaten under hovedforhandlingen anført at be-
gjæringen om forsøktakst korrigeres til begjæring om ekspro-
priasjonstakst. Ingen av de saksøkte har hatt noe å bemerke
til dette.

Den turvei det nå skal eksproprieres grunn til,
er ledd i turvei A 6 som skal føre fra Strandpromenaden over
Drammensveien opp langs Frognerelven over Vigelandsanlegget
og helt frem til Sognsvann. I bunnen av dalsenkningen skal
det langs Frognerelven legges en gangvei, ca. 2,5 m bred, som
skal følge terrenget og føres over klopper fra den ene elve-
side til den annen. På begge sider av gangveien vil det bli
et grøntbelte av noe varierende bredde, og i dette skal trær
og busker søkes bevart, slik at området blir liggende nærmest
som en naturpark.

For strekningen fra Drammensveien til Ingar
Nilsens vei 7 og Halvdan Svartes gate 28 ble skjønn avhjemlet



- 4 -

12/11-1957 ved Oslo Skjønnskomisjon. Dette skjønn er frem-
lagt i saken.

På den strekning av turveien 1957-skjønnet om-
fatter, er Frognerelven lagt i tunnel. For den strekning
som den aktuelle ekspropriasjon gjelder, forutsettes åpen
bekk fra Madserud Allé 17 og oppover. For å unngå forurens-
ninger av Frognerdammene og Frognerelven, skal elvevannet
føres i tunnel utenom Frognerdammene og ned til tunnelinn-
taket ved Ingar Nilsens vei 7. Tunnelen blir i det vesent-
lige liggende i fjell og med god overdekning. Et stykke før
forannevnte inntak skal elven legges i betongtunnel som graves
ned fra overflaten. Frognerdammene og Frognerelven skal
tilføres rent vann fra vannledningsnett, og det skal eta-
bleres sirkulasjon ved en pumpestasjon som skal plasseres på
eiendommen Madserud Allé 17, ca. 500 meter nedenfor nedre
Frognerdam. Fra denne pumpestasjon skal det rene vann pumpes
tilbake til øvre Frognerdam. Pumpestasjonen som formodentlig
blir utstyrt med renseanlegg, vil bli plassert på vestsiden
av elven og skal senkes ned i terrenget i skråningen mot
Frognerelven på Madserud Allé 17. Pumpeledningen vil bli lagt
i grøft langs elven. Både pumpestasjonen og ledningen blir
liggende innenfor det regulerte turveiområdet. Ved pumpe-
sjonen vil det bli foretatt en oppdemning av elven til ca.
kote + 8,00. Dammen vil bli ca. 60 cm dyp. Fra pumpestasjonen
og ned til det gamle inntaket ved Ingar Nilsens vei 7, legges
tappeledning og avløpsledning for dammen. I samme grøft legges
vannledning som tilkobles vannledningsnett utenfor Ingar
Nilsens vei 7. Elven vil bli lukket på nevnte strekning.

Kommunen og eieren av Madserud Allé 17 er enige om
at mulige ulemper som pumpestasjonen og dammen m.v. måtte med-
føre for eiendommen, holdes utenom skjønnet og blir gjenstand
for minnelig ordning, eventuelt senere skjønn.

Etter en forhåndsbefering den 8/10-1969 ble det
fremsatt flere forslag fra de saksøkte om endringer i turvei-
trasseen. Noen av grunneierne i Halvdan Svartes gate sendte
også inn forslag til endring av selve reguleringsplanen.

I møte den 2/9-1970 traff bygningsrådet slikt ved-
tak til endret regulering av turveiområdet:

"Under henvisning til byplansjefens redegjørelse og i
medhold av bygningslovens § 28 nr. 3 vedtar bygnings-
rådet endret reguleringsplan for friområde - park/turvei
langs Frognerelva på eiendommene Halvdan Svartesgt. 28,



- 5 -

30, 46 og 48, som vist på planen, datert Oslo byplan-kontor den 18/8-70."

Bygningsrådets vedtak imøttekom i noen utstrekning de innvendinger eierne av Halvdan Svartes gate 28 og 30 hadde reist mot turveitrasseen, og det ble også foretatt en justering som berører eiendommene Halvdan Svartes gate 46 og 48. Begge endringer innebærer at eierne beholder noe mere av sine eiendommer enn etter den stadfestede reguleringsplan. Et forslag om å oppheve forbindelsen mellom Halvdan Svartes gate og turveiområdet - regulert stikkvei over Halvdan Svartes gate 34 - ble ikke vedtatt av bygningsrådet.

Etter at protester var innløpt, ble saken 9/12-1970 behandlet på ny i bygningsrådet som fastholdt sitt vedtak av 2/9-1970. Eierne av Halvdan Svartes gate 34 påklaget vedtaket, idet han hevder at den regulerte stikkvei må sløyfes. Klagesaken er ennå ikke avgjort, og kommuneadvokaten har begjært alternativ takst for denne eiendom. Retten skal komme nærmere tilbake til alternativene under behandlingen av dette takstnummer.

Kommuneadvokaten har lagt frem disse skjønnsforutsetninger:

"Terreng vil i størst mulig utstrekning bli beholdt som det er. Det vil ikke på noe sted bli bygget forstøtningsmur. Det planlegges en gangvei i dalbunnen, som ved hjelp av klopper føres frem, dels på østre og dels på vestre side av elven, alt etter terrengforholdene, slik det fremgår av kart NVB 2-3, Oslo kommune, byplankontoret, datert 18/8-1970, bilag 2 til dok. 22.

Mellom turveien og de saksøktes eiendommer vil bli satt opp et 90 cm høyt flettverksgjerde. På egnede steder vil det langs gjerdet bli plantet busker, som blir ca. 2 m høye.

Turveien vil få vanlig parkbelysning og vil bli lagt under parkvesenets tilsyn på vanlig måte."

