NORDVIK

St. Halvards gate 12A

2 soverom | 154 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

St. Halvards gate 12A

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
23	Nabolagsprofil
26	Om boligen
38	Tilstandsrapport
62	Egenerklæringsskjema
70	Andre vedlegg
127	Kontaktinfo
130	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
133	Forbrukerinformasjon om budgivning
134	Budskjema

Salgsoppgave produsert 31.07.2026

Nøkkelinformasjon



Unik & klassisk perle på 154m² i hel etasje | Nydelig & solrik hage m/to naboer | Eksklusivt kjøkken | Må oppleves!

Prisantydning	**14 250 000,-**
Omkostninger	**357 340,-**
Totalpris	**14 607 340,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**4 750,-**
BRA-i	**154 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1896**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

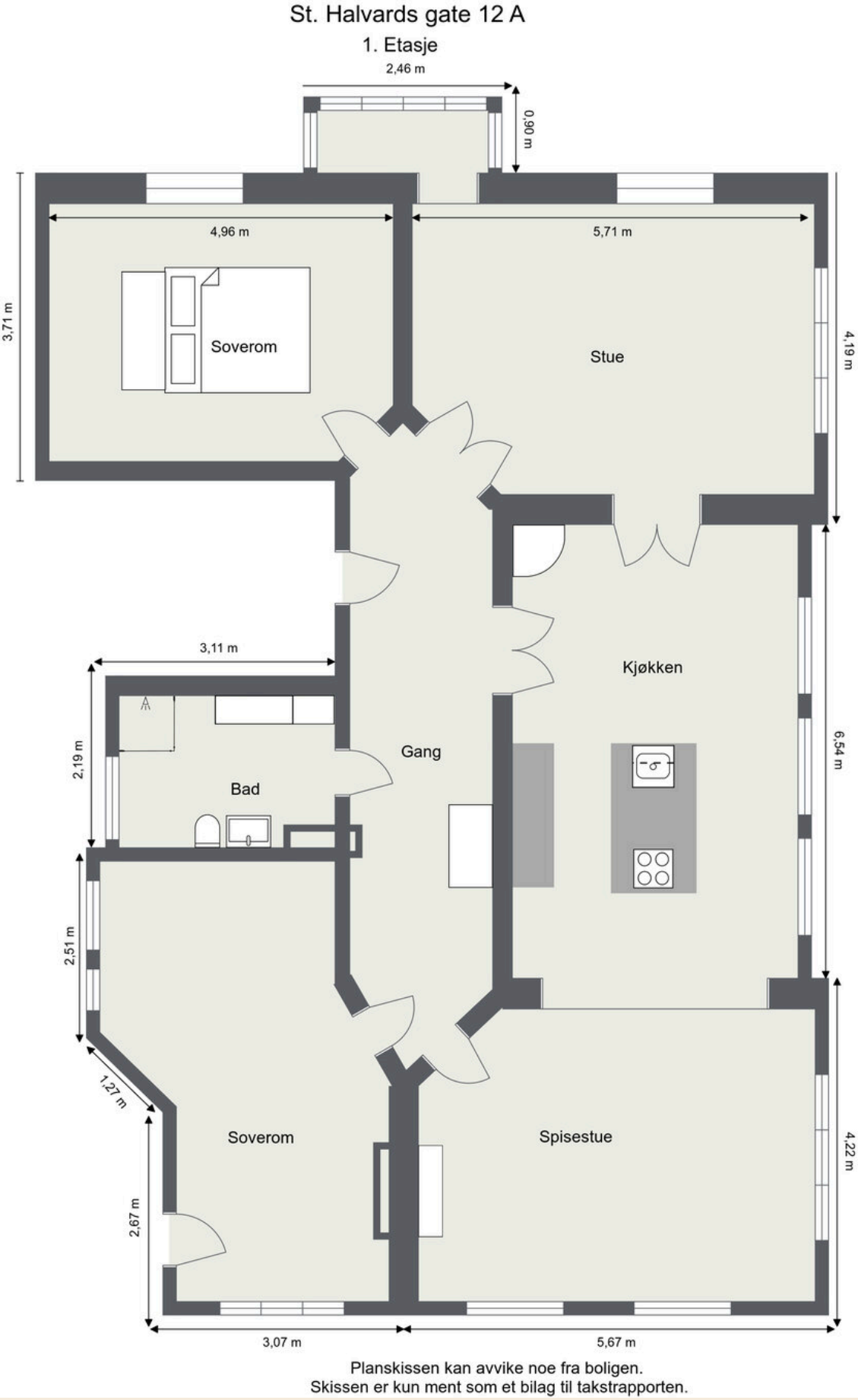
Velkommen til en unik boligdrøm i St. Halvards gate 12A, i et eldre herskapshus fra 1896!

Denne innholdsrike leiligheten ligger i sin helhet i 1. etasje, med direkte utgang til hagen som kun deles med to naboleiligheter. Boligen holder en svært god standard med bad fra 2014, malte overflater og kvalitetskjøkken fra Bulthaup med hvitevarer fra Gaggenau fra 2020. Her får du en sjelden mulighet til å skaffe deg en kombinasjon av klassiske og fasjonable detaljer som stukkatur, rosett, peis og kakkelovn, kombinert med moderne innslag. I tillegg er det god takhøyde (opptil 3,34 m), store vinduer med brede karmer og fine lysforhold.

Leiligheten disponerer fire boder i kjeller på til sammen 85m² og dermed et ypperlig utvidelses potensiale for den rette kjøperen!

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 154 kvm
Total BRA: 154 kvm



Planskissen kan avvike noe fra boligen.
Skissen er kun ment som et bilag til takstrapporten.

























I forlengelsen av kjøkkenet er det god plass til et stort spisebord.





Det er god plass til å samles til hverdagsmiddager og hyggelige sammenkomster med venner og familie.

Velfungerende og sosial planløsning hvor spisestue og kjøkken ligger sammenhengende gir funksjonelle soner.







Romslig og innbyende hovedsoverom med god plass til dobbeltseng, nattbord på hver side og tilhørende møblement.





Delikate farger på veggene i kombinasjon med malt tregulv skaper et avslappende miljø.

Soverommet er innredet med en walk-in-garderobe som gir godt med skap- og oppbevaringsplass.




















1

Sameiet består av kun tre leiligheter og har en hyggelig felleshage som er pent opparbeidet med plenareal og diverse beplanting.





Her har du muligheten til å skaffe deg en unik boligdrøm!

Leiligheten ligger i hjertet av Gamlebyen, med en meget sentral beliggenhet i et av Oslos mest populære og kulturrike områder.



St. Halvards gate 12A

Nabolaget Minneparken - vurdert av 135 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Skoler

Gamlebyen skole (1-7 kl.) 319 elever, 22 klasser	1 min 0.1 km
Vålerenga skole (1-7 kl.) 449 elever, 25 klasser	16 min 1.2 km
Tøyen skole (1-7 kl.) 342 elever, 19 klasser	16 min 1.3 km
Jordal skole (8-10 kl.) 617 elever, 44 klasser	11 min 0.8 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 431 elever, 30 klasser	7 min 2.7 km
Kongshavn videregående skole 550 elever	18 min 1.4 km
Hersleb videregående skole	20 min

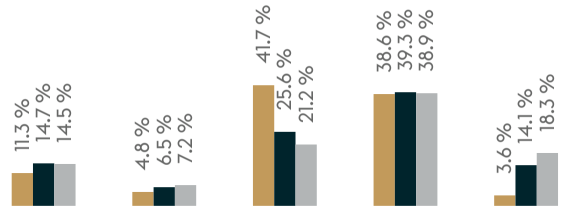
Offentlig transport

St. Halvards plass Linje 34, 34X, 70, 70N	2 min 0.2 km
Oslo Hospital Linje 13, 19	4 min 0.3 km
Grønland Linje 1, 2, 3, 4, 5	14 min 1.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	17 min 1.4 km
Oslo Gardermoen	35 min

Barnehager

Gamlebyen Urtehagen barnehager... 70 barn	3 min 0.2 km
Nonneseter idrettsbarnehage (0... 80 barn	6 min 0.5 km
Munkenga barnehage (1-5 år) 60 barn	8 min 0.6 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Minneparken	1 270	699
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 84/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 80/100

Naboskapet

Godt vennskap 70/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Gående
- Buss

Sport

Ruinparken balløkke	1 min
Gamlebyen skole	1 min
Barry's Barcode	8 min
Grip Gym	9 min

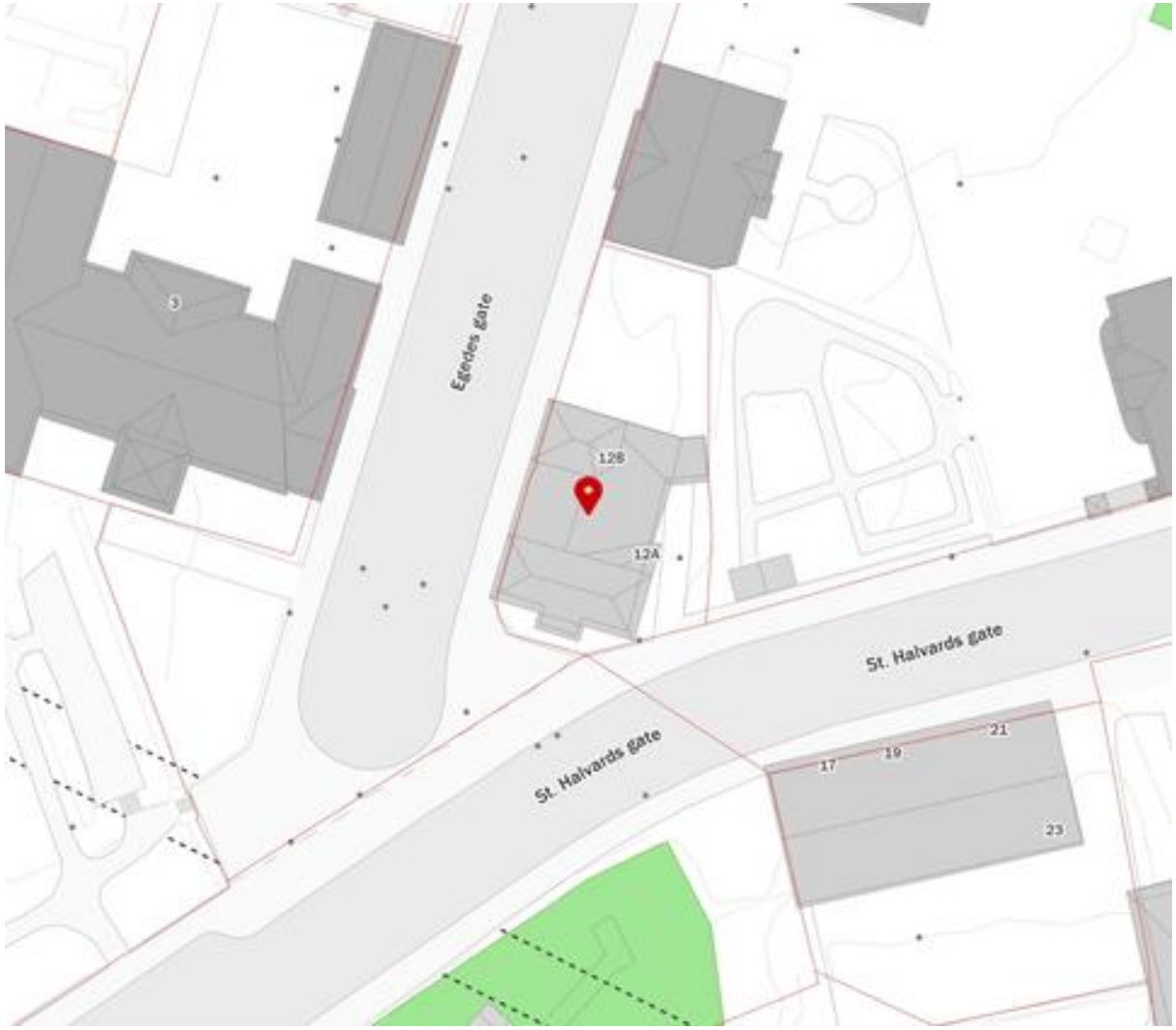
«Nærheten til sentrum og parkene.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 79/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 76/100



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

Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
34-0055/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
St. Halvards gate 12A, 0192 OSLO
Gnr 233, bnr 55, snr 1 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Thor Arne Kleppan

Kjøpesum og omkostninger
14 250 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
356 250,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
357 340,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
370 340,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
14 607 340,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
14 620 340,- (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
1896

Etasje
1

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 154 kvm
BRA-e: 85 kvm
Totalt BRA: 239 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 154 kvm. Gang, kjøkken, peisstue, stue, bad og 2 soverom
Total BRA: 154 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 85 kvm. 4 boder
Total BRA: 85 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Høyeste målte takhøyde er på ca. 3,34 m.
Leiligheten disponerer fire boder i kjeller på tilsammen ca. 85 m².

Solforhold
Selger opplyser fra 1. mai til juli er det noe sol i hagen fra ca kl. 08:30-11:00 og ca kl. 13:00-19:00 på denne tiden, mens forgården har sol fra kl. 09:00-13:00 om våren. Sameiet planlegger å fjerne grener på noen av lønnetrærne, noe som vil gi mer sol til hagen om morgenen og formiddagen.

Innhold
Leiligheten ligger i 1. etasje og inneholder: Gang, kjøkken, peisstue, stue, bad og 2 soverom.

Leiligheten disponerer fire boder i kjeller på tilsammen ca. 85 m².

Standard
Entré:
Leiligheten ligger fint til i hele første etasje, noe som er perfekt for deg som ønsker en enkel adkomst. Allerede ved inngangsdøren ønskes du velkommen av en innbydende og romslig entré og gang, som gir et strålende førsteinntrykk. Det er plass til oppheng av yttertøy og plassering av sko. Hele boligen er malt i nydelige fargetoner. Gulvet er dekket med malt tregulv som går igjen i hele boligen.

Stue:
Stuen er et lyst og hyggelig oppholdsrom med generøs takhøyde (opptil 3,34 m). Flere store og brede vindusflater sikrer gode lysforhold og skaper en luftig

atmosfære. Rommet har en god planløsning med plass til sofagruppe, TV-møbler og øvrig møblement etter eget ønske.

Kjøkken/spisestue:
Videre, gjennom doble fløydører, ankommer man et svært innbydende kjøkken og spisestue. Rommet er godt vedlikeholdt, hvor det er sparklet og malt alle overflater, inkl. vinduer innvendig, i 2020. I hjørnet er det plassert en lekker kakkelovn som gir godt med ekstra varme og skaper en koselig stemning i rommet. Et rom med en kombinasjon av klassiske og fasjonable detaljer som stukkatur og rosett, kombinert med moderne innslag. I forlengelsen av kjøkkenet er det god plass til et stort spisebord, hvor det er god plass til å samles for sosiale sammenkomster. En åpen peis skaper en hyggelig stemning.

Kjøkkenet ligger i en åpen og sosial løsning mot spisestuen, utformet med fokus på både funksjonalitet og stil, ideelt for både hverdagsbruk og hyggelige sammenkomster. Påkostet, høykvalitetskjøkken fra Bulthaup med eksklusive hvitevarer fra Gaggenau. Kjøkkenet har lekker innredning med skapfronter i heltre valnøtt og benkeplate i steinkompositt, samt en flott kjøkkenøy med integrerte løsninger. Eksklusive hvitevarer fra Gaggenau bestående av koketopp med kullfilterventilator, stekeovn, kaffemaskin, kjøleskap og oppvaskmaskin.