På forespørsel har kommuneadvokaten opplyst at det etter nærmere avtale mellom kommunen og grunneierne vil bli gitt anledning til å anbringe gangporter i gjerdet.

Kommuneadvokaten gjør gjeldende at de arealer som skal eksproprieres, må verdsettes som ubebyggelig hagegrunn, og at elvegrunnen må settes i en atskillig lavere verdi enn landgrunnen, slik skjønnet av 1957 også har gjort.

Han hevder at eiendommenes utnyttelsesmuligheter når de blir liggende mot turveiområdet, ikke reduseres.

Hvis man vurderer de fordeler turveien med ryddige forhold og rent vann i elven innebærer for de tilgrensende eiendommer mot ulemperne ved at området åpnes for almenheten,



- 6 -

vil det ikke bli noen verdireduksjon og således ikke plass for ulempeerstatning i forbindelse med turveien og den trafikk som vil følge med den.

Kommuneadvokaten har begjært skjønnet fremmet og fravikingskjennelse avsagt.

De saksøkte gjør gjeldende at den grunn som skal avstås, må verdsettes som tomtgrunn i villastrøk, og at det for de saksøkte som har opparbeidet sine eiendommer ned mot Frognerelven, må gis tilleggserstatning for hageanlegg og bearbejdede arealer. De har vist til skjønn avhjemlet av Oslo byrett 4. november 1971 i sak Norges Statsbaner mot Katrine-lund, Drammensveien 118 og A/S Sigurd Syrs gate 1 m.fl. eiere av eiendommer ved Drammensveien og Bygdøy Allé. De har anført at eiendommene i vår sak kan sammenlignes med eiendommene på nordvestsiden av Bygdøy Allé som ved nevnte skjønn for Oslo byrett ble tilkjent en erstatning på kr. 275,- pr. m2.

Når det gjelder elvegrunnen, anfører de saksøkte at med dagens byggemetoder vil også den måtte betraktes som byggegrunn. Det er ikke riktig å redusere dens verdi i forhold til landgrunnen så meget som skjønnet av 1957 gjorde.

De saksøkte frykter at også lyssky elementer vil søke tilhold i området når det blir alment tilgjengelig, og de hevder at såvel den regulære trafikk etter turveien som det nevnte forhold vil medføre ulemper for de tilgrensende eiendommer som berettiger til ulempeerstatning. Det må også gis ulempeerstatning for redusert bebyggelighet av eiendommene.

De saksøkte har lagt ned slik generell påstand:

1. De saksøkte tilkjennes full erstatning for grunn, skader og ulemper.
2. De saksøkte tilkjennes erstatning for vedlikehold av gjerder mot turveiområdet.
3. De saksøkte tilkjennes sakskomkostninger for juridisk og teknisk bistand."

Skjønnsretten skal først ta stilling til etter hvilket prinsipp ekspropriasjonsarealene skal erstattes. For langt de fleste av de eiendommer saken gjelder, er forholdet at de ikke egner seg for utparsellering. De arealer som skal avstås, ligger i og ned mot bunnen av dalføret, og består for det meste av bratte skråninger, til dels ulendt brattheng, ned mot Frognerelven. Det vil derfor ikke være riktig å verdsette den grunn som avstås fra disse eiendommer som egentlig byggegrunn.

- 7 -

På den annen side vil avståelsen medføre redusert bebyggelighet for mange av eiendommene. Dette gjelder selv om man ved beregningen av resteiendommenes utnyttelse baserer seg på en bruttotomt som inkluderer et 10 meter bredt belte av turveiområdet.

For endel eiendommer vil forholdet være omvendt. De oppnår på tross av avståelsen en økning i bebyggelighet som følge av at et 10 meter bredt belte av turveiområdet teller med ved beregningen av utnyttelsen. Retten har tatt hensyn til dette ved erstatningsfastsettelsen for den enkelte eiendom.

Det tap eierne av de eiendommer som ikke kan utparselleres, påføres ved avståelsen, finnes ved å sammenholde verdien av eiendommene før og etter ekspropriasjonen. Ved denne differansebetraktning kommer de arealer som avstæes, inn som den ene av komponentene og blir for landgrunnens vedkommende å takseres som hagegrunn. For mange takstnummer blir det som nevnt også spørsmål om verdiforringelse på grunn av redusert bebyggelighet, og denne komponent utmåles som en ulempeerstatning.

Ved taksering av arealene som hagegrunn tar retten for hver enkelt eiendom standpunkt til grunnstykets beliggenhet, de topografiske forhold og hvorvidt det dreier seg om opparbeidet område eller villniss.

Ved beregningen av ulempeerstatningen for redusert bebyggelighet, legger retten etter bevisførselen i saken til grunn at Halvdan Svartes gate ligger i det reguleringsområde som benevnes Vestre bydel I, og som er regulert til åpen boligbebyggelse. Ved behandlingen av byggeomeldinger i området regner byplanmyndighetene med en utnyttelsesgrad på 0,6, maksimum 0,8. Ifølge spesielle reguleringsbestemmelser for Halvdan Svartes gate skal bebyggelsen være på to etasjer uten overetasje, og med maksimal fasade 32 meter.

Madserud Allé ligger i det tidligere Aker, idet grensen mot Oslo gikk etter Frognerelven. Byplanmyndighetene har betraktet Madserud Allé som uregulert område, og har ønsket å anvende vedtektene for Ytre sone hvor utnyttelsen i alminnelighet er 0,15. Ved rasjonell utnyttelse hvor flere eiendommer slås sammen og det oppføres for eksempel atrium- eller rekkehus, kan utnyttelsen komme opp i 0,25 i

- 8 -

Ytre sone. Etter skjønnsrettens mening vil det være riktig å se på de fremtidige potensielle muligheter når det gjelder utnyttelsen av disse eiendommer. På grunnlag av dette og en sannsynlig, påregnelig regulering, finner skjønnsretten at i hvert fall eiendommene på østsiden av Madserud Allé som saken angår, ved vurderingen av utnyttelsesmulighetene må stilles i klasse med eiendommene i Halvdan Svartes gate, og at den utnyttelse som byplanmyndighetene praktiserer for disse eiendommer, også kan legges til grunn av retten ved beregningen av verdiforringelsen av eiendommene i Madserud Allé. Det skal tilføyes at skjønnsretten har vurdert spørsmålet verdiforringelse som følge av redusert bebyggelighet konkret for hver enkelt eiendom hvor dette takseringsprinsipp kommer til anvendelse.