Bad:
Romslig og pent bad fra 2014 med stilfulle fliser, behagelig gulvvarme og downlights i taket. Badet er innredet med servantinnredning med skuffeseksjon og heldekkende servant, gulvmontert toalett og dusjsone. Det er også lagt opp til vaskemaskin. Nåværende eier har sin vaskemaskin i en av kjellerbodene.

Soverom 1:
Lunt og koselig hovedsoverom med plass til dobbeltseng. Soverommet er innredet med en walk-in-garderobe som gir godt med skap- og oppbevaringsplass. Overflatene er malt i en nydelig fargetone som skaper en rolig og avslappende atmosfære.

Soverom 2 med mulighet for oppdeling:
Lyst og innbydende soverom med plass til seng og garderobeskap. Rommet har flere innredningsmuligheter og egner seg like godt som gjesterom, barnerom, hjemmekontor eller en kombinasjon. Den nøytrale stilen gjør det enkelt å innrede etter eget ønske. Rommet har en god størrelse og kan med enkle grep deles opp til to fine soverom.

Innvendige overflater:
- Gulv: Overflater er belagt med fliser på baderom, ellers malte tregulv i øvrige rom.
- Vegg: Overflater er belagt med fliser på baderom, malte, slette flater med brystning i stue, kjøkken og spisestue, ellers malte, slette flater og malt panel i øvrige rom.
- Tak: Overflater er belagt med senket, malt gipshimling med innfelte downlights på baderom, malte, slette flater med rosett og stukkatur på soverom, i stue, på kjøkken og i spisestue, ellers malte, slette flater i øvrige rom.

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

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

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

Modernisering og påkostninger
2020:
- Nytt el. anlegg i leilighet unntatt bad. Nye sikringer og ombygging sikringsskap, nye stikk, nye lampepunkter, nytt opplegg kjøkken, nytt opplegg vaskerom kjeller. Nye fastmonterte lamper kjøkken og gang.
- Nytt røropplegg vaskerom kjeller m./pumpe.
- Nytt kjøkken fra Bulthaup med hvitevarer fra Gaggenau.
- Rehab gips kjøkken.
- Sparkling og maling alle overflater, inkl. vinduer innvendig.

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
- Ja
Polisenummer: SP886728.13.2
Forsikret i: if forsikring

Utført arbeid
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei, bad ble utført i 2013, jeg kjenner ikke detaljer om arbeidet.

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, ufaglært
Arbeid som er utført: Det er utført reparasjon av skader i puss i nedre del av fasade. Arbeidet er utført med

kalkpuss og malt med silikatmaling.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, ufaglært
Arbeid som er utført: Det er gjort terrengendringer for redusert fuktpåkjenning mot St. Halvardsgate og mot forgård. Duk med fall bort fra bygg, dekket med slotsgrus.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring? - "Ja"
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elektro-Partner AS, Nesbruveien 75, 1394 Nesbru Org. nr.: NO 812005022 MVA. Juli-september 2020 Nye stikk og brytere, opplegg nytt kjøkken, ombygging sikringsskap, stikk vaskerom i kjeller, opplegg lys bod

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? Kontrollert iht samsvarserklæring fra Elektro-Partner AS september 2020.

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: Nore VVS A/S Februar 2023, Bytte deler av hovedvannrør, nye stoppekraner, installasjon vannmåler SVVS AS August 2020 Nytt vann og avløp kjøkken, montasje kran og oppvaskmaskin, vann og avløp vaskerom kjeller.

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: Endring fra næring til bolig i 2013. Søknad godkjent av PBE. Div. arbeider ble utført i denne sammenheng for å godkjennes til boligformål. Nye bad, rør og el., branndører, brannalarm o.a.

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/ sentralfyr/ ventilasjon?
Nei, oljetank skal være fjernet. Sentralfyr er frakoblet.

Feil og mangler
11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja, det er små sprekker i fuger på vegg i dusjsone. Disse er utbedret av Murmester Lars-Erik Johnsrud 2026.

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)
Det er fukt i kjeller. Ved styrtregn kan det komme vann opp av sluk på toalett i kjeller, og i hjørne i bod mot forgård. Trolig kommer dette av tilbakeslag fra offentlig avløp og overvann. Det bør monteres tilbakeslagsventil på avløpsrør ut til offentlig avløp. Egedes gate er omregulert. Arbeider starter i 2026. Sluk i gate fjernes som vil redusere påslipp til offentlig avløp. det er også gjort arbeider i St. Halvardsgate for å bedre overvannshåndtering. Det er etablert fall bort fra bygg i hage med grøft ytterst for å redusere fuktpåkjenning. Areal fra port til baktrapp er dekket med rød slotsgrus som i forgård. Det er også laget fall bort fra bygg i forgård og mot St. Halvardsgate, dekket med grus for å redusere fuktpåkjenning. Det var tidligere fall mot bygg både mot

St. Halvardsgate og i hage.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/ fasade/ vinduer/ garasje, og/eller er det synlige skader?
Nei, det er utbedret en del skader i puss på nedre del av fasade for å begrense fuktinntrengning. Det er fjernet masser mot pusset vegg ved dør til hage.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja, det er mindre sprekk utvendig i yttervegg over vindu på soverom mot hage. Ellers normale skjevheter og setninger for et bygg fra 1893. Gulv antas å være er originale. Noen skjevheter langs vegger. Det var ingen skjevhet i gulv ved plassering av kjøkkenøy.

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Ja, det har vært tilbakeslag til sluk på toalett i kjeller ved styrtregn. Kan utbedres med tilbakeslagsventil.

Offentlige og private forhold
23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt?
Salgsdokument fra 2020 oppgir boligens areal.

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?
Ja, det er vedtatt reguleringsplan for Egedes gate hvor denne gjøres om til miljøgate. Oppstart er nabovarslet. Gaten opparbeides med høy kvalitet og tre trær foran Bispegården. Boligen får utsyn mot disse som plasseres på andre siden av gaten.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema / tilstandsrapporten at det foreligger samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen.

Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

Bygningssakkyndig
Håkon Hosle

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig.
Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis.
Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Boligblokk:
Bygård på tre etasjer samt kjeller og loft. Bærende konstruksjon i mur og etasjeskille i trebjelkelag. Fasader består av pusset og malt mur med dekorativ forblending. Klassisk valmtak med ukjent tekking. Bygningen har malte trevinduer med to-lags glassfelt med produksjonsår 1993.
Det er satt inn ekstra innvendige brannklassifiserte vinduer med produksjonsår 2020 på kontor.
Entrédør som er brann og- lydklassifisert type b30/35db.

Boligen har to mursteinspiper hvorav en med kakkelovn på kjøkken og murt peis med åpen innsats i spisestue.
Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler til sjakt/luftepipe fra bad og kontor. Tilluft via vinduer som kan åpnes.
Det er etablert vaskemaskin i den ene kjellerboden med avløpspumpe og lekkasjesikng på vannrør.
Varmtvannsbreder på 200 l med ukjent produksjonsår er plassert i felles kjellerbod.
Sikringsskap med automatsikringer er plassert i gang.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Utvendig > Vinduer:
Vinduene er av eldre dato og har passert mer enn halvparten av forventet brukstid. Det må påregnes redusert isolasjonsevne og fremtidig behov for utskifting.
Konsekvens/tiltak: Vinduene fungerer tilfredsstillende med dagens avvik, men har på grunn av alder redusert isolasjonsevne sammenlignet med moderne krav. Dette medfører et større varmetap enn ved nye konstruksjoner. Tilstandsgraden er satt med bakgrunn i oppnådd alder.

- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn:
*Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

*Målt høydeforskjell på mellom 10-20mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Konsekvens/tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.
Det gis tilstandsgrad 2 for stue og kjøkken som følge av måleavvik i henhold til standardens krav, det vil si over 10mm på 2 m eller 15–30mm gjennom hele rommet.

- Innvendig > Pipe og ildsted:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
Konsekvens/tiltak: Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

- Tekniske installasjoner > Ventilasjon:
Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.
Videre er det registrert begrenset ventilasjon i leiligheten som følge av manglende tilluftsventiler i yttervegg eller vinduer. Dette gir dårlig luftutskifting, noe som øker risikoen for høy luftfuktighet, kondens og et dårligere inneklima.
Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft via spalteventiler i vinduer eller monterte veggventiler. Inntil dette er utbedret, anbefales det på generelt grunnlag å foreta daglig «sjokklufting» ved å åpne alle vinduer i noen minutter for og få skiftet utbinneluften.
Konsekvens/tiltak: Tilstandsgraden er satt grunnet begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank:
*Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
*Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
Konsekvens/tiltak:
*Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
*Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

- Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk:
Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.
Konsekvens/tiltak: Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater gulv:
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
Konsekvens/tiltak
*Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
*Et bad med manglende/redusert 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.

- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt:
Det mangler dokumentasjon på oppbygning av baderommet.
Konsekvens/tiltak
Tilstandsgraden er satt som følge av manglende dokumentasjon på utførelsen av baderommets membranløsning og tettesjikt. Da det ikke foreligger verifiserbar dokumentasjon (f.eks. bildebevis, KS skjema eller samsvarserklæring) på oppbyggingen av de skjulte konstruksjonene, kan ikke membranens utførelse eller tetthet mot sluk bekreftes.
Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til badets faktiske tilstand og restlevetid, selv om overflater fremstår visuelt tørre ved befaring.

- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon:
Rommet har kun naturlig ventilasjon.
Konsekvens/tiltak: Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering:
*Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
*Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.
Konsekvens/tiltak
*Det må foretas utskiftning av drenering/tettesjikt.
*Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
*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.
Ca. kostnadsestimat for redrenering rundt bygget. Dette er en felles utgiftspost for sameiet. Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjone våtrom:
Det er pga. bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.
Vaskemaskin og tørketrommel følger ikke med.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Vegglampe på kjøkken

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

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.
Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

Adgang til utleie
xx

Energi og oppvarming

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

Selger har fylt ut fullstendig energiattest som er lagt ved salgsoppgaven. Megler har ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Leiligheten er elektrisk oppvarmet med gulvvarme på bad, stående panelovner styrt fra sentral under sikringsskap, murt peis med åpen innsats i stue og kakkelovn på kjøkken.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 31 300 kWh.
Med et estimat på kr. 1,- pr. kwh. utgjør dette ca. kr. 43.000,- pr. år.
Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 4 750,- pr. mnd.
Inkluderer: Kommunale utgifter, felles bygningsforsikring, skadedyrkontroll, rensing av takrenner, vedlikehold av brannvindu og brannalarm samt avtale med "Rasfare".

Det gjøres oppmerksom på at det ikke påløper felleskostnader per måned, men kostnader blir betalt inn

til en av seksjonseierne når fakturaer blir mottatt. Totale kostnader er dermed fordelt på 12 måneder og utgjør ca kr 4.750,- pr mnd, men i praksis blir kostnadene betalt fra seksjonseierne ettersom fakturaer til sameiet kommer. Vedlikeholdskostnader som ønskes utført kommer i tillegg. Dette avtales i sameiet før igangsettelse.

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter dekkes gjennom felleskostnaden.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
- Kabel-tv/internett fra GlobalConnect fra 1211,- pr mnd.

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

Eiendomsskatt
Kr 4 608,- pr. 01.01.2026
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
Primærbolig: Kr 3 496 134,- pr. 2025
Sekundærbolig: Kr 11 423 048,- pr. 2025
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

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

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

Sameiet

Navn og orgnr.
St. Halvards Gate 12, orgnr. 932 373 505

Om sameiet
Sameiet St. Halvards gate består av 3 seksjoner. I seksjoneringsbæringen fremgår det fordeling boder og hva som er fellesareal, men seksjonseierne er enige om og har signert en fordeling av bodarealet som viser at seksjon 1 (denne enheten) har vesentlig større areal i kjeller til rådighet.

Det er felles rydding av løv høst og vår. Det er gjort en del arbeid i dugnadsform siste året som enkelt vedlikeholdsarbeid og opparbeiding arealer foran huset og hage, samt sliping og maling av port og gjerde.

Det er nylig utført et omfattende arbeid i hagen med ny grus, ny beplantning og innkjøp av nye hagemøbler. Dette har vært dugnads basert og blitt fakturert underveis til seksjonseierne. Det er i denne forbindelse kjøpt inn nye utemøbler som forventes levering før visning.

Det er tillatt med dyrehold.

Informasjon om fellesgjeld
Sameiet har per i dag ikke en sikringsordning som dekker tap ved manglende innbetaling av felleskostnader. Det betyr at dersom en seksjonseiere ikke betaler sine felleskostnader, må sameiet selv dekke det manglende beløpet.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Sameiets forsikring
If forsikring
Polisenr. SP886728.13.2

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 431 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.
Tomtegrenser er ikke kontrollert.

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

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Det ærverdig bygget har en meget sentral beliggenhet i ett av Oslo's mest populære og kulturrike områder. Det er banksjef Jens E. Oldenburg som står som utbyggingen tilbake i 1893, og han gjør det fra starten av klart at nybyggets meget romslige leiligheter er beregnet på det bedrestilte borgerskapet.
I 1934 kjøper C. Hj, Stubberud og hans fru Therese huset og etablerer en fødeklinikk her, og driver den fram til 1948. Så får St. Halvards gate 23 (Tidligere Egedes gate 1) en diplomatisk karriere fra 1952 når den indonesiske legasjon leier seg inn i første etasje. Året etter er det Tyskland som får plassere sin legasjon her, før virksomheten i 1956 utvides til ambassadens. I 1972/-73 står FN-sambandet som leietaker og markerer slutten på husets diplomatiske karriere. Videre ble bygget brukt til kontorlokale, men ble i 2015 offisielt bruksendret fra næring til leilighetsformål.

Leiligheten ligger i hjertet av Gamlebyen med 15 minutters gange til Oslo S og bussterminalen. Her bor du unikt til i vakre omgivelser men likevel med orkesterplass til den spennende utviklingen i Bjørvika, Sørenga og utbyggingen av fjordbyen. Boligen har en fantastisk lokasjon med kort vei til alle tenkelige servicefasiliteter, og til Bjørvika / Sørenga som har hatt en fantastisk utvikling de siste årene.

Herfra har man kort vei til alt man måtte ønske seg av servicefasiliteter som populære kaféer, dagligvarebutikker og frukt- og grønnsaksbutikker. Tøyen Torg er i ferd med å rustes opp samtidig som det har åpnet flere nye spisesteder og butikker. Det gamle postkontoret på Tøyen senter har blitt til utestedet Postkontoret. I nærheten finnes også Grønland med et pulserende folkeliv med fargerike forretninger og varierte serveringssteder som Olympen Bar & Restaurant, Asylet og Dattera til Hagen. Det er kort vei til urbane Grünerløkka med et bredt tilbud av trivelige kaféer og spisesteder. Her er det også et bra shoppingstrøk, morsomme barer og konserttilbud. Idylliske Kampen ligger også bare få minutter unna med koselige kaféer, og de hyggelige restaurantene Kampen Bistro og Smia Galleri.

I tillegg til å bo i hovedstadens sentrum er det kort vei til flotte tur- og rekreasjonsområder som Klosterenga park, Middelalderparken, Botanisk hage, Tøyenparken (Miniøya & Øyafestivalen), Ola Narr, Sofienbergparken, Birkelunden og Kampen park. Havnepromenaden knytter byens befolkning til fjorden i mye større grad. Den går fra Bygdøy i vest, via Tjuvholmen / Aker Brygge, Akershus festning, Vippetangen, Operaen og forbi Sørenga til Kongshavn. Langs denne promenaden finner man også den nye Mathallen Vippa på Vippetangen hvor man kan oppleve god mat og drikke - samt Salt med matservering, sauna og konserter om sommeren. I Middelalderparken finner man nydelig vannspeil. Denne parken vil bli omtrent dobbel så stor i fremtiden. I tillegg er det gode tur- og joggemuligheter opp til Ekeberg med fine turstier og skogområder. Skulpturparken og Ekebergrestauranten har fantastisk utsikt over Sørenga og byen.