For de takstnummer hvor skjønnsretten ikke bygger erstatningsfastsettelsen på synspunktet hagegrunnsverdi, eventuelt med tillegg av ulempeerstatning for redusert bebyggelighet, er takseringsgrunnlaget spesielt angitt for vedkommende takstnummer.

Når det gjelder elvegrunnen har skjønnsretten verdsatt denne etter en lavere pris enn landgrunnen, stort sett etter samme retningslinjer som skjønnet av 1957.

Områdene ved Frognerelven fra Ingar Nilsens vei 7 og opp til Frognerparken har ligget som et fredet parti, utilgjengelig for andre enn eierne som hver har hatt sitt eksklusive areal som har kunnet nyttes etter interesser og behov. Den ro og isolasjon som har vært et særpreg for eiendommene, vil det være slutt med. Riktignok har Frognerelven fra tid til annen ført endel kloakkvann. Dette gjelder særlig i regnvarsperioder når de avskjærende kloakkledninger langs elven ikke har hatt tilstrekkelig kapasitet. Elven har også ellers vært endel forurenset. Disse forhold vil bli vesentlig bedret ved de foran beskrevne tiltak i vassdraget som kommunen skal sette i verk. Det vil også for mange av eiendommene bli ryddigere enn før med mindre rusk og rask i skråningene ned mot elven, likesom de vil få en ny gangadkomst. Disse forhold kan imidlertid ikke oppveie de ulemper som vil følge med at området åpnes for almenheten, og den trafikk - både regulær og av mere lyssky natur - som må påregnes. Det vil etter skjønnsrettens oppfatning måtte gjøres regning med ulemper som overstiger de grunneierne i utviklingens medfør må finne

- 9 -

seg i, og det vil derfor være riktig å tilkjenne ulempe-
erstatning. Retten har vurdert også disse ulemper særskilt
for hver enkelt eiendom. Når ikke noe annet er anført, er
ulempeerstatning for den enkelte eiendom angitt med et samlet
beløp som inkluderer alle ulemper som påføres, også den
foran omhandlede erstatning for redusert bebyggelighet.

Som det fremgår av de siterte skjønnsforutset-
ninger, vil kommunen sette opp et 90 cm høyt flettverks-
gjerde mellom turveien og de saksøkte eiendommer. Kommune-
advokaten har opplyst at gjerdet ikke vil bli vedlikeholdt
av kommunen. Det får bli grunneiernes sak, og han hevder at
de må bære utgiftene med vedlikeholdet. De saksøkte har på-
stått disse utgifter erstattet. Skjønnsretten tar denne
påstand tilfølge. Det er nødvendig med gjerde mot turvei-
området, og de saksøkte ville ikke få full erstatning hvis
de selv skulle bekoste vedlikeholdet.

Etter disse generelle premisser skal retten gå
over til å behandle de enkelte takstnummer. Da det ikke for
alle eiendommer foreligger endelige oppgaver over hvor store
arealer som avstås, har partene bedt skjønnsretten om å
fastsette erstatningen etter kvadratmeterpris.

Takstnr. 1 - Halvdan Svartes gate 28 - eier: Fru Gunvor
Skovholt. Prosessfullmektig: H.r.advokat F. B. Sigmond,
v/advokat Johan Th. Torgersen.

Eiendommens totale areal utgjør 1142,4 m². Det
skal avstås ca. 530 m² landgrunn og 101 m² elvegrunn. Rest-
arealet utgjør ca. 510 m². Det fastsettes slik erstatning:

- | | |
|-----------------------|-------------------------------|
| 1. Landgrunn | kr. 50,- pr. m ² . |
| 2. Elvegrunn | kr. 20,- pr. m ² . |
| 3. Vedlikehold gjerde | kr. 45,- pr. l.m. |
| 4. Ulempeerstatning | kr. 27.500,-. |

Takstnr. 2 - Halvdan Svartes gate 30 - eier: Odvar Hoel.
Prosessfullmektig: som for takstnr. 1.

Eiendommens samlede areal utgjør 768,8 m². Det
skal avstås ca. 147 m² landgrunn og 61 m² elvegrunn. Rest-
arealet utgjør ca. 560 m².

Det tilkjennes slik erstatning:

- | | |
|--------------|-------------------------------|
| 1. Hagegrunn | kr. 50,- pr. m ² . |
| 2. Elvegrunn | kr. 20,- pr. m ² . |

- 10 -

- | | |
|-----------------------|-------------------|
| 3. Vedlikehold gjerde | kr. 45,- pr. l.m. |
| 4. Ulempeerstatning | kr. 11.000,-. |

Takstnr. 3 - Halvdan Svartes gate 30 B - eier: Leif Erik
Seeberg. Prosessfullmektig: som for takstnr. 1.

Eiendommens samlede areal utgjør 462,4 m². Det
skal avstås 56,2 m² landgrunn og 51,0 m² elvegrunn. Rest-
arealet utgjør 355,2 m².

Det tilkjennes slik erstatning:

- | | |
|-----------------------|-------------------------------|
| 1. Hagegrunn | kr. 45,- pr. m ² . |
| 2. Elvegrunn | kr. 20,- pr. m ² . |
| 3. Vedlikehold gjerde | kr. 45,- pr. l.m. |
| 4. Ulempeerstatning | kr. 7.500,-. |

Det tilføyes at det for denne eiendom ikke blir
spørsmål om ulempeerstatning for redusert bebyggelighet.

Takstnr. 4 - Halvdan Svartes gate 30 C - eiere: Ole og Randi
Løiten. Prosessfullmektig: som for takstnr. 1.

Eiendommens samlede areal utgjør 628,9 m². Det
skal avstås 89,5 m² landgrunn og 55,0 m² elvegrunn. Rest-
arealet blir 484,4 m².

Det tilkjennes slik erstatning:

- | | |
|-----------------------|-------------------------------|
| 1. Hagegrunn | kr. 45,- pr. m ² . |
| 2. Elvegrunn | kr. 20,- pr. m ² . |
| 3. Vedlikehold gjerde | kr. 45,- pr. l.m. |
| 4. Ulempeerstatning | kr. 5.000,-. |

Det skal tilføyes at denne eiendom oppnår øket
bebyggelighet, og at det ikke er tatt hensyn til den opp-
fylling eieren har foretatt, idet denne har funnet sted etter
reguleringsplanens stadfestelse.

Takstnr. 6 - Halvdan Svartes gate 32 - eier: Tannlege Rolf
Sørli. Prosessfullmektig: Advokat Arne E. B. Schulz.

Eiendommens samlede areal er 1262,1 m². Det
eksproprieres 242,8 m² landgrunn og 113,0 m² elvegrunn. Rest-
arealet blir 906,3 m².

Det fastsettes slik erstatning:

- | | |
|-----------------------|-------------------------------|
| 1. Hagegrunn | kr. 45,- pr. m ² . |
| 2. Elvegrunn | kr. 20,- pr. m ² . |
| 3. Vedlikehold gjerde | kr. 45,- pr. l.m. |
| 4. Ulempeerstatning | kr. 7.500,-. |

Det skal tilføyes at det ikke blir spørsmål om ulempeerstatning for redusert bebyggelighet for denne eiendom.

Som nevnt i de generelle premisser, har kommuneadvokaten begjært alternativ takst for eiendommen Halvdan Svartes gate 34. Da det ene av disse alternativer også berører eiendommen Halvdan Svartes gate 32, finner skjønnsretten det riktig å oppstille disse alternativer allerede under det takstnummer som nå behandles.

Kommuneadvokaten har bedt oppstillet disse alternativer:

- 1) Det blir ikke spørsmål om stikkveien.
- 2) Stikkvei i 6 meters bredde fremføres over Halvdan Svartes gate 34's grunn som vist på reguleringsplanen.

Det første alternativ berører ikke Halvdan Svartes gate 32. Derimot vil nevnte eiendom oppnå en øket bebyggelighet under alternativ 2), idet eiendommens utnyttelse vil øke på grunn av at den bruttotomt som skal legges til grunn ved beregningen av utnyttelsen, vil øke med et 3 meter bredt belte av stikkveien. Denne økede utnyttelse innebærer en økonomisk fordel. På den annen side vil det oppstå ulemper i forbindelse med trafikk etter stikkveien, og etter skjønnsrettens mening vil fordel og ulemper gå opp i opp, slik at det heller ikke under dette alternativ blir spørsmål om å gjøre noen forandring i erstatningsfastsettelsen for eiendommen Halvdan Svartes gate 32.

Takstnr. 7 - Halvdan Svartes gate 34 - eier: A/S Sønnichsen Rørvalseverket. Prosessfullmektig: som for takstnr. 1.

Eiendommens samlede areal er 1817,0 m². Inklusive stikkveien avståes ca. 594,6 m² landgrunn. Hvis stikkveien ikke blir aktuell, vil det bli spørsmål om å avstå ca. 354,6 m² landgrunn. Videre avståes 71,0 m² elvegrunn. Restarealet blir henholdsvis 1151,4 m² eller 1391,4 m².

Det fastsettes slik erstatning, idet retten opererer med de alternativer for stikkveien som er angitt under takstnr. 6:

Alternativ 1).

1. Hagegrunn	kr. 50,- pr. m ² .
2. Elvegrunn	kr. 20,- pr. m ² .
3. Vedlikehold gjerde	kr. 45,- pr. l.m.
4. Ulempeerstatning	kr. 15.000,-.

- 12 -

Alternativ 2):

1a. Hagegrunn kr. 50,- pr. m².
Dessuten:

- 1b. Stikkvei ca. 240 m² verdsettes etter gjennomsnittlig boligtomteverdi kr. 100,- pr. m².
2. Elvegrunn kr. 20,- pr. m².
3. Vedlikehold gjerde kr. 45,- pr. l.m.

Det forutsettes at det også blir spørsmål om gjerde mot stikkveien.

4a. Ulempeerstatning kr. 15.000,-.

Dessuten:

4b. Ulempeerstatning kr. 7.000,-.

Det skal bemerkes at ulempeerstatningen under pkt. 4b dekker alle ulemper i forbindelse med en 6 meter bred stikkvei, også det forhold at det i dette tilfelle på grunn av eiendommens spesielle form er riktig å tilkjenne erstatning for redusert bebyggelighet som følge av stikkveien.

Takstnr. 8 - Halvdan Svartes gate 36 - eier: Dr. med. Olaf Bang. Prosessfullmektig: som for takstnr. 1.

Eiendommens samlede areal er 1943,8 m². Det avståes 539,9 m² landgrunn og 117,0 m² elvegrunn. Restarealet blir 1286,9 m².

Det tilkjennes slik erstatning:

1. Hagegrunn	kr. 55,- pr. m ² .
2. Elvegrunn	kr. 20,- pr. m ² .
3. Vedlikehold gjerde	kr. 45,- pr. l.m.
4. Ulempeerstatning	kr. 20.000,-.