Du har gangavstand til Oslo's nye kulturbydel Bjørvika, Munch Brygge og Sørenga! I Bjørvika finner du alt fra det eksperimentelle kjøkkenet, klassiske perler til fantastiske burgerrestauranter. Du finner for eksempel Maemo, Våghals, Nodee sky, Døgnvill Burger, Koie Ramen, Lutlaget og donuts hos Talormade! Sørenga, som på kort tid har blitt et av de mest populære stedene å besøke for turister og badende på sommertid, ligger kun en kort spasertur unna. Her er det nye populære sjøbadet fra 2015 på plass som er godt besøkt av Oslos befolkning.

For den treningsglade finner du SATS Barcode og Fresh Fitness Grønland kun få minutter fra leiligheten. Barrys Bootcamp er heller ikke langt unna beliggende i Barcode.

Det er svært gode forbindelser med offentlig kommunikasjon finner du bussforbindelser fra Grønlandsleiret, og trikkestopp. Man finner trikk- og bussstopp ved Middelalderparken, busstopp fra Harald Hårdrådes Plass, busstopp Munkegata og St Halvards plass (Oslo Gate), og St. Halvards gate (Sankt Halvards gate). Regionalbusser finner du i Oslogate og Oslo S er kun få minutter unna. Det er for øvrig gangavstand til flytoget fra leiligheten. T-bane finner du på Grønland.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
- Det foreligger ekspedisjonsdokument for "Våningshus", 27.10.1893
- Det foreligger ekspedisjonsdokument for "Bruksendring til foedlselklinnikk", 22.08.2934
- Det foreligger ferdigattest for "Bruksendring fra fødestue til leiligheter", 06.01.2015

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

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Toalettrom er innlemmet på soverom/kontor og baderom er utvidet inn i entré. Dette medfører ikke søknadsplikt.

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

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

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

Eiendommen er regulert til Kombinert bebyggelse og anleggsformål iht. reguleringsbestemmelse S-5231. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Pågående byggesaker i området:

Egedes gate 3 - utvidelse av skolegård og anlegg av felles avkjørsel - Gamlebyen skole
Saksnummer: 2026/03922
Status: Søknad om rammetillatelse
I samsvar med reguleringsplan for Egedes gate - Gamlebyen skole er formålet med prosjektet utvidelse av uteoppholdsarealet I Gamlebyen skole. Egedes gate skal stenges for innkjøring fra Arups gate. Det skal etableres ny innkjørsel fra St. Halvards. gate. Den nordre delen av gaten skal opparbeides for lek og opphold og blir den utvidede delen av skolegården, samt møteplass for nabolaget. Den søndre delen skal opparbeides som felles avkjørsel for Oslo Bispegård, St. Halvards gate 12. og Gamlebyen skole. I Arups gate skal det etableres opps llingslomme for varelevering og renovasjon.

St. Halvards gate 23 - oppføring av åtte balkonger
Saksnummer: 2025/12736
Status: Tillatelse til tiltak, 27.02.26
Tiltaket omfatter oppføring av åtte balkonger på fasade sørøst.

St. Halvards gate 23 - bruksendring av deler av næring til boligformål
Saksnummer 2025/07499
Status: Igangsettingstillatelse gitt, 12.06.26
Tiltaket gjelder næringslokalet mot vest i bygget (mot parken). Det søkes om å dele av lokalet, slik at den delen av lokalet som ligger mot bakgård skilles ut og bruksendres til en ny bolig. Lokalet som ligger mot St. Halvards gate, og som beholdes som næringslokale, omsøkes som Cafè – Whitebox.

St. Halvards gate 23 - bruksendring av lokaler til vinbar
Saksnummer: 2025/22429
Status: Igangsettingstillatelse gitt, 28.05.26
Tiltaket omfatter bruksendring av areal i 1. etasje søkes bruksendret til vinbar, i kjeller bruksendres eksisterende arealer bruksendret til lager, skifterom og teknisk rom. Tiltaket omfatter også etablering av innkast/avkast for ventilasjon på gavlfasaden.

Arups gate 3 - bruksendring av bygg til boliger med 12 leiligheter
Saksnummer: 2025/07859
Status: Igangsettingstillatelse trinn 1, 10.02.26
Tiltaket omhandler fasadeendringer og bruksendring av bygården fra institusjonsleiligheter til 11 nye boenheter.

Arups gate 3 - bruksendring fra gymsal til bolig
Saksnummer: 2026/03165
Status: Søknad om rammetillatelse
Det søkes om bruksendring av bakgårdsbygget i Arups gate 3 fra dagens formål til bolig. I den forbindelse søkes det om etablering av to nye boenheter over to etasjer. Det søkes samtidig om etablering av totalt ni nye takvinduer som en del av tiltaket. Bygningen er sist godkjent som gymnastikksal tilknyttet skolevirksomhet og senere kriminalomsorgen. Denne bruken opphører, og det søkes om ombygging og tilpasning til boligformål.

Pågående plansaker i området:

Oslo gate 7
Saksnr: 201802760
Bane NOR Eiendom foreslår å omregulere Oslo gate 7 fra jernbaneformål til boligformål. Det foreslås et nybygg på 4 etasjer med ca. 18 leiligheter.

Oslo gate 17 og 21 - Barnehage
Saksnr: 202308043

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:

301/233/55/1:
05.12.1891 - Dokumentnr: 954211 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:55
Gjelder denne registerenheten med flere

09.01.1917 - Dokumentnr: 912672 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om kloakkrenseanlegg
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:55
Gjelder denne registerenheten med flere

04.06.2026 - Dokumentnr: 621917 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

29.08.2013 - Dokumentnr: 725467 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 1
Formål: Næring
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 1518/4679

Reseksjonering
Bestemmelse om tilleggsdel
30.08.2016 - Dokumentnr: 780855 - Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel

08.05.2017 - Dokumentnr: 483173 - Reseksjonering
Snr: 1
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 1518/4679
Endring av tilleggsdel

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

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

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

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

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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

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

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

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

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

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.
Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Andre forsikringer
Selger er forpliktet til å holde eiendommen fullverdiforsikret frem til overtakelsesdagen. Ved overtakelse går forsikringsplikten over på kjøper, eller på sameiet ved kjøp av eierseksjon.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 114 000,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 500,-
Nordvik Ekstra Large - Tillegg kr. 12 200,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar per stk. (Kostnadsfrie privatvisninger) kr. 2 900,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 8 MNOK kr. 1 500,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 750,-
Utlegg foto - Interiør og fasade kr. 4 500,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 15 000,-

Samlet skal selger betale kr. 229 475,- 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 8. august 2026

Ansvarlig megler
Silje Marie Johansen, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 45239084

Megler 2
Oliver Ekroll, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 97155917

Meglerforetaket
Nordvik Bjørvika
Dronning Eufemias gate 14
0191 OSLO
Juridisk navn: Fjordbyen Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 930359815

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). Fjordbyen Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

St. Halvards gate 12 A, 0192 OSLO

OSLO kommune

gnr. 233, bnr. 55, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 239 m² BRA-i: 154 m²



Befaringsdato: 13.05.2026 **Rapportdato:** 30.06.2026 **Oppdragsnr.:** 14138-2179 **Eiendomsverdi ref nr:** PM1130

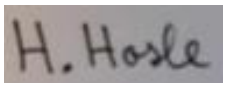
Foretak: TAKSTPARTNER HOSLE AS **Vår ref:** Håkon Hosle

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.

Takstpartner Hosle AS



Rapportansvarlig



Håkon Hosle
Uavhengig Takstingeniør
haakon@takstpartner.no
984 83 118

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Oppdraget omfatter en tilstandsanalyse av en fireroms selveierleilighet beliggende i 1. etasje i St. Halvards gate 12 A, bydel Gamle Oslo, Oslo. Boligen fremstår som normalt godt vedlikeholdt, med aldersrelatert og normal bruksslitasje på innvendige overflater og bygningsdeler. Det må påregnes noe overflateoppussing som følge av normalt vedlikeholdsbehov ved kjøp av brukt bolig.

Bod/Parkering: boligen disponerer fire kjellerboder. Området er en del av beboerparkeringsordningen, som mot månedlig avgift gir adgang til døgnparkering på regulerte beboerparkeringsplasser i området. For øvrig gjelder gate- og beboerparkering etter stedets gjeldende regler.

For ytterligere informasjon vises det til konstruksjonsbeskrivelser og eiers egenerklæring.

Bygningen er oppført i 1896, bygget om i 2013 og i henhold til byggeforskrifter gjeldende på oppføringstidspunktet. Eiendommen er vurdert ut fra den stand den hadde på besiktigelsesdagen. Tilstandsanalysen er utført på nivå 1, basert på visuell kontroll uten inngrep i konstruksjoner. Selv om det foreligger tilstandsrapport, fritar dette ikke kjøper fra å foreta en grundig undersøkelse av eiendommen før kjøp.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1896

UTVENDIG Gå til side

Bygård på tre etasjer samt kjeller og loft. Bærende konstruksjon i mur og etasjeskille i trebjelkelag. Fasader består av pusset og malt mur med dekorativ forblending. Klassisk valmtak med ukjent tekking. Takkonstruksjonen er kun inspisert visuelt fra bakkeplan.

Det er ikke satt tilstandsgrad da dette er en del av sameiets felles bygningsmasse. Ved taksering i blokker er det primært leiligheten og de arealer som tilhører denne som er vurdert. Bygningen er oppført etter datidens byggeforskrift. Det innebærer blant annet at varme- og lydisolering samt ventilasjon og tetthet ikke er utført etter dagens byggeforskrifte.

Rapporten begrenser seg til selve leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjonseier. Normalt utgjør dette alt innenfor seksjonens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger,

Grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner med mindre de er i nær tilknytning til boligen. Verandaer og vinduer vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten. Kjøper må for øvrig sette seg inn sameiers vedtekter/årsberetning for utført og planlagt vedlikehold. Det anbefales å innhente evt. vedlikeholdsplaner/rapporter som omhandler felles bygningsdeler på sameiets bygningsmasse.

Bygningen har malte trevinduer med to-lags glassfelt med produksjonsår 1993.

Det er satt inn ekstra innvendige brannklassifiserte vinduer med produksjonsår 2020 på kontor.

Entrédør som er brann og- lydklassifisert type b30/35db.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater er belagt med:

Vegg: Overflater er belagt med fliser på baderom, malte slette flater med brystning i stue, kjøkken og spisestue ellers malte slette flater, malt panel i øvrige rom.

Tak: Overflater er belagt med senket, malt gisphimling med innfelte downlights på baderom, malte slette flater med rosett og stukatur på soverom, i stue, på kjøkken og i spisestue ellers malte slette flater i øvrige rom.

Gulv: Overflater er belagt med fliser på baderom ellers malte tregulv i øvrige rom.

Møbler, tepper og fastmonterte gjenstander er ikke flyttet på befaringsdagen. Kontrollen er begrenset til synlige flater, og det tas forbehold om eventuelle skjulte skader eller avvik under slike gjenstander. Selger har ikke opplyst om kjente feil eller mangler ved de tildekkede flatene.

Etasjeskillerne er utført i trebjelkelag og er punktvis kontrollert med laser for svanker og retningsavvik.

Det er målt en høydeforskjell på ca. 6 mm på gulvet i stuen over en lengde på ca. 2 meter, med en total høydeforskjell på ca. 15 mm gjennom hele rommet.

På kjøkkenet er det målt en høydeforskjell på ca. 11 mm over en lengde på ca. 2 meter, og en total høydeforskjell på ca. 29 mm gjennom hele rommet.

Boligen har to mursteinspiper hvorav en med kakkelovn på kjøkken og murt peis med åpen innsats i spisestue.

Innvendige dører består av profilerte malte dører til alle rom.

To-fløyet dør mot stue, kjøkken og soverom.

Dører med normal bruksfunksjon.

VÅTROM Gå til side

Bad
Flislagt baderom som ifølge tidligere salgsoppgave ble renovert i 2014. Det fremlegges ingen dokumentasjon på utførelsen, valg av tettesjikt (membran) eller faglig oppfølging av arbeidene. Takstmannen har ikke kjennskap til oppbygningen av rommet.

Overflater er belagt med senket, malt gipshimling med innfelte downlights og flislagte veggflater.

Overflater er belagt med fliser og gulvvarme.

Det er målt fall fra gulv ved terskel til topp slukrist på 18 mm med en avstand på 102 cm. Fall i fra hjørner i dusjsone til topp slukrist

Beskrivelse av eiendommen

på 9 mm.

Fallforhold er målt opp i mot preaksepterte løsninger i Teknisk forskrift.

Pvc-sluk med klemring i gulv. Synlig foliemembran ført ned under klemring sluk.

Baderomsinnredningen er bestående av servant med skuffeseksjon, innfliset speil, gulvmontert klosett, dusjhjørne med svingbare glassdører og opplegg for vaskemskin.

Det er naturlig ventilering fra baderommet og tilluft via spalte under dør på 7 mm.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Det er foretatt et fuktsøk med protimeter surveymaster på utsatte områder i dusjsone, og sammenlignet med tørr sone over dør. Utslag med normale verdier.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra Bulthaup med glatte heltre valnøtt skapfronter, benkeplate i steinkompositt, enkel underlimt oppvaskkum og innfelte hvitevare fra Gaggenau bestående av koketopp med kullfilterventilator, stekeovn, kaffemaskin, kjøleskap.

Det er etablert lekkasjesikring på vannrør og komfyrvakt over kokesone.
Det er avtrekk fra kokesone via kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Plast rør i rør system på bad og kjøkken. Fordelerskap for vann til bad er plassert i vegg, stoppekraner i fordelerskap er funksjonstestet ok.
Stoppekraner for vann til kjøkkenøy er ettermontert av rørlegger (Nikolay Myhre).

Avløpsrør av nyere støpejern synlig i kjelleretasjen.
Stakeluke og lufting var ikke tilgjengelig i leiligheten. Dette er derfor ikke inspisert av takstmannen.

Kun visuelt synlige avløpsrør er inspisert skjulte rør er kontrollert utifra alder.

Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler til sjakt/luftepipe fra bad og kontor. Tilluft via vinduer som kan åpnes.

Det er etablert vaskemaskin i den ene kjellerboden med avløpspumpe og lekkasjesikng på vannrør.

Det er montert avløpspumpe for bortledning av avløpsvann fra vaskemaskin i kjeller. Pumpen var tilgjengelig for visuell kontroll på befaringstidspunktet. For å opprettholde driftssikkerhet anbefales regelmessig vedlikehold og rengjøring i henhold til produsentens anvisninger. Generelt anbefales funksjonskontroll og rengjøring minimum én gang per år, samt ved behov dersom redusert kapasitet, unormal støy eller driftsforstyrrelser oppstår.

Leiligheten er elektrisk oppvarmet med gulvvarme på bad, stående panelovner styrt fra sentral under sikringsskap, murt peis med åpen innsats i stue og kakkelovn på kjøkken.

Det ble ikke opplyst om feil eller mangler.

Varmtvannsbreder på 200 l med ukjent produksjonsår er plassert i felles kjellerbod.

Spørsmål vedrørende elektroinnstalasjoner 1 - 7 er tilsendt og besvart av kunde pr. mail.

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i gang.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn. Grunnforholdene og de underliggende massene er ikke synlige, og det foreligger ingen geotekniske rapporter eller dokumentasjon på oppbyggingen av massene under grunnmuren på befaringstidspunktet.