Takstnr. 9 - Halvdan Svartes gate 38 - eier: Professor Henry Valen. Prosessfullmektig: som for takstnr. 1.

Eiendommens samlede areal er 2325,8 m². Det avståes 470,8 m² landgrunn og 121,0 m² elvegrunn. Restarealet blir 1734,0 m².

Det tilkjennes slik erstatning:

1. Hagegrunn	kr. 55,- pr. m ² .
2. Elvegrunn	kr. 20,- pr. m ² .
3. Vedlikehold gjerde	kr. 45,- pr. l.m.
4. Ulempeerstatning	kr. 17.500,-.



- 13 -

Takstnr. 10 - Halvdan Svartes gate 40 - eier: Direktør Kjell Bache-Andreassen. Prosessfullmektig: som for takst nr. 1.

Eiendommens samlede areal er 1091,4 m². Det avstås 102,2 m² landgrunn og 81,0 m² elvegrunn. Restarealet blir 908,2 m².

Det tilkjennes slik erstatning:

- | | |
|-----------------------|-------------------------------|
| 1. Hagegrunn | kr. 55,- pr. m ² . |
| 2. Elvegrunn | kr. 20,- pr. m ² . |
| 3. Vedlikehold gjerde | kr. 45,- pr. 1.m. |
| 4. Ulempeerstatning | kr. 7.500,-. |

Det tilføyes at denne eiendom ikke påføres redusert utnyttelse.

Takstnr. 11 - Halvdan Svartes gate 42 A - eier Cand. jur. Halvor Steen.

Eiendommens totale areal er 678,2 m². Det avstås 73,0 m² landgrunn og 37,0 m² elvegrunn. Restarealet blir 568,2 m².

Det tilkjennes slik erstatning:

- | | |
|-----------------------|-------------------------------|
| 1. Hagegrunn | kr. 50,- pr. m ² . |
| 2. Elvegrunn | kr. 20,- pr. m ² . |
| 3. Vedlikehold gjerde | kr. 45,- pr. 1.m. |
| 4. Ulempeerstatning | kr. 5.000,-. |

Det skal bemerkes at denne eiendom oppnår øket utnyttelse.

Takstnr. 12 - Halvdan Svartes gate 44 - eier: Fru Margrethe Borchgrevink. Prosessfullmektig: H.r,advokat Ole A. Bachke v/advokat Arnljot Hustad.

Eiendommens samlede areal er 1144,5 m². Det skal avstås 119,0 m² landgrunn og 47,0 m² elvegrunn. Restarealet blir 978,5 m².

Det tilkjennes slik erstatning:

- | | |
|-----------------------|-------------------------------|
| 1. Hagegrunn | kr. 50,- pr. m ² . |
| 2. Elvegrunn | kr. 20,- pr. m ² . |
| 3. Vedlikehold gjerde | kr. 45,- pr. 1.m. |
| 4. Ulempeerstatning | kr. 4.500,-. |

Forsåvidt angår utnyttelsen gjelder et tilsvarende forhold som angitt under takstnr. 11.



- 14 -

Takstnr. 13 - Halvdan Svartes gate 46 A - eier: Arkitekt Jarle Berg. Prosessfullmektig: som for takstnr. 1.

Takstnr. 13-18 er bebygget med et større boligbygg med såvidt forstås selveierleiligheter. Til hver leilighet hører et grunnareal som strekker seg fra Halvdan Svartes gate til Frognereelven. Det blir for disse eiendommer spørsmål om temmelig smale parallellt løpende arealer ned til elven. Da eierne av disse takstnummer som følge av de smale arealer ikke kan påberope seg den eksklusivitet som eierne av de øvrige takstnummer, vil ulempeerstatningen som følge av den trafikk som vil følge med turveiområdet, ikke kunne utmåles med så stort beløp for hvert takstnummer som for de øvrige takstnummer i saken.

Takstnummer 46 A's samlede areal er 452,0 m². Det avstås ca. 50,9 m² landgrunn og 21,0 m² elvegrunn. Restarealet blir ca. 380,1 m².

Det tilkjennes slik erstatning:

- | | |
|-----------------------|-------------------------------|
| 1. Hagegrunn | kr. 50,- pr. m ² . |
| 2. Elvegrunn | kr. 20,- pr. m ² . |
| 3. Vedlikehold gjerde | kr. 45,- pr. 1.m. |
| 4. Ulempeerstatning | kr. 2.000,-. |

Takstnr. 14 - Halvdan Svartes gate 46 B - eier: Arkitekt Jarle Berg. Prosessfullmektig: som for takstnr. 1.

Eiendommens samlede areal er 247,4 m². Det skal avstås ca. 44,1 m² landgrunn og 13,0 m² elvegrunn. Restarealet blir ca. 190,3 m².

Det tilkjennes slik erstatning:

- | | |
|-----------------------|-------------------------------|
| 1. Hagegrunn | kr. 50,- pr. m ² . |
| 2. Elvegrunn | kr. 20,- pr. m ² . |
| 3. Vedlikehold gjerde | kr. 45,- pr. 1.m. |
| 4. Ulempeerstatning | kr. 1.500,-. |

Takstnr. 15 - Halvdan Svartes gate 46 C - eier: Advokat Thor Ingelsrud.

Eiendommens samlede areal er 245,7 m². Det skal avstås ca. 49,5 m² landgrunn og 10,0 m² elvegrunn. Restarealet blir ca. 186,2 m².

Det tilkjennes slik erstatning:

- 15 -

- | | |
|-----------------------|-------------------|
| 1. Hagegrunn | kr. 50,- pr. m2. |
| 2. Elvegrunn | kr. 20,- pr. m2. |
| 3. Vedlikehold gjerde | kr. 45,- pr. l.m. |
| 4. Ulempeerstatning | kr. 1.500,-. |

Takstnr. 16 - Halvdan Svartes gate 46 D - eier: Fru Hilde Andvord Tønnesen. Prosessfullmektig: H.r.advokat Oscar de Besche.

Eiendommens samlede areal er 240,0 m2. Det skal avståes ca. 51,1 m2 landgrunn og 9,0 m2 elvegrunn. Rest-arealet blir ca. 179,9 m2.

Det tilkjennes slik erstatning:

- | | |
|-----------------------|-------------------|
| 1. Hagegrunn | kr. 50,- pr. m2. |
| 2. Elvegrunn | kr. 20,- pr. m2. |
| 3. Vedlikehold gjerde | kr. 45,- pr. l.m. |
| 4. Ulempeerstatning | kr. 1.500,-. |

Takstnr. 17 - Halvdan Svartes gate 46 E - eier: Disponent Hans Gjerde.

Eiendommens totale areal utgjør 234,8 m2. Det skal avståes ca. 52,1 m2 landgrunn og 9,0 m2 elvegrunn. Rest-arealet blir ca. 173,7 m2.

Det tilkjennes slik erstatning:

- | | |
|-----------------------|-------------------|
| 1. Hagegrunn | kr. 50,- pr. m2. |
| 2. Elvegrunn | kr. 20,- pr. m2. |
| 3. Vedlikehold gjerde | kr. 45,- pr. l.m. |
| 4. Ulempeerstatning | kr. 1.500,-. |

Takstnr. 18 - Halvdan Svartes gate 46 F - eier: Ambassadør Harald Juell.

Eiendommens samlede areal er 542,5 m2. Det skal avståes ca. 105,1 m2 landgrunn og 17,9 m2 elvegrunn. Rest-arealet blir ca. 419,5 m2.

Det tilkjennes slik erstatning:

- | | |
|-----------------------|-------------------|
| 1. Hagegrunn | kr. 50,- pr. m2. |
| 2. Elvegrunn | kr. 20,- pr. m2. |
| 3. Vedlikehold gjerde | kr. 45,- pr. l.m. |
| 4. Ulempeerstatning | kr. 2.000,-. |

- 16 -

Det skal bemerkes at for takstnr. 13-18 blir det ikke spørsmål om redusert bebyggelighet som følge av avståelsen av grunnarealer.

Takstnr. 19 - Halvdan Svartes gate 48 - eier: Maleren Guy Krohg. Prosessfullmektig: H.r.advokat Jens Kristian Thune.

Eiendommens samlede areal er 1074,4 m2. Det skal avståes ca. 26,4 m2 landgrunn og 62,0 m2 elvegrunn. Rest-arealet blir ca. 986,0 m2.

Det tilkjennes slik erstatning:

- | | |
|-----------------------|-------------------|
| 1. Hagegrunn | kr. 50,- pr. m2. |
| 2. Elvegrunn | kr. 20,- pr. m2. |
| 3. Vedlikehold gjerde | kr. 45,- pr. l.m. |
| 4. Ulempeerstatning | kr. 5.000,-. |

Det tilføyes at denne eiendom oppnår en øket bebyggelighet i forbindelse med turveiområdet.

Takstnr. 20 - Madserud Allé 17 - eier: Advokat Eugen Finstad. Prosessfullmektig: som for takstnr. 1.

Eiendommens totale areal er 3866,6 m2. Det eksproprieres 1445,1 m2 landgrunn og 393,9 m2 elvegrunn. Rest-arealet utgjør 2027,6 m2.

Det tilkjennes slik erstatning:

- | | |
|---|-------------------|
| 1. Landgrunn takseres etter gjennomsnitts boligtomteverdi til | kr. 100,- pr. m2. |
| 2. Elvegrunn | kr. 20,- pr. m2. |
| 3. Vedlikehold gjerde | kr. 45,- pr. l.m. |
| 4. Ulempeerstatning | kr. 7.500,-. |

Da den landgrunn som avståes, er verdsatt etter gjennomsnittlig boligtomteverdi for eiendommen, blir det ikke spørsmål om erstatning for redusert utnyttelse, idet spesielle forhold som skulle tilsi slik erstatning, ikke foreligger for dette takstnummer.

Takstnr. 21 - Madserud Allé 21 - eier: Skipsreder Dagfinn Paust. Prosessfullmektig: som for takstnr. 1.

Eiendommens totale areal er 1187,5 m2. Det eksproprieres 118,0 m2 landgrunn og 73,8 m2 elvegrunn. Rest-arealet blir 995,7 m2.



- 17 -

Det tilkjennes slik erstatning:

- | | |
|-----------------------|-------------------|
| 1. Hagegrunn | kr. 35,- pr. m2. |
| 2. Elvegrunn | kr. 20,- pr. m2. |
| 3. Vedlikehold gjerde | kr. 45,- pr. l.m. |
| 4. Ulempeerstatning | kr. 0. |

Det skal bemerkes at denne eiendom tross avståelsen får en øket utnyttelse som innebærer en såvidt stor fordel at den oppveier ulempene ved trafikken i turveiområdet. Denne ulempe blir forøvrig på grunn av eiendommens beliggenhet og topografi adskillig mindre for dette takstnummer enn for de foregående.

Takstnr. 22 - Madserud Allé 25 - eier: Tannlege René Birkeland. Prosessfullmektig: som for takstnr. 1.

Eiendommens totale areal er 2470,2 m2. Det eksproprieres 170,3 m2 landgrunn og 103,7 m2 elvegrunn. Restarealet blir 2196,2 m2.

Det tilkjennes slik erstatning:

- | | |
|-----------------------|-------------------|
| 1. Hagegrunn | kr. 35,- pr. m2. |
| 2. Elvegrunn | kr. 20,- pr. m2. |
| 3. Vedlikehold gjerde | kr. 45,- pr. l.m. |
| 4. Ulempeerstatning | kr. 0. |

Forsåvidt angår avgjørelsen av post 4, kan retten vise til bemerkningene under takstnr. 21.