Det foreligger ingen dokumentasjon på at det er drenert rundt bygget i nyere tid.
Drenering fra byggeår.

Grunnmur i antatt pusset naturstein og støpt plate på mark.

Ved utvendig kontrolll ble det ikke registrert sprekkdannelser i mur.

Utvendig terreng med gressplen og skiferheller.

Vedlikehold o.l.
Selger opplyser at:
Det er etablert fall på ca. 1/50 ut fra bygg på hageside mot grøft 2,7m fra bygg med lokalt drensrør til terreng som ledes ut mot mur langs Egedes Gate.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

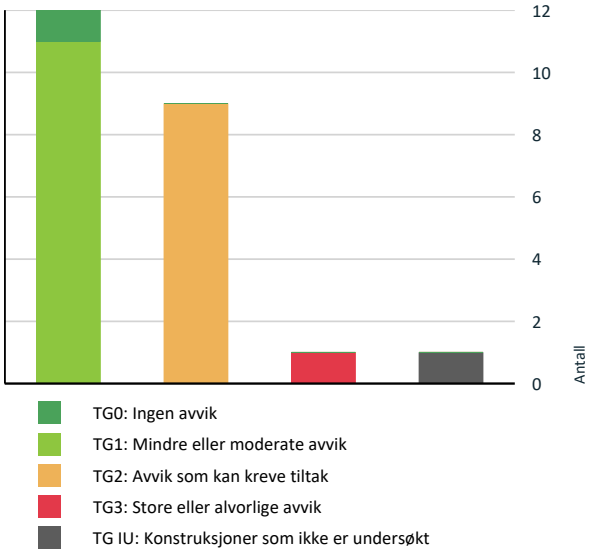
Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Toalettrom er innlemmet på soverom/kontor og baderom er utvidet inn i entré. Dette medfører ikke søknadsplikt.

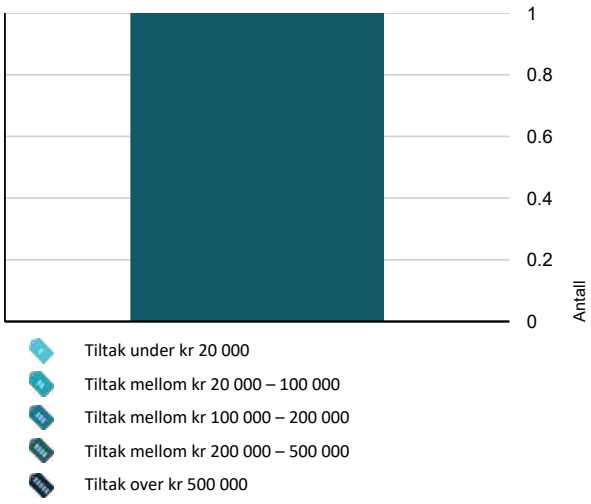
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1896

Kommentar
Ifølge Eiendomsverdi

Anvendelse
Bolig

Standard
Boligen fremstår med normal bruksslitasje på innvendig bygningsmasse.

Vedlikehold
Det må alltid påregnes noe vedlikehold ved kjøp av en brukt bolig.

Tilbygg / modernisering

2020	Modernisering	- Nytt el. anlegg i leilighet unntatt bad. Nye sikringer og ombygging sikringsskap, nye stikk, nye lampepunkter, nytt opplegg kjøkken, nytt opplegg vaskerom kjeller. Nye fastmonterte lamper kjøkken og gang. - Nytt røropplegg vaskerom kjeller m./pumpe. - Nytt kjøkken fra Bulthaup med hvitevarer fra Gaggenau. - Rehab gips kjøkken. - Sparkling og maling alle overflater, inkl. vinduer innvendig.

UTVENDIG

Bygning generelt

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Bygård på tre etasjer samt kjeller og loft. Bærende konstruksjon i mur og etasjeskille i trebjelkelag. Fasader består av pusset og malt mur med dekorativ forblending. Klassisk valmtak med ukjent tekking. Takkonstruksjonen er kun inspisert visuelt fra bakkeplan.

Det er ikke satt tilstandsgrad da dette er en del av sameiets felles bygningsmasse. Ved taksering i blokker er det primært leiligheten og de arealer som tilhører denne som er vurdert. Bygningen er oppført etter datidens byggeforskrift. Det innebærer blant annet at varme- og lydisolering samt ventilasjon og tetthet ikke er utført etter dagens byggeforskrifte.

Rapporten begrenser seg til selve leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjonseier. Normalt utgjør dette alt innenfor seksjonens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner med mindre de er i nær tilknytning til boligen. Verandaer og vinduer vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten. Kjøper må for øvrig sette seg inn sameiers vedtekter/årsberetning for utført og planlagt vedlikehold. Det anbefales å innhente evt. vedlikeholdsplaner/rapporter som omhandler felles bygningsdeler på sameiets bygningsmasse.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med to-lags glassfelt med produksjonsår 1993.
Det er satt inn ekstra innvendige brannklassifiserte vinduer med produksjonsår 2020 på kontor.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Vinduene er av eldre dato og har passert mer enn halvparten av forventet brukstid. Det må påregnes redusert isolasjonsevne og fremtidig behov for utskifting.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Vinduene fungerer tilfredsstillende med dagens avvik, men har på grunn av alder redusert isolasjonsevne sammenlignet med moderne krav. Dette medfører et større varmetap enn ved nye konstruksjoner. Tilstandsgraden er satt med bakgrunn i oppnådd alder.

Tilstandsrapport

TG 1 Dører

Beskrivelse

Entrédør som er brann og- lydklassifisert type b30/35db.



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendige overflater er belagt med:

Vegg: Overflater er belagt med fliser på baderom, malte slette flater med brystning i stue, kjøkken og spisestue ellers malte slette flater, malt panel i øvrige rom.

Tak: Overflater er belagt med senket, malt gisphimling med innfelte downlights på baderom, malte slette flater med rosett og stukatur på soverom, i stue, på kjøkken og i spisestue ellers malte slette flater i øvrige rom.

Gulv: Overflater er belagt med fliser på baderom ellers malte tregulv i øvrige rom.

Møbler, tepper og fastmonterte gjenstander er ikke flyttet på befaringsdagen. Kontrollen er begrenset til synlige flater, og det tas forbehold om eventuelle skjulte skader eller avvik under slike gjenstander. Selger har ikke opplyst om kjente feil eller mangler ved de tildekkede flatene.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskillerne er utført i trebjelkelag og er punktvis kontrollert med laser for svanker og retningsavvik.

Det er målt en høydeforskjell på ca. 6 mm på gulvet i stuen over en lengde på ca. 2 meter, med en total høydeforskjell på ca. 15 mm gjennom hele rommet.

På kjøkkenet er det målt en høydeforskjell på ca. 11 mm over en lengde på ca. 2 meter, og en total høydeforskjell på ca. 29 mm gjennom hele rommet.

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.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Høyder er tatt punktvis i hvert hjørne samt midt på gulvet, og svanker eller ujevnheter utover målte punkter kan forekomme. Øvrige rom kan også ha skjevheter i konstruksjoner uten at det er nevnt i rapporten. Målinger er utført etter stikkprøveprinsippet for å gi en indikasjon på evt. skjevheter i gulvkonstruksjoner i boligen.

Konsekvensen av retningsavvik kan være knirk i gulv og skjevheter ved plassering av møbler. Ved legging av nytt gulv må undergulv rettes av for å opprettholde reklamasjonsrett opp i mot gulvprodusenter, da det stort sett er +/- 2 mm på 2 m som gjelder iht. leggeanvisning.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Tilstandsrapport

Det gis tilstandsgrad 2 for stue og kjøkken som følge av måleavvik i henhold til standardens krav, det vil si over 10 mm på 2 m eller 15–30 mm gjennom hele rommet.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har to mursteinspiper hvorav en med kakkelovn på kjøkken og murt peis med åpen innsats i spisestue.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Eldre pipeløp med passert halvparten av forventet brukstid. Det er ikke observert synlige riss eller skader ved visuell kontroll, men alder tilsier en økt risiko for fremtidige avvik og behov for rehabilitering.

Konsekvens/tiltak

• Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

Pipeløpet er av eldre dato og har passert halvparten av forventet brukstid. Tilstandsgraden er satt på grunn av alder, da det ut fra erfaringsmessig levetid for teglsteinspiper er økt risiko for sprekkdannelser og utvasking av fuger.



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører består av profilerte malte dører til alle rom.
To-fløyet dør mot stue, kjøkken og soverom.
Dører med normal bruksfunksjon.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Flislagt baderom som ifølge tidligere salgsoppgave ble renovert i 2014. Det fremlegges ingen dokumentasjon på utførelsen, valg av tettesjikt (membran) eller faglig oppfølging av arbeidene.
Takstmannen har ikke kjennskap til oppbygningen av rommet.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Overflater er belagt med senket, malt gipshimling med innfelte downlights og flislagte veggflater.

Det er lagt nye flisfuger i dusjsone, samt mindre utbedringer av dyp fuge ved dusj og rundt sluk, samt utbedring av silokonfuge gulv/vegg. Arbeider er utført av muremester Lars Erik Johnsrud.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Overflater er belagt med fliser og gulvvarme.

Det er målt fall fra gulv ved terskel til topp slukrist på 18 mm med en avstand på 102 cm. Fall i fra hjørner i dusjsone til topp slukrist på 9 mm.

Fallforhold er målt opp i mot preaksepterte løsninger i Teknisk forskrift.

Vurdering av avvik:

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

Det var manglende fall på gulv til sluk og ikke tilfredsstillende høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel iht. forskrift. B

§ 13-20. Våtrom og rom med vanninstallasjoner:
Det må være fall mot sluk på hele gulvet, minimum 1:100. Fallet må være jevnt fordelt i rommet, men kan med fordel økes i dusjsonen. Våtrommets vanntette sjikt må i alle ytterkanter nå minimum 25 mm høyere enn overkant slukrist.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsgrad settes på grunn av manglende fall på gulv og ikke tilfredsstillende høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel iht. forskrift. Badegulv med manglende fall kan likevel fungere tilfredsstillende, men det anbefales årvåkenhet ved bruk.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Pvc-sluk med klemring i gulv. Synlig foliemembran ført ned under klemring sluk.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Det mangler dokumentasjon på oppbygning av baderommet.
Når dokumentasjon på skjulte konstruksjoner mangler, kan ikke baderommets oppbygging og tetthet verifiseres fullt ut. Dette medfører en usikkerhet som påvirker tilstandsgraden.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Tilstandsgraden er satt som følge av manglende dokumentasjon på utførelsen av baderommets membranløsning og tettesjikt. Da det ikke foreligger verifiserbar dokumentasjon (f.eks. bildebevis, KS-skjema eller samsvarserklæring) på oppbyggingen av de skjulte konstruksjonene, kan ikke membranens utførelse eller tetthet mot sluk bekreftes.
Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til badets faktiske tilstand og restlevetid, selv om overflater fremstår visuelt tørre ved befaring.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Baderomsinnredningen er bestående av servant med skuffeseksjon, innfliset speil, gulvmontert klosett, dusjhjørne med svingbare glassdører og opplegg for vaskemskin.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilering fra baderommet og tilluft via spalte under dør på 20 mm.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Rommet har kun naturlig avtrekk via ventil i vegg eller tak.

Det er registrert manglende mekanisk avtrekk fra baderommet i henhold til dagens krav i standard NS 3600. Ventilasjonsløsningen er utført som naturlig oppdrift, noe som var i samsvar med gjeldende forskrifter på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.

Tilstandsgraden er satt som følge av manglende mekanisk avtrekk iht. gjeldene standard ns3600.

1. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Det er foretatt et fuktsøk med protimeter surveymaster på utsatte områder i dusjsone, og sammenlignet med tørr sone over dør. Utslag med normale verdier.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Dusjsone er plassert mot vegg til nabo/fellesareal. Det er derfor ikke foretatt hulltaking for fuktsøk, da tilgjengelig område for hulltaking ville gitt et misvisende grunnlag for vurdering av eventuell fuktproblematikk.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

Tilstøtende vegger mot dusjsone er i murkonstruksjoner. Det er derfor ikke foretatt hulltagning.

Tilstandsrapport





KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra Bulthaup med glatte heltre valnøtt skapfronter, benkeplate i steinkompositt, enkel underlimt oppvaskkum og innfelte hvitevare fra Gaggenau bestående av koketopp med kullfilterventilator, stekeovn, kaffemaskin, kjøleskap.
Det er etablert lekkasjesikring på vannrør og komfyrvakt over kokesone.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er avtrekk fra kokesone via kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Det er manglende forsert avtrekk fra kjøkken. Det vil si avtrekk som er ført ut av yttervegg eller via sentralt mekanisk avtrekk. Dagens løsning er bestående av et kullfilter med omluft, og er ikke iht. Gjeldene standard.

Konsekvens/tiltak

• Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

Tilstandsgraden er satt grunnet manglende forsert avtrekk over kokesone.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Plast rør i rør system på bad og kjøkken. Fordelerskap for vann til bad er plassert i vegg, stoppekraner i fordelerskap er funksjonstestet ok.
Stoppekraner for vann til kjøkkenøy er ettermontert av rørlegger (Nikolay Myhre).

Tilstandsrapport



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av nyere støpejern synlig i kjelleretasjen.
Stakeluke og lufting var ikke tilgjengelig i leiligheten. Dette er derfor ikke inspisert av takstmannen.

Kun visuelt synlige avløpsrør er inspisert skjulte rør er kontrollert utifra alder.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler til sjakt/luftepipe fra bad og kontor. Tilluft via vinduer som kan åpnes.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Videre er det registrert begrenset ventilasjon i leiligheten som følge av manglende tilluftsventiler i yttervegg eller vinduer.
Dette gir dårlig luftutskifting, noe som øker risikoen for høy luftfuktighet, kondens og et dårligere inneklima.

Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft via spalteventiler i vinduer eller monterte veggventiler. Inntil dette er utbedret, anbefales det på generelt grunnlag å foreta daglig «sjokklufting» ved å åpne alle vinduer i noen minutter for og få skiftet utbinneluften.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Tilstandsgraden er satt grunnet begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Det er etabler vaskemaskin i den ene kjellerboden med avløpspumpe og lekkasjesikng på vannrør.

Det er montert avløpspumpe for bortledning av avløpsvann fra vaskemaskin i kjeller. Pumpen var tilgjengelig for visuell kontroll på befaringstidspunktet.
For å opprettholde driftssikkerhet anbefales regelmessig vedlikehold og rengjøring i henhold til produsentens anvisninger. Generelt anbefales funksjonskontroll og rengjøring minimum én gang per år, samt ved behov dersom redusert kapasitet, unormal støy eller driftsforstyrrelser oppstår.



Tilstandsrapport

TG 1 Oppvarming generelt

Beskrivelse

Leiligheten er elektrisk oppvarmet med gulvvarme på bad, stående panelovner styrt fra sentral under sikringsskap, murt peis med åpen innsats i stue og kakkelovn på kjøkken.

Det ble ikke opplyst om feil eller mangler.



TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbreder på 200 l med ukjent produksjonsår er plassert i felles kjellerbod.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Alle varmtvannsberedere med en effekt over 1500W eller 1.5KWskal i henhold til forskrifter fra 2010 omgjort i 2014 fasttilkobles, dette grunnet faren for varmegang i støpsel.

Varmtvannsbereder er eldre og har passert forventet brukstid. Utskiftning anbefales på sikt.
Det ble ikke registrert tegn til utettheter på befaringsdagen, men installasjonen vurderes likevel som en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Tilstandsgraden er satt grunnet varmtvannsbreder som ikke er direktekoblet og alder. Dette var ikke ett krav på etableringstidspunktet.



Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Beskrivelse

Spørsmål vedrørende elektroinnstalasjoner 1 - 7 er tilsendt og besvart av kunde pr. mail.

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i gang.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2013 Antar at el. anlegg ble installert ifm omregulering i 2013. det ble gjort omfattende oppgraderinger i 2020 med nye sikring, nye kabler til alle stikk, nye stikk, nye trådløse brytere, nytt el opplegg til kjøkken, nytt opplegg til vaskerom i kjeller.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Elektro-Partner As, Nesbruveien 75, NO-1394 NESBRU, v./ Janusz Broda

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei

Generell kommentar

Tilstandsrapport

Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid en gjennomgang av EL-fagmann.

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





TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn. Grunnforholdene og de underliggende massene er ikke synlige, og det foreligger ingen geotekniske rapporter eller dokumentasjon på oppbyggingen av massene under grunnmuren på befaringstidspunktet.

TG 3 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Det foreligger ingen dokumentasjon på at det er drenert rundt bygget i nyere tid.
Drenering fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

En drenering har en levetid på 20-60 år. Dette er et stort sprang i levetiden. Klima, beliggenhet og fuktpåkjennig er vesentlige faktorer som spiller inn på hvor lang levetid en drenering har.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utskiftning av drenering/tettesjikt.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- 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.

Tilstandsgraden er satt grunnet alder på drenering. Ved kontroll av kjeller var det synlig fuktighet og saltutslag.
Tiltak som redrenering kan ikke utelukkes.
Videre kontroll bør utføres ved endret bruk av kjeller.

Ca. kostnadsestimat for redrenering rundt bygget. Dette er en felles utgiftspost for sameiet.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur i antatt pusset naturstein og støpt plate på mark.

Tilstandsrapport

Ved utvendig kontrolll ble det ikke registrert sprekkdannelser i mur.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Utvendig terreng med gressplen og skiferheller.

Vedlikehold o.l.
Selger opplyser at:
Det er etablert fall på ca. 1/50 ut fra bygg på hageside mot grøft 2,7m fra bygg med lokalt drensrør til terreng som ledes ut mot mur langs Egedes Gate.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

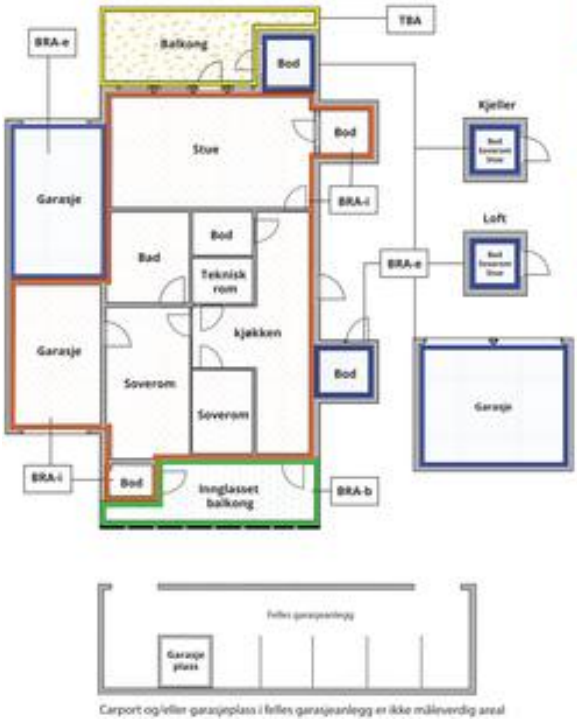
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	154			154	
Kjeller		85		85	
SUM	**154**	**85**			
SUM BRA	**239**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. Etasje	Gang, kjøkken, peisstue, stue, bad, soverom, soverom 2		
Kjeller		Bod, bod 2, bod 3, bod 4	

Kommentar

Det gjøres oppmerksom på at sjakter og kanaler inngår i bruksarealet (BRA), jf. NS 3940 og takstbransjens retningslinjer.

Boder som er merket med leilighetsnummer er generelt å betrakte som fellesareal og det er ikke fremlagt dokumentasjon på eierskap til bod. Omgjøring/salg av fellesareal i regi av sameie kan påvirke oppmålt bodareal i rapporten. Takstingeniøren kan ikke ta hensyn til om slike omdisponeringer av fellesareal/boder utføres i ettertid av denne befaring.

Høyeste målte takhøyde er på ca. 3,34 m.

Leiligheten disponerer fire boder i kjeller på tilsammen ca. 85 m²

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Angitte arealer er basert på målinger foretatt på befaringstidspunktet. Det gjøres oppmerksom på følgende omstendigheter: Grunnet vinkler, utstikk og noe skjeve vegger kan avvik ved arealmålingen forekomme. Innbygginger, sjakter og tykke vegger gjør at det kan ha vært begrenset tilgang til nøyaktige kontrollpunkter. Oppgitte arealer må derfor anses som omtrentlige. Kjøper oppfordres til å kontrollere kritiske mål dersom det eksakte arealet er av avgjørende betydning.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Toalettrom er innlemmet på soverom/kontor og baderom er utvidet inn i entré. Dette medfører ikke søknadsplikt.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Se punkt under tilbygg/modernisering.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.5.2026	Håkon Hosle	Takstingeniør
	Thor Arne Kleppan	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	233	55		1	432 m²	opplysninger er hentet fra Eiendomsverdi	Ikke relevant

Adresse
St. Halvards gate 12 A

Hjemmelshaver
Kleppan Thor Arne

Kommentar
Gjeld og formue er opplyst fra forretningsfører.

Eierandel
1518 / 4679

Eiendomsopplysninger

Eiendomsopplysninger

Fireroms selveierleilighet beliggende i 1. etasje i en bygning over tre etasjer samt kjeller og loft. Leiligheten har følgende rominndeling: gang, bad/wc, to soverom, kjøkken, peisestue og stue med karnapp. Boligen fremstår som normalt godt vedlikeholdt, med aldersrelatert og normal bruksslitasje på innvendige overflater og bygningsdeler. Det må påregnes noe overflateoppussing som følge av normalt vedlikeholdsbehov ved kjøp av brukt bolig.

Innvendige overflater består av malte, slette flater med og uten brystning og malt panel samt malte tregulv. Kjøkkeninnredning fra Bulthaup med glatte heltre valnøtt skapfronter, benkeplate i steinkompositt. Flislagt baderom med gulvvarme.

Bod/Parkering: boligen disponerer fire kjellerboder. Området er en del av beboerparkeringsordningen, som mot månedlig avgift gir adgang til døgnparkering på regulerte beboerparkeringsplasser i området. For øvrig gjelder gate- og beboerparkering etter stedets gjeldende regler.

Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 932373505, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune. Gårds- og bruksnummer: 233 / 55.

Leiligheten ligger i Gamlebyen, et etablert og attraktivt boligområde hovedsakelig bestående av klassisk bygårdsbebyggelse. Det er nærhet til Bjørvika og Sørenga med et bredt utvalg av kultur-, serverings- og servicetilbud, samt kort avstand til dagligvareforretninger, caféer, restauranter og øvrige fasiliteter. Gode rekreasjonsmuligheter finnes i nærheten med blant annet Middelalderparken, Ekebergparken, Tøyenparken og øvrige grøntområder. Det er god tilgang til offentlig kommunikasjon med buss og trikk, som gir enkel forbindelse til Oslo sentrum og omkringliggende bydeler. Uteområdene er opparbeidet med steinsatte arealer, platting, plen, trær og annen beplantning samt sittegrupper.

Nærmere opplysninger om sameiets rehabiliteringshistorikk henvises det til årsberetning eller kontakt med styret. Det anbefales at kjøper setter seg inn i sameiets vedtekter, regnskap og husordensregler. Takstmannen har ikke foretatt undersøkelser eller vurderinger knyttet til reguleringsforhold eller andre forhold underlagt bygningsetaten. Utover dette er det ikke opplyst om spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med ved befaringen.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar
Fellespolise for sameie. Den enkelte boligeier må ha egen hjemforsikring som dekker innbo og løsøre, (det vil si utstyr/innredning som det er naturlig å ta med seg når en flytter).

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.06.2026	
2	31.07.2026	

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

•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

Oppdraget ble rekvirert av eier via megler og gikk ut på å avholde en Tilstandsrapport Bolig. Rapporten skal reflektere de byggetekniske forhold som er særlig relevante ved eierskifte på befaringstidspunktet. Det er ikke utført byggetekniske vurderinger vedrørende tilstand for sameiets bygg og tilstand for fellesarealer. På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at bebyggelsen er beheftet med skjulte feil/ mangler eller offentlige pålegg som ikke er utført.

Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall er oppgitt av eier/rekvirent og/eller i tidligere takst (hvis ikke annet er oppgitt) og er ikke etterkontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige.

De reguleringsmessige forhold, samt panteattest for eiendommen vil bli undersøkt av megler, og derfor ikke sjekket av takstmannen. Det er ikke kontrollert om det er utført arbeid i strid med Plan- og bygningsloven.

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Thor Arne Kleppan	9578-5994-4-515416	2026-08-06 08:41:38

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
6. aug. 2026

Oppdragsnummer
34-0055/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
St. Halvards gate 12A, 0192 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bjørvika

Selgere
Thor Arne Kleppan

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
14. juli 2020

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: SP886728.13.2
Forsikret i: if forsikring

Utført arbeid

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

Eventuell kommentar: Bad ble utført i 2013, jeg kjenner ikke detaljer om arbeidet

---

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, ufaglært

Arbeid som er utført: Det er utført reparasjon av skader i puss i nedre del av fasade. Arbeidet er utført med kalkpuss og malt med silikatmaling.

---

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

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Det er gjort terrengendringer for redusert fuktpåkjenning mot St. Halvardsgate og mot forgård. Terreng er senket til uk. granittsokkel for å hindre fukt direkte mot pusset fasade. Duk med fall bort fra bygg, dekket med slotsgrus. Dette er arbeider i øvre sjikt. Det er ikke gravet ned. Drenering ved kjellergulv er ikke endret.

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elektro-Partner AS, Nesbruveien 75, 1394 Nesbru Org. nr.: NO 812005022 MVA. Juli-september 2020 Nye stikk og brytere, opplegg nytt kjøkken, ombygging sikringsskap, stikk vaskerom i kjeller, opplegg lys bod

---

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Kontrollert iht samsvarserklæring fra Elektro-Partner AS september 2020

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: Nore VVS A/S Februar 2023, Bytte deler av hovedvannrør, nye stoppekraner, installasjon vannmåler SVVS AS August 2020 Nytt vann og avløp kjøkken, montasje kran og oppvaskmaskin, vann og avløp vaskerom kjeller.

---

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: Endring fra næring til bolig i 2013. Søknad godkjent av PBE. Div. arbeider ble utført i denne sammenheng for å godkjennes til boligformål. Nye bad, rør og el., branndører, brannalarm o.a.

---

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

Eventuell kommentar: Oljetank skal være fjernet. Sentralfyr er frakoblet.

---

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?

Ja

Beskriv: Det er små sprekker i fuger på vegg i dusjsone. Disse er utbedret av Murmester Lars-Erik Johnsrud 2026.

---

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)

Ja

Beskriv: Det er fukt i kjeller. Ved styrtregn kan det komme vann opp av sluk på toalett i kjeller, og i hjørne i bod mot forgård. Trolig kommer dette av tilbakeslag fra offentlig avløp og overvann. Det bør monteres tilbakeslagsventil på avløpsrør ut til offentlig avløp. Egedes gate er omregulert. Arbeider starter i 2026. Sluk i gate fjernes som vil redusere påslipp til offentlig avløp. det er også gjort arbeider i St. Halvardsgate for å bedre overvannshåndtering. Det er etablert fall bort fra bygg i hage med grøft ytterst for å redusere fuktpåkjenning. Areal fra port til baktrapp er dekket med rød slotsgrus som i forgård. Det er også laget fall bort fra bygg i forgård og mot St. Halvardsgate, dekket med grus for å redusere fuktpåkjenning. Det var tidligere fall mot bygg både mot St. Halvardsgate og i hage.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Det er utbedret en del skader i puss på nedre del av fasade for å begrense fuktinntrengning. Det er fjernet masser mot pusset vegg ved dør til hage.

---

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: Det er mindre sprekk utvendig i yttervegg over vindu på soverom mot hage. Ellers normale skjevheter og setninger for et bygg fra 1893. Gulv antas å være er originale. Noen skjevheter - se tilstandsrapport.

---

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

Ja

Beskriv: Det har vært tilbakeslag til sluk på toalett i kjeller ved styrtregn. Kan utbedres med tilbakeslagsventil.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Det har vært en feilmelding på kaffemaskin. Det er bestilt ny service fra Gaggenau på denne.

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Salgsdokument fra 2020 oppgir boligens areal.

---

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?

Ja

Beskriv: Det er vedtatt reguleringsplan for Egedes gate hvor denne gjøres om til miljøgate. Oppstart er nabovarslet. Gaten opparbeides med antatt høy kvalitet og tre trær foran Bispegården. Boligen får utsyn mot disse som plasseres på andre siden av gaten.

---

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

Eventuell kommentar: Siste regulering for eiendommen er utfyllende og av ny dato.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 34-0055/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Thor Arne Kleppan	**2026-08-06**

Identifikasjon

Thor Arne Kleppan

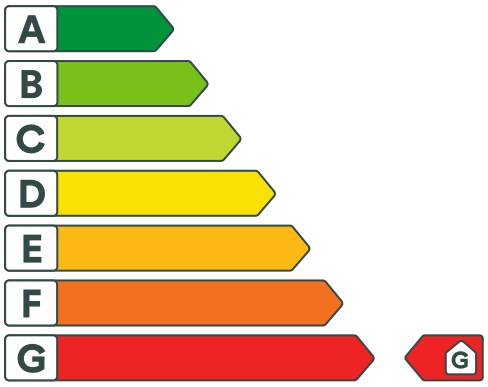
This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

enova

Energiattest



Adresse **St. Halvards gate 12A, 0192 OSLO**	
Dato for energimerking **30.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-289119**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80604343**
Gårdsnummer **233**	Bruksnummer **55**
Seksjonsnummer **1**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1893**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **155,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **155,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **392,96 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **392,96 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **60 909 kWh**



St. Halvards gate 12A, 0192 OSLO

Detaljering

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

St. Halvards gate 12A, 0192 OSLO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 2: Tiltak utendørs

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

Tiltak 3: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 4: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 5: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 6: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 11: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 16: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Tiltak 17: Montering av peisinnsats i åpen peis

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnsats og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnsats med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 19: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 20: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 21: Montering tetningslister

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

Tiltak 22: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 23: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 24: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Expeditions-Dokument

pan Matr.-No. 1. Egedes Gade.

Indleveret d. 21 December 92 (inscriberet) 27/12. 93

Fældig afsluttet 27/12 93.

1

Overrettens Kjendelse afsagt til Efterretning

Christiania den 18 December 1892

P. Lange

Indtil videre bemærke

Overretten finder under Hensyn til Sagens Beskaffenhed og Omstændighederne for øvrigt ikke at burde paalægge Tiltalte det i Underretten idømte Tillægsstraf af Forvisning fra Riget, hvorfor Underrettens Dom i saa Henseende maa stadfæstes.

Tiltalte bør betale Sagens Omkostninger for begge Retter.