Takstnr. 23 - Madserud Allé 27 - eier: A/S Madserud Allé 27 v/direktør Arne Rønning.

Eiendommens totale areal er 2110,6 m2. Det eksproprieres 301,9 m2 landgrunn og 86,0 m2 elvegrunn. Restarealet blir 1722,7 m2.

Det tilkjennes slik erstatning:

- | | |
|-----------------------|-------------------|
| 1. Hagegrunn | kr. 35,- pr. m2. |
| 2. Elvegrunn | kr. 20,- pr. m2. |
| 3. Vedlikehold gjerde | kr. 45,- pr. l.m. |
| 4. Ulempeerstatning | kr. 2.000,-. |

Det skal tilføyes at det ikke blir tale om verdi-forringelse på grunn av redusert utnyttelse for denne eiendom.



- 18 -

Takstnr. 24 - Madserud Allé 29 - eier: Fru Hermine Wedel Jarlsberg.

Eiendommens samlede areal utgjør 2660,1 m2. Det eksproprieres 781,4 m2 landgrunn og 60,9 m2 elvegrunn. Restarealet blir 1817,8 m2.

Det tilkjennes slik erstatning:

- | | |
|-----------------------|-------------------|
| 1. Hagegrunn | kr. 45,- pr. m2. |
| 2. Elvegrunn | kr. 20,- pr. m2. |
| 3. Vedlikehold gjerde | kr. 45,- pr. l.m. |
| 4. Ulempeerstatning | kr. 15.000,-. |

Takstnr. 25 - Madserud Allé 31 - eier: Fru Else Torgunn Bassøe. Prosessfullmektig: som for takstnr. 1.

Eiendommens samlede areal er 2458,6 m2. Det eksproprieres 742,3 m2 landgrunn og 81,3 m2 elvegrunn. Eiendommens restareal blir 1635,0 m2.

Det tilkjennes slik erstatning:

- | | |
|-----------------------|-------------------|
| 1. Hagegrunn | kr. 45,- pr. m2. |
| 2. Elvegrunn | kr. 20,- pr. m2. |
| 3. Vedlikehold gjerde | kr. 45,- pr. l.m. |
| 4. Ulempeerstatning | kr. 15.000,-. |

Takstnr. 26 - Madserud Allé 33 - eier: Skipsmegler H.J. Gram. Prosessfullmektig: som for takstnr. 1.

Eiendommens totale areal er 2553,1 m2. Det skal avståes 799,3 m2 landgrunn og 69,0 m2 elvegrunn. Restarealet blir 1684,8 m2.

Det tilkjennes slik erstatning:

- | | |
|-----------------------|-------------------|
| 1. Hagegrunn | kr. 45,- pr. m2. |
| 2. Elvegrunn | kr. 20,- pr. m2. |
| 3. Vedlikehold gjerde | kr. 45,- pr. l.m. |
| 4. Ulempeerstatning | kr. 17.000,-. |

- 19 -

Det ble deretter avsagt slik

f r a v i k i n g s k j e n n e l s e :

Oslo kommune v/Kommunikasjonsrådmannen gis rett til etter utløpet av 14 dager fra forkynningen av denne kjennelse, å kreve å ta i besittelse de i foranstående erstatningsskjønn takserte grunnarealer, mot å betale til de respektive grunneiere de i erstatningsskjønnet fastsatte erstatningsbeløp.

S a k s o m k o s t n i n g e r :

De fleste av de saksøkte har møtt med prosessfullmektig og har krevet erstatning for utgifter til juridisk bistand.

Fire av prosessfullmektigene har sendt inn arbeidsoppgaver. Disse oppgaver er lagt til grunn. Forøvrig er saksomkostningene fastsatt på bakgrunn av lovens regel om at nødvendige utgifter til juridisk, eventuelt teknisk bistand, skal dekkes.

Saksomkostningene fastsettes slik:

Takstnr. 1, 2, 3, 4, 7, 8, 9, 10, 13, 14, 20, 21, 22, 25 og 26 v/høyesterettsadvokat Frithjof B. Sigmond, kr. 5.000,-. Beløpet er inklusive påløpne utgifter kr. 300,-.

På vegne av sine parter har h.r.advokat Sigmond også krevet dekket utgifter til arkitekt Ola-Petter Hjorth som har levert særskilt arbeidsoppgave og meddelt at hans salær vil utgjøre kr. 3.952,18. Kommuneadvokaten har anført at han ikke kan se at det har foreligget behov for arkitektbistand under saken. Han gjør videre oppmerksom på at partene har tatt opp reguleringsspørsmålet særskilt og i den anledning hatt bistand av arkitekt Hjorth. Kommuneadvokaten hevder at arkitektens arbeid med selve reguleringssaken ligger utenfor det som kan kreves dekket i skjønssaken.

Skjønnsretten skal bemerke at etter fast praksis kan det ikke bli spørsmål om å dekke utgifter partene har hatt i forbindelse med reguleringssaken. Retten kan ikke være enig med kommuneadvokaten i at partene ikke hadde behov for arkitektbistand under ekspropriasjonssaken. På bakgrunn av det arbeide arkitekt Hjorth har utført under skjønssaken, fastsetter skjønnsretten hans salær til kr. 1.500,-, som

- 20 -

h.r.advokat Sigmonds parter har krav på å få erstattet av Oslo kommune.

Takstnr. 19 v/høyesterettsadvokat Jens Kristian Thune,
kr. 1.800,-.

Takstnr. 16 v/høyesterettsadvokat Oscar de Besche,
kr. 1.400,-.

Takstnr. 12 v/høyesterettsadvokat Ole A. Bachke,
kr. 1.800,-.

Takstnr. 6 v/advokat Arne E. B. Schulz, kr. 400,-.