Thi kjendes for Ret:

Christiania den 16 December 1892

P. Lange

Indtil videre bemærke

Christiania d. 17 December 1892

1838-92 Bonnevie

Saavel Underretten som Overretten har afsagt sine Kjendelser inden 14 Dage fra Sagens Paakjendelse

Christiania 20 December 1892

G. Rieber

Arnmeldelse
Søgning

Gr 1597
1633

Fordig ekspedert 22-8-34

Ekspedisjons-Dokument

angående Bruksforandring til fødselsklinikk

på eiend.nr. 1 Egedesgate

innlevert 14 sept. 1933 Anmeldt

Anmeldt Oslo Helseråd

Oslo den 14 sept. 1933

A. Aasland

SB/VW.

Ad: 1 Egedesgate, jnr. 946/33.

Tilbakesendes herr bygningssjefen.

Samtlige rum må forsynes med ventilasjon til særskilt pipe. Der bes konferert med helserådet om trekning av ventilasjonskanalene. Der må opsettes utslagsvasker. Føderummets vegger må utføres så de lett lar sig vaske og rummet bør forsynes med rinnende varmt og koldt vann, men man motsetter sig ikke at der gis utsettelse inntil videre med innleggelsen. Dog ikke utover 2 år. Privetet i kjelleren må ventileres, likeledes fyrrummet sammesteds.

Oslo helseråd den 25. september 1933.

Efter bemyndigelse

Bygn. sjefens kont. mott. 26 SEP. 1933

Gr. tdl. mundtlig
Oslo 6/9-33
Aasmundstad

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Okkenhaug Prosjekt+Arkitektur
Holmåsen Terrasse 12
1440 DRØBAK

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 201305395-27
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Bjørn Wikan

Dato: 06.01.2015
Arkivkode: 531

Byggeplass:	ST. HALVARDS GATE 12	Eiendom:	233/55/0/0
Tiltakshaver:	Egedes gate 1 AS	Adresse:	Postboks 9266 Grønland, 0134 OSLO
Søker:	Okkenhaug Prosjekt+Arkitektur	Adresse:	Holmåsen Terrasse 12, 1440 DRØBAK
Tiltakstype:	Sykehus	Tiltaksart:	Bruksendring

FERDIGATTEST - ST. HALVARDS GATE 12

Det vises til søknad om ferdigattest av 08.12.2014.

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

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201305395			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan			1/12
Plan kjeller	10	18.02.2013	1/13
Plan 1	20	18.02.2013	1/14
Plan 2	30	18.02.2013	1/15
Plan 3	40	18.02.2013	1/16
Eksisterende snitt A-A	50		4/5

Sluttrapport for avfallshåndtering
Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet og kravene til avfallshåndtering i byggteknisk forskrift (jf. TEK10 § 9-8 og 9-9) er oppfylt.

Klageadgang
Dette vedtaket kan påklages, og fristen for å klage er tre uker. Se våre nettsider http://www.pbe.oslo.kommune.no/ for mer informasjon.

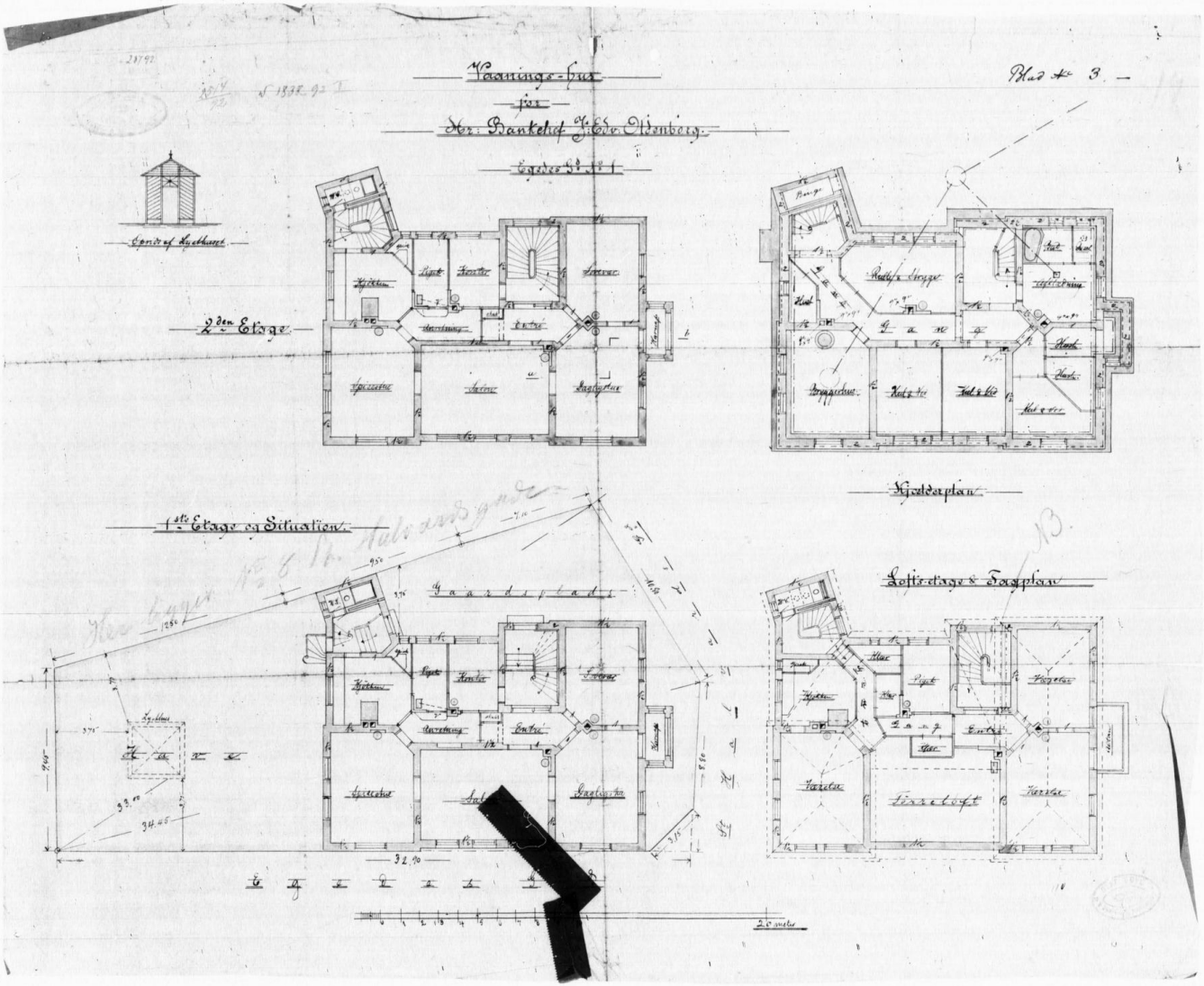
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Avdeling for byggeprosjekter
Tett by

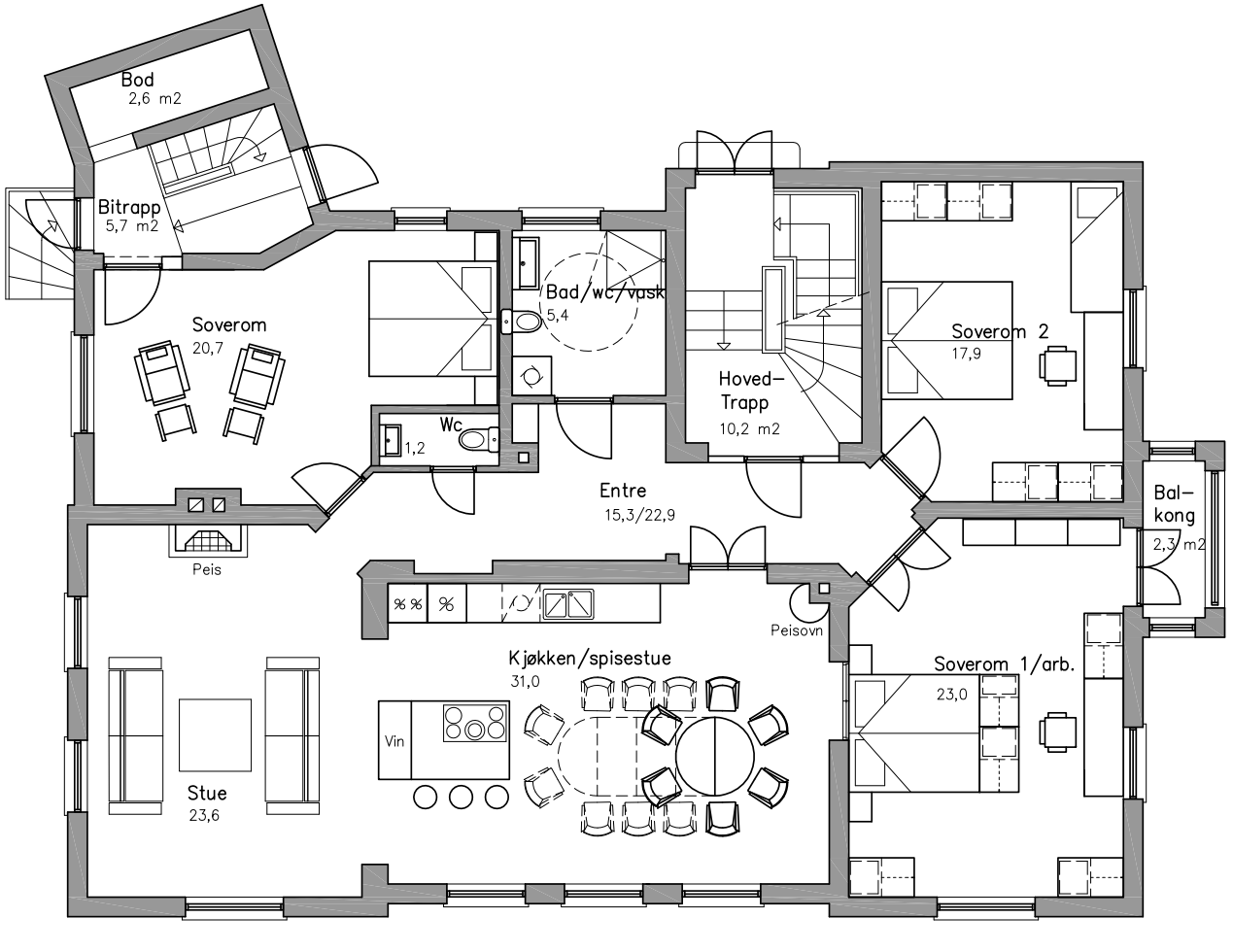
Dette dokumentet er elektronisk godkjent 06.01.2015 av:

Bjørn Wikan - Saksbehandler
Per-Arne Horne - enhetsleder

Kopi til:
Egedes gate 1 AS, Postboks 9266 Grønland, 0134 OSLO


Tegning-Plan
for
Hr. Brantelief f. Ehr. Aarhus.
Bud Nr 3.
Ende af Lysthuset
2den Etage
Kjelderplan
1ste Etage og Situation.
Loft-etage & Tagplan
Tørreloft
2.0 meter

E–3



Okkenhaug Prosjekt+Arkitektur Copyright ©

Okkenhaug Prosjekt+arkitektur
Brattvollveien 199, 1164 Oslo post@okkenhaug.net
Tlf 91 69 22 30 Fax 94 77 26 68

Egedes Gate 1 AS
Ny planløsning
1. ETG.

MÅL: A4 = 1:100
DATO: 18.02.13

TEGN. NR. 20
REV.

Oversikt kjeller St. Halvardsgate - med areale tilhørende seksjon 1-2-3 og fellesareale.

Trond Kristoffersen

Margreth Olin

Thor Arne Kleppan



REV 0

TEGN. NR. 10

MÅL: A4=1:100

DATO: 28.07.26

St Halvards gate 12

Ny planløsning/bruksendring

Plan kjeller

Okkenhaug Prosjekt+arkitektur

Holmsbøen Terrasse 12, 1440 Drøbak

Tlf 91592230 post@okkenhaug.net



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 04.06.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

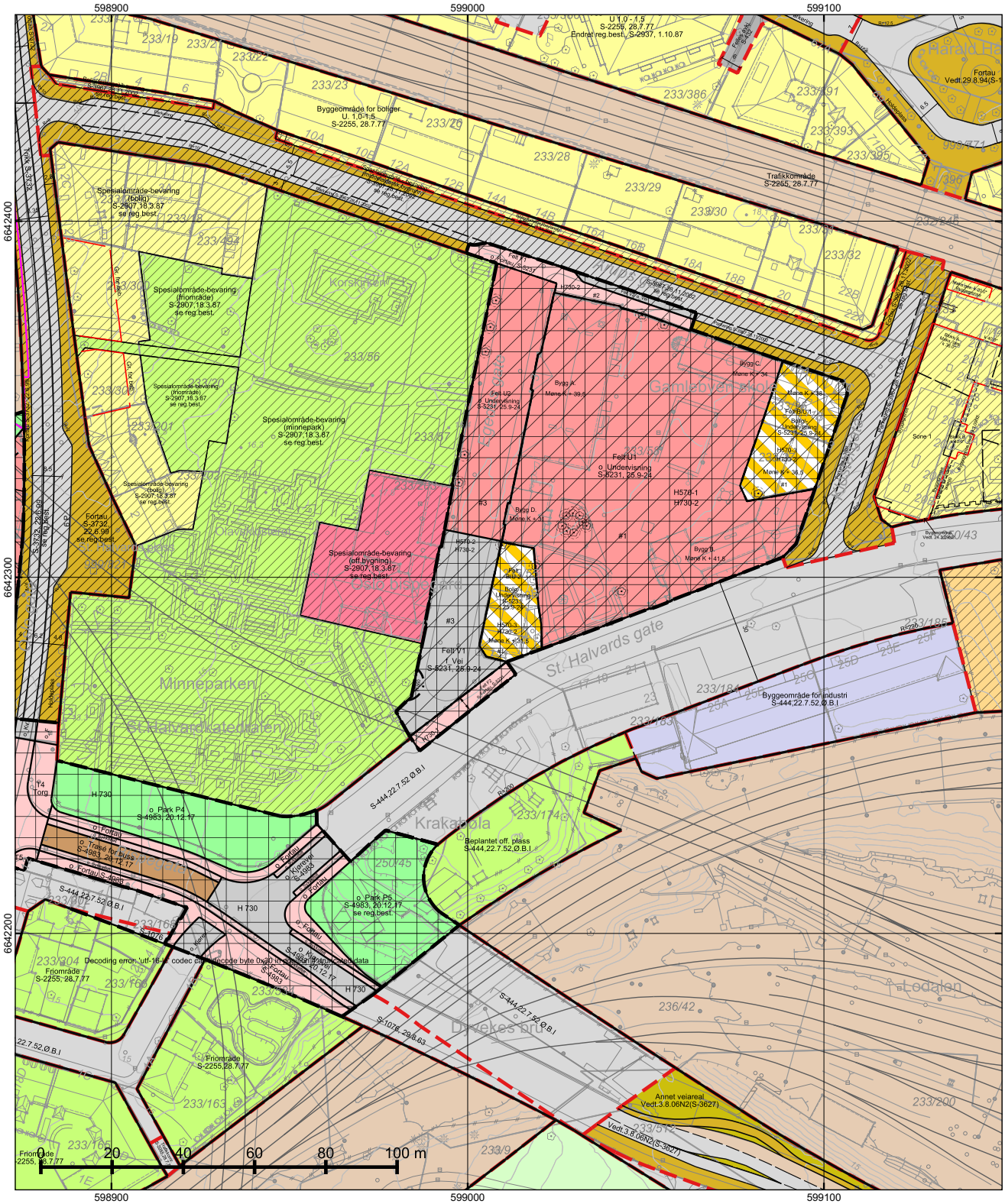
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-18
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 159036/ 86534385
Adresse: St. Halvards gate 12
Gnr/Bnr: 233/55

Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 04.06.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-18
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 159036/ 86534385

Adresse: St. Halvards gate 12

Gnr/Bnr: 233/55

Deres ref.:

Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

40 - Friområde/park
70 - Felles avkjørsel
71 - Felles parkering
110 - Bolig m.tilh. anlegg
150 - Industri m.tilh.anlegg
310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
311 - Annet veiareal
312 - Fortau
315 - Kollektivfelt/kollektivgate
317 - Offentlig gang-/sykkelvei
330 - Parkering/utfartsparkering
333 - Område avsatt til jernbaneformål
614 - Grav- og urnelund

1160 - Offentlig eller privat tjenesteyting
1162 - Undervisning
1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
2010 - Veg
2011 - Kjøreveg
2012 - Fortau
2013 - Torg
2017 - Sykkelveg/-felt
2021 - Trasé for jernbane
2061 - Trase for nærmere angitt kollektivtransport
3040 - Friområde
3050 - Park

660 - Spesialområde bevaring bolig
665 - Spesialområde bevaring offentlig
667 - Spesialområde bevaring friområde
669 - Spesialområde bevaring offentlig-allmennyttig
675 - Spesialområde bevaring annet underformål

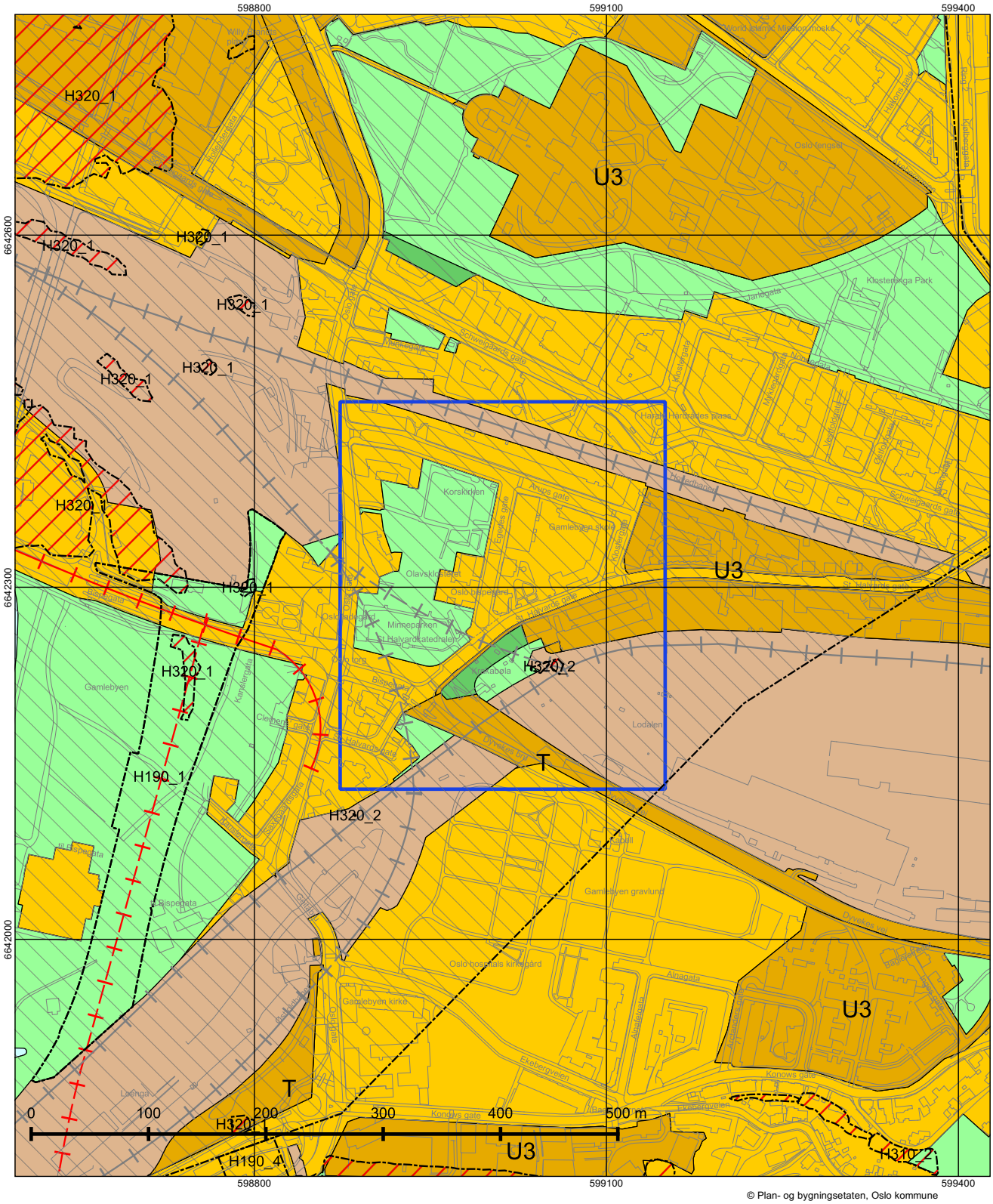
RbBevaringGrense
RpBestemmelseOmråde
RpBestemmelseGrense
RpAngittHensynSone
RpAngittHensynGrense
RpBåndleggingSone
RpBåndleggingGrense
RpSikringSone
RpSikringGrense

76 - Felles underjordisk anlegg
311 - Annet veiareal
312 - Fortau
315 - Kollektivfelt - kollektivgate
317 - Offentlig gang-/sykkelvei
913 - Formålavgrensning
930 - Reguleringslinje
934 - Regulert trikkespor
964 - Regulert u-gradgrense
Formålgrense

Foreløpig plan
Plangrense (gammel lov)
Plangrense (ny lov)

Grense for bebyggelse
Byggegrense
Beregnet senterlinje veg
Byggegrense
Regulert stoyskjerm
Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

Inn-/utkjøring
Avkjørsel
Eksisterende tre som skal bevares



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 04.06.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 159036/86534385
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Plan- og bygningsetaten

Dato: 04.06.2026
Firma: Fakturabruker
Laget for: info@ambita.com
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86534385
Deres ref: 9263573

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 233, BNR. 55.

Vi viser til bestilling av 04.06.2026 for eiendom gnr. 233, bnr. 55.

GNR. 233 BNR. 55

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 05.12.1891.

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

432 m².

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

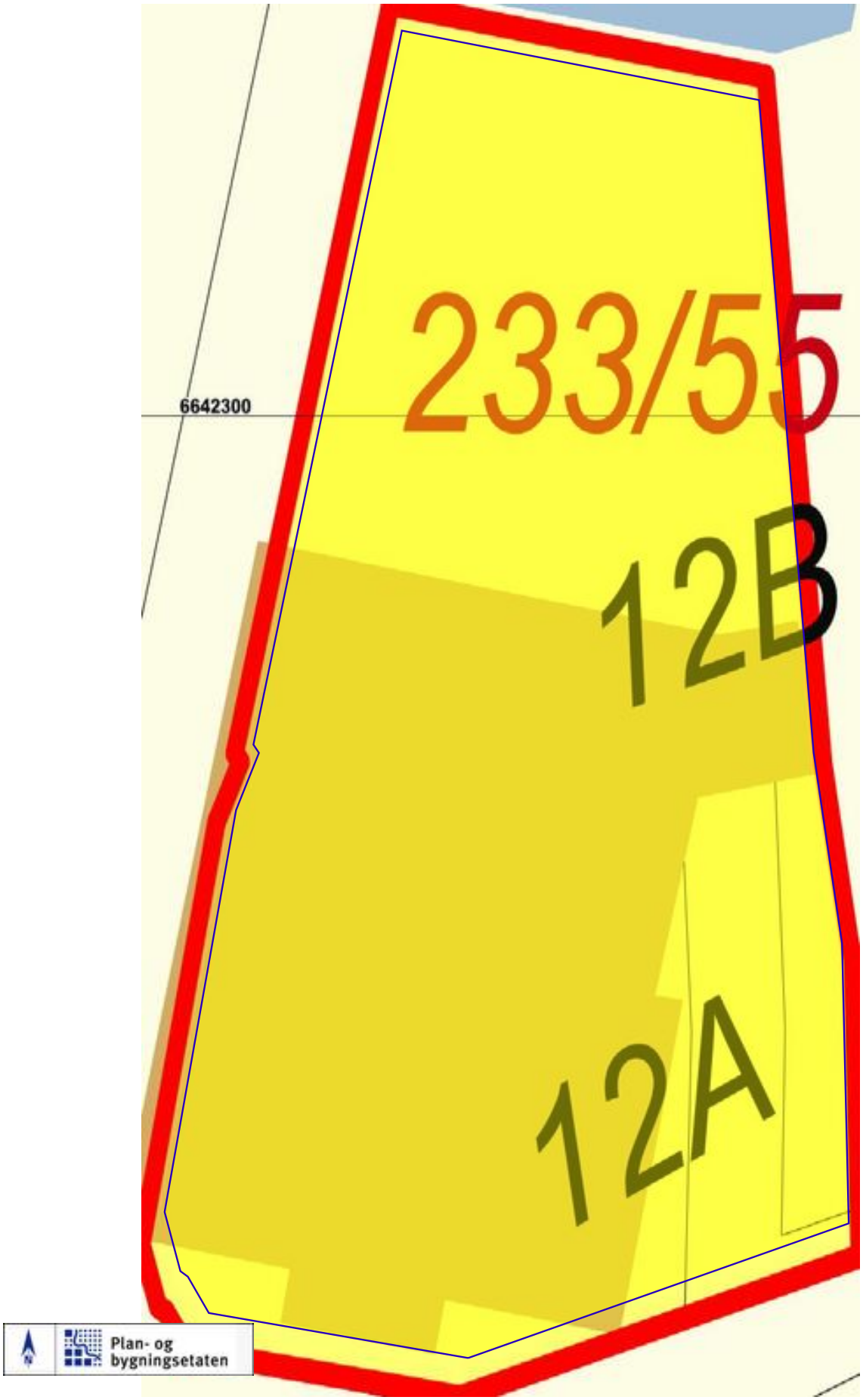
Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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


6642300
233/55
12B
12A
Plan- og bygningsetaten

S-5231

Detaljregulering med reguleringsbestemmelser for Egedes gate 3 m.fl., Gamlebyen skole,

Vedtaksdato: 25.09.2024

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 201910844

Lovverk: PBL 2008

Høydereferanse: NN2000

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 14 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

OSLO KOMMUNE

Reguleringsplan for Egedes gate 3, Arups gate 11 og 13 og St. Halvards gate 12

Reguleringsbestemmelser
Detaljregulering for gnr/bnr. 233/58, 233/25, 233/27, 999/821, 233/55 og 250/45.
Kartnummer USIN-201910844, dato 12.08.2021, revidert 31.01.2024.

Planens hensikt

Formålet med reguleringsplanen er å legge til rette for at Egedes gate blir en del av uteoppholdsarealet til Gamlebyen skole, og sikre langsiktig vern av kulturminneverdier innenfor planområdet.
Det sikres ny avkjørsel til Egedes gate fra St. Halvards gate. Areal som benyttes til bolig blir regulert til kombinert formål for bolig og undervisning.

Fellesbestemmelser

1 Fellesbestemmelser for hele planområdet

1.1 Båndlegging etter lov om kulturminner H730

Hele planområdet har automatisk fredet bygrunn (H730), jf. punkt 5 Båndlagte områder.

1.2 Funksjons- og kvalitetskrav (pbl. § 12-7 nr. 1, 4, 5)

1.2.1 Trær regulert til bevaring

Trær som skal bevares, er markert på reguleringskartet med rotsone. Trærnes rotsone skal som et minimum defineres som største omkrets av treets krone. Arbeider innenfor treets rotsone skal være godkjent av sertifisert trepleier. Sertifisert trepleier skal følge og dokumentere arbeidene.

Trær som er dokumentert døde eller syke av sertifisert trepleier, kan etter søknad tillates felt. Hvert tre som felles skal erstattes av ett tre som kan bli av samme størrelse. Ved planting skal treets stammeomkrets være på minimum 30 cm målt 1 meter over terreng. Det skal benyttes en tresort som allerede er brukt i området. Nytt tre skal plantes på samme sted som treet som er utgått. Dersom dette ikke er mulig skal Riksantikvaren kontaktes, og det kan bli stilt vilkår om tiltak for å hindre skade på kulturlag og konstruksjoner.

1.2.2. Nyplanting av trær og øvrig vegetasjon

Ved nyplanting av trær og øvrig vegetasjon skal det hovedsakelig benyttes arter som er attraktive for pollinerende insekter. Det skal ikke plantes allergifremkallende eller fremmede arter som utgjør en økologisk risiko.

Vegetasjon som busker og trær skal benyttes som rom- og soneinndeler i skolegården. Beplantningen innenfor planområdet skal være variert, både når det gjelder planteslag, størrelse, høstfarger og blomstring/prydverdi. Det skal være tilgang på noen nyttevekster innenfor planområdet. Plantebed skal etableres i opphøyde felt med rotsikker membran, slik at røttene ikke trenger ut i kulturminnelagene. Plantebed for trær skal ha jordvolum på minimum 15 m^3. Trær i grupper kan ha overlappende jordvolum. Hvis det plantes i grupper skal første tre ha jordvolum på minimum 15 m3, og øvrige trær minimum 3 m^3 per tre. Plantebed for busker og stauder skal henholdsvis ha en jorddybde på minimum 80 og 50 cm.

~~1.3 Krav om fossilfrie bygge- og anleggsplasser~~

Reguleringsbestemmelsenes punkt 1.3 er opphevet av Statsforvalteren, ref. vedtaksbrev av 26.02.2025.

~~Bygge- og anleggsplassen skal være fossilfri.~~
~~Alle maskinene på bygge- og anleggsplassen, herunder aggregater og kompressorer, skal bruke elektrisitet, bærekraftig biodrivstoff eller andre klimanøytrale og bærekraftige energikilder.~~
~~Kjøretøy som benyttes til transport av anleggsmaskiner, bygningmaterialer, løsmasser og lignende til og fra bygge- og anleggsplassen er unntatt fra kravet om bruk av fossilfritt drivstoff. Unntaket gjelder ikke for frakt internt på bygge- og anleggsplassen.~~

1.3.1 Restriksjoner for fremtidig anlegg i grunnen

Planområdet er omfattet av hensynssone H190-2 i kommuneplanens plankart 2-2. Det tillates ikke installasjoner eller andre tiltak i eller på grunnen som kan hindre eller vanskeliggjøre fremføring av t-baneanlegg/jernbaneanlegg.

2 Fellesbestemmelser for undervisning felt U1 og U2 og bolig/undervisning felt B/U 1 og B/U 2

2.1 Funksjons- og kvalitetskrav (pbl. § 12-7 nr. 1, 4, 5)

2.1.1 Støy

Minimum 80 % av uteoppholdsarealene skal på søknadstidspunktet tilfredsstille anbefalte grenser i tabell 2i Retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442/2021, eller senere retningslinjer som erstatter denne.

Minimum 50 % av fasaden til hvert bygg skal på søknadstidspunktet tilfredsstille anbefalte grenser i tabell 2 i Retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442/2021, eller senere retningslinjer som erstatter denne.

2.1.2 Fjernvarme

Tiltak etter planen som omfattes av konsesjon gitt etter energiloven skal tilknyttes fjernvarmeanlegget. For øvrig skal de til enhver tid gjeldende retningslinjer for bruk av fjernvarme i Oslo legges til grunn.

2.1.3 Elektromagnetisk felt

Utearealer med magnetfeltnivåer over 0,4 mikrotesla skal ikke medregnes som en del av uteoppholdsarealet (MUA).

Bestemmelser til arealformål

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

3.1 Fellesbestemmelser for undervisning felt U1 og U2

Skolen skal være offentlig.