Det skal bemerkes at advokat Schulz ikke møtte under hovedforhandlingen.

Oslo kommune betaler de nevnte beløp innen 14 dager fra forkynningen av skjønnet.

Samtlige avgjørelser er enstemmige.

Rettsboken opplest.

Retten hevet.

Olav Nergaard (sign.)

R. Sveaas (sign.)

H. Biong (sign.)

Arnfinn Vik (sign.)

Willie Kristensen (sign.)

Riktig utskrift bekreftes:

OSLO SKJØNNSRETT

Karen Jansmork
Karen Jansmork



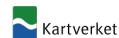
OJP/IML 6-53

30. oktober 1972

Tinglyst kun for såvidt angår nedenfornevnte nummer.

I henhold til Oslo skjønnsretts skjønn av 13. desember 1971 har Oslo kommune eksproprietert følgende arealer:

Tnr. 6. Halvdan Svartesgt. 32.			
242,8 m ² landgrunn	á	kr. 45,-	= kr. 10.926,-
113,0 " elvegrunn	" "	20,-	= " 2.260,-
355,8 m ² grunn.		Tilsm. kr.	13.186,-
Tnr. 9. Halvdan Svartesgt. 38.			
470,8 m ² landgrunn	á	kr. 55,-	= kr. 25.894,-
121,0 " elvegrunn	" "	20,-	= " 2.420,-
591,8 m ² grunn		Tilsm. kr.	28.314,-
Tnr. 10. Halvdan Svartesgt. 40.			
102,2 m ² landgrunn	á	kr. 55,-	= kr. 5.621,-
81,0 " elvegrunn	" "	20,-	= " 1.620,-
183,2 m ² grunn.		Tilsm. kr.	7.241,-
Tnr. 11. Halvdan Svartesgt. 42 a.			
73,0 m ² landgrunn	á	kr. 50,-	= kr. 3.650,-
37,0 " elvegrunn	" "	20,-	= " 740,-
110,0 m ² grunn.		Tilsm. kr.	4.390,-
Tnr. 12. Halvdan Svartesgt. 44			
119,0 m ² landgrunn	á	kr. 50,-	= kr. 5.950,-
47,0 " elvegrunn	" "	20,-	= " 940,-
166,0 m ² grunn.		Tilsm. kr.	6.890,-
Tnr. 13. Halvdan Svartesgt. 46 a			
ca. 50,9 m ² landgrunn	á	kr. 50,-	= kr. 2.545,-
21,0 " elvegrunn	" "	20,-	= " 420,-
ca. 71,9 m ² grunn.		Tilsm. kr.	2.965,-
Tnr. 14. Halvdan Svartesgt. 46 b			
ca. 44,1 m ² landgrunn	á	kr. 50,-	= kr. 2.205,-
13,0 " elvegrunn	" "	20,-	= " 260,-
ca. 57,1 m ² grunn		Tilsm. kr.	2.465,-
Tnr. 15. Halvdan Svartesgt. 46 c.			
ca. 49,5 m ² landgrunn	á	kr. 50,-	= kr. 2.475,-
10,0 " elvegrunn	" "	20,-	= " 200,-
ca. 59,5 m ² grunn.		Tilsm. kr.	2.675,-



side 2.

Tnr. 16. Halvdan Svartesgt. 46 d.			
ca. 51,1 m ² landgrunn	á	kr. 50,-	= kr. 2.555,-
9,0 " elvegrunn	" "	20,-	= " 180,-
ca. 60,1 m ² grunn.		Tilsm. kr.	2.735,-
Tnr. 17. Halvdan Svartesgt. 46 e.			
ca. 52,1 m ² landgrunn	á	kr. 50,-	= kr. 2.605,-
9,0 " elvegrunn	" "	20,-	= " 180,-
ca. 71,1 m ² grunn.		Tilsm. kr.	2.785,-
Tnr. 18. Halvdan Svartesgt. 46 f.			
ca. 105,1 m ² landgrunn	á	kr. 50,-	= kr. 5.255,-
17,9 " elvegrunn	" "	20,-	= " 358,-
ca. 123,0 m ² grunn.		Tilsm. kr.	5.613,-
Tnr. 19. Halvdan Svartesgt. 48.			
ca. 26,4 m ² landgrunn	á	kr. 50,-	= kr. 1.320,-
62,0 " elvegrunn	" "	20,-	= " 1.240,-
ca. 88,4 m ² grunn.		Tilsm. kr.	2.560,-

De tilkjente erstatninger er betalt og kommunen
innestår for riktig oppfyllelse.

Ekspropriasjonskontoret

Ulrik Sverdrup-Thygeson

Odd Jørl Pedersen



Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Bygdøy Allé

Bygdøy Alle 34, 0265 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 Frogner, Skillebekk, Skøyen, Bygdøy, Snarøya, Aker Brygge, Briskeby og Fornebu godt, 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 boliger vi har for salg.

nordvikbolig.no/kontorer/skoeyen

22049898



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



Boligkjøperpakke - hus

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 Hus

Boligkjøperforsikring fra **HELP** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris ene-/tomannsbolig: **19 200,-**
Pris rekkehus: **14 700,-**

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **HELP** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris ene-/tomannsbolig: **24 200,-**
Pris rekkehus: **19 700,-**

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 300,-** Rekkehus: **11.800,-**



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



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



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 eiendom (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 TEPER 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-antennar og fellesanlegg for TV, herunder

parabolantenne, og tuner/en/ dekode/r/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikk/anlegg 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 garderobe-hyller 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. AVTREKKSVENTIL

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, krokhangte 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 RØYKVARSLE 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 forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyer, 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 budgiver som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud

overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

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

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet

før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Budskjema

Bud mottat: ____ / ____ - ____ kl. ____

Adresse: Halvdan Svartes gate 44 0268 OSLO

Betegnelse: Gnr 212, bnr 500 (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