3.1.1 Utnyttelse

Maksimal samlet utnyttelse er m2-BYA= 2220 m2, inkludert eksisterende bebyggelse som skal bevares. Innenfor maksimal utnyttelse tillates ikke ny bebyggelse, utover overbygget sykkelparkering og boder for renovasjon og redskap på til sammen m2-BYA= 55 m2. Unntak gjelder for tilfeller der bebyggelse går tapt/blir uopprettelig skadet, som beskrevet under punkt 5.2.1 og 5.2.3, siste avsnitt.

3.1.2 Plassering
Overbygget sykkelparkering og boder skal plasseres frittliggende fra bygning.

3.1.3 Høyder
Overbygget sykkelparkering og boder skal ikke overstige mønehøyde 3,5 meter eller gesimshøyde 3 meter over gjennomsnittlig terrenghøyde.

3.1.4 Utforming av nye konstruksjoner
Overbygget sykkelparkering og boder skal gjennom plassering, høyde, volum, form og fargevalg vise hensyn til eksisterende verneverdig bygg og anlegg. Overbygget sykkelparkering og boder skal ha et lett uttrykk, og være laget av stål, cortenstål, trespiler, glass el.

Overbygget sykkelparkering og boder skal ha en dempet farge.

Alle konstruksjoner skal fundamenteres på en måte som ivaretar hensyn til automatisk fredet kulturlag, jf. punkt 6 Bestemmelser til bestemmelsesområder.

3.1.5 Parkering
Det skal ikke anlegges bilparkering innenfor felt U1 eller U2.
Samlet for feltene skal det avsettes plass til minimum 93 ordinære sykkeloppstillingsplasser. Minimum 80 av disse skal være opparbeidet med sykkelstativ. Øvrige plasser opparbeides med stativ etter behov. For minimum 15 % av plassene skal det velges fleksible stativ, der 2 ordinære sykkeloppstillingsplasser også kan benyttes av 1 lastesykkel og/eller 4 sparkesykler. Av hensyn til kulturmiljøet skal kun 15 sykkeloppstillingsplasser være overbygget.

3.1.6 Krav til utearealer
Skolens uteoppholdsarealer skal ha høy kvalitet, med helhetlig utforming og detaljering. Utformingen skal være tilpasset de ulike aldersgruppene ved skolen, og elever med ulike fysiske forutsetninger skal kunne finne utfordringer i uteoppholdsarealene. I uteoppholdsarealene skal det være soner for rolige aktiviteter hvor man opplever at man blir sett og passet på, fri/uprogrammert lek og fysisk aktivitet. Det skal være tilrettelagt for lek og opphold i par, små grupper og store grupper. Det skal være tilgang på benker, møblering og aktiviteter som er aldersvennlige.

Utearealene skal ha en robust utforming og opparbeides med stor slitestyrke og høy kvalitet i dekker/belegg, utstyr og møblering. Materialene skal være miljøvennlige, og naturmaterialer som treverk, stokker, stein, sand, grus, bark, armert gress (ikke plastarmering) mm. skal være dominerende. Fallunderlag og sliteflater på ballbane skal være miljøvennlig og fritt for skadelige avgasser. Plast- og kunstunderlag skal unngås. Gummigranulat tillates ikke.
Faste dekker på terrengoverflaten skal generelt ha en enhetlig og dempet fargebruk. Fargerik asfaltmaling (for eksempel spill, paradis mm.), møblering og lekeapparater kan tillates.

Overvann skal brukes som et opplevelseselement i utformingen av utearealene. Minimum 35 % av samlet utegulv skal ha permeabel overflate, hvorav minimum 10 % av samlet utegulv skal være vegetasjonsdekke og 25 % av samlet utegulv kan være andre permeable overflater. Utearealet skal være tilgjengelig for allmennheten utenom skoletid.

3.1.7 Minste uteoppholdsareal (MUA)
Minste uteoppholdsareal (MUA) skal være minimum 9,4 m2 pr. elev. Skolehagen på 380 m2 kommer i tillegg til dette arealet.

3.1.8 Overvann
Overvann skal tas hånd om etter 3-trinnsstrategien utdypet i veileder for overvannshåndtering og etter det til enhver tid anbefalte klimapåslag. Dagens klimapåslag for korte intense regn er definert i «Klimaprofilen for Oslo og Akershus» og skal være minimum 40 %.

Trinn 1: Mindre nedbørsmengder skal håndteres åpent og lokalt. Overvannet skal fanges opp og infiltreres i planområdet ved bruk av grønne tak, regnbed, trær, grønne grøfter, permeable flater og dekker og lignende.
Trinn 2: Større nedbørsmengder skal håndteres lokalt og i størst mulig grad åpent. Overvannet skal forsinkes og fordrøyes ved bruk av regnbed, blågrønne tak, grøfter, åpne kanaler og fordrøyningsarealer og lignende.
Trinn 3: Bygninger og anlegg skal utformes og plasseres, samt terrenget tilpasses, slik at naturlige og trygge flomveier bevares og tilstrekkelig sikkerhet mot flomskader oppnås.

3.2 Undervisning felt U 1
Se bestemmelsenes punkt 3.1, fellesbestemmelser for undervisning (skole) felt U1 og U2.

3.3 Undervisning felt U 2
3.3.1 Avkjørsel
Med unntak av driftsbiler og utrykningskjøretøy, skal det ikke være tilrettelagt for kjøring. Det må avsettes tilstrekkelig plass for fremkommelighet og oppstillingsplass for brannbil med stige. Brannoppstillingsplasser skal plasseres slik at de i minst mulig grad beslaglegger uteoppholdsarealer.

3.3.2 Utforming
Feltet skal tilrettelegges for aktivitet og opphold for skolebarn og møteplass for nabolaget. Området og inngangsporten til Minneparken skal være åpent for allmenn ferdsel.
Det skal ivaretas fremkommelighet for brannbil langs østsiden av feltet. Sonen skal utformes slik at det ikke blir naturlig å kjøre inn i skolegården. Ved behov kan det tillates etablering av veibom eller annet fysisk stengsel. Eventuelt stengsel må tilfredsstille estetiske krav for møblering, jf. punkt 3.1.4. Møblering som lekeapparater, benker, bord etc. skal legges i den vestre delen av feltet. Møbleringssonen kan utformes slik at terrengformer, linjer og elementer skaper ny romlighet i gateløpet.

Linjer for fortauskanter skal være markert med Oslokantstein. Kantsteinen kan ligge i samme nivå som tilliggende belegg. Plasseringen kan avvike fra dagens lokalisering. Detaljutforming med smågatestein langs fasader, omramming av lysgraver med granittelementer og granittrenner for takvann skal videreføres.

Eksisterende gatetrær skal ivaretas. Terrenget rundt rotsonen skal arronderes og tilrettelegges slik at forholdene for trærne forbedres. Det skal plantes stauder i forbindelse med regnbed innenfor feltet.

3.4 Bolig/ undervisning felt B/U 1
Ved bruk til skole, skal skolen være offentlig.

3.4.1 Utnyttelse
Maksimal samlet utnyttelse er m2-BYA= 510 m2, inkludert eksisterende bebyggelse som skal bevares. Innenfor maksimal utnyttelse tillates ikke ny bebyggelse, utover overbygget sykkelparkering og bod på til sammen m2-BYA= 25 m2. Unntak gjelder for tilfeller der bebyggelse går tapt/blir uopprettelig skadet, som beskrevet under punkt 5.2.1 og 5.2.3, siste avsnitt.

3.4.2 Plassering
Overbygget sykkelparkering og bod kan plasseres inn mot formålsgrensen.

3.4.3 Høyder
Overbygget sykkelparkering og boder skal ikke overstige mønehøyde 3,5 m eller gesimshøyde 3 m over gjennomsnittlig terrenghøyde.

3.4.4 Utforming av nye konstruksjoner
Overbygget sykkelparkering og boder skal gjennom plassering, høyde, volum, form materialbruk og fargevalg være arkitektonisk underordnet eksisterende verneverdig bygg og anlegg.
Konstruksjoner skal fundamenteres på en måte som ivaretar hensyn til automatisk fredet kulturlag, jf. punkt 7 Bestemmelser til bestemmelsesområder.

3.4.5 Parkering
Det skal ikke anlegges bilparkering innenfor feltet.
Sykkelparkering for bolig etableres på egen eiendom etter behov.
Ved bruk til undervisning gjelder bestemmelsene under punkt 3.1.5 Parkering.

3.4.6 Overvann
Dagens løsning for overvannshåndtering kan opprettholdes. Ved endring av overflater og dekker skal det benyttes mer permeable løsninger slik at infiltrasjonsevne på terreng forbedres.

3.4.7 Krav til utearealer
Utearealer med magnetfeltnivåer over 0,4 mikrotesla tillates ikke opparbeidet for opphold eller lek.

Ved bruk til undervisning gjelder intensjonene i bestemmelsene under punkt 3.1.6 Krav til utearealer.

3.4.8 Minste uteoppholdsareal (MUA)
Minste uteoppholdsareal (MUA) skal være 175 m2.

3.5 Bolig/ undervisning felt B/U 2
Ved bruk til skole, skal skolen være offentlig.

3.5.1 Utnyttelse
Maksimal samlet utnyttelse er m2-BYA= 228 m2, inkludert eksisterende bebyggelse som skal bevares. Innenfor maksimal utnyttelse tillates ikke ny bebyggelse, utover overbygget sykkelparkering og bod på til sammen m2-BYA= 7,5 m2. Unntak gjelder for tilfeller der bebyggelse går tapt/blir uopprettelig skadet, som beskrevet under punkt 5.2.1 og 5.2.3, siste avsnitt.

3.5.2 Plassering
Overbygget sykkelparkering og bod kan plasseres inn mot formålsgrensen.

3.5.3 Høyder
Overbygget sykkelparkering og bod skal ikke overstige mønehøyde 3,5 m eller gesimshøyde 3 m over gjennomsnittlig terrenghøyde.

3.5.4 Utforming av nye konstruksjoner
Overbygget sykkelparkering og bod skal gjennom plassering, høyde, volum, form materialbruk og fargevalg være arkitektonisk underordnet eksisterende verneverdig bygg og anlegg. Konstruksjoner skal fundamenteres på en måte som ivaretar hensyn til automatisk fredet kulturlag, jf. punkt 7 Bestemmelser til bestemmelsesområder.

3.5.5 Parkering
Det skal ikke anlegges bilparkering innenfor feltet.
Sykkelparkering for bolig etableres på egen eiendom etter behov.
Ved bruk til undervisning gjelder bestemmelsene under punkt 3.1.5 Parkering.

3.5.6 Overvann
Dagens løsning for overvannshåndtering kan opprettholdes. Ved endring av overflater og dekker skal det benyttes mer permeable løsninger slik at infiltrasjonsevne på terreng forbedres.

3.5.7 Krav til utearealer
Ved bruk til undervisning gjelder intensjonene i bestemmelsene under punkt 3.1.6 Krav til utearealer.

3.5.8 Minste uteoppholdsareal (MUA)
Minste uteoppholdsareal (MUA) skal være 119 m2.

3.5.9 Renovasjon
Renovasjonsbil for Oslo Bispegård har stopp i felles veg (V1).

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

4.1 Veg felt V1
Felles veg skal være felles for følgende eiendommer, og senere utskilte parseller fra disse:
Gamlebyen skole, Egedes gate 3, gnr/bnr.: 233/58
Oslo Bispegård, St. Halvards plass 3, gnr/bnr.: 233/203
St. Halvards gate 12, gnr./bnr.: 233/55

4.1.1 Utforming
Vegen skal opparbeides allment tilgjengelig. Kjørefeltet skal etableres som blindveg med snuplass for personbil og vendehammer for lastebil (L). Det skal tilrettelegges for varelevering og renovasjonshåndtering til Oslo Bispegård (gnr/bnr. 233/203) og varelevering til St. Halvards gate 12 (gnr/bnr. 233/55).

Fremkommelighet for brannbil og brannoppstillingsplass for stigebil skal ivaretas.

For å markere avslutningen på blindveien skal det anlegges et opphøyd fortau på tvers av vegen, langs nordsiden av formålsgrensen, med bredde på minimum 3 meter.
Det skal anlegges fortau langs begge sider av vegen, som forbinder St. Halvards gate og nordre del av Egedes gate (felt U2). Fortauet langs østsiden av vegen skal ha minimumsbredde på 3 meter.

Det skal etableres en fysisk sperre mellom vendehammeren i Egedes gate og fortauet i St. Halvards gt. Der det er plass skal sperren utformes som et opphøyd plantebed, med integrert sittekant/løsning minimum ett sted. Der det er minimalt med plass tillates gjerde eller annen type avsperring tilpasset muren og eksisterende gjerde mot Oslo Bispegård. Porten fra Minneparken som munner ut i vendehammeren skal stenges for ferdsel. Porten skal bevares som i dag og stenging skal ikke forringe kulturminneverdien.

Innenfor formålet skal det etableres 1 HC-parkeringsplass. Det kan etableres 12 sykkeloppstillingsplasser. Plassene skal ikke være overbygde.

Feltet skal ha en robust utforming og opparbeides med stor slitestyrke og høy kvalitet i dekker/belegg, utstyr og møblering. Materialer skal være miljøvennlige. Naturmaterialer skal være dominerende.
Overvann skal brukes som et opplevelseselement i utformingen. Minimum 35 % av samlet utegulv skal være permeabel overflate, hvorav minimum 10 % av samlet utegulv er vegetasjonsdekke og 25 % samlet utegulv kan være andre permeable overflater. Innsig av overvann fra St. Halvards gate skal forhindres via en terskel.

Nye trær og busker skal plantes i felt med rotsikker membran slik at røttene ikke trenger ut i kulturminnelagene.

Linjer for fortauskanter skal opprettholdes markert med Oslokantstein. Detaljutforming med smågatestein langs fasader, omramming av lysgraver med granittelementer og granittrenner for takvann skal videreføres.
Møblering og utstyr, benker og sykkelstativ o.l. skal gjennom plassering, høyde, volum, form, materialbruk og fargevalg være arkitektonisk underordnet og tilpasset tilliggende verneverdige bygg og anlegg; St. Halvardsgate 12 og Oslo Bispegård. Fargetonene skal være dempet og i samsvar med fargene i tilliggende verneverdig bygg og anlegg.
Konstruksjoner skal fundamenteres på en måte som ikke kommer i konflikt med automatisk fredet kulturlag. Jf. Punkt 5 Båndlagte områder.

4.1.2 Overvann

Overvann skal tas hånd om etter 3-trinnsstrategien utdypet i veileder for overvannshåndtering og etter det til enhver tid anbefalte klimapåslag. Dagens klimapåslag for korte intense regn er definert i «Klimaprofilen for Oslo og Akershus» og skal være minimum 40 %.

Trinn 1: Mindre nedbørsmengder skal håndteres åpent og lokalt. Overvannet skal fanges opp og infiltreres i planområdet ved bruk av grønne tak, regnbed, trær, grønne grøfter, permeable flater og dekker og lignende.
Trinn 2: Større nedbørsmengder skal håndteres lokalt og i størst mulig grad åpent. Overvannet skal forsinkes og fordrøyes ved bruk av regnbed, blågrønne tak, grøfter, åpne kanaler og fordrøyningsarealer og lignende.

Trinn 3: Bygninger og anlegg skal utformes og plasseres, samt terrenget tilpasses, slik at naturlige og trygge flomveier bevares og tilstrekkelig sikkerhet mot flomskader oppnås.

4.2 Veg felt V2
Vegen skal være offentlig.
Det skal etableres stopplomme for varelevering og renovasjon. Det skal etableres nedsenk for varelevering og renovasjon i fortauet.
4.2.1 Overvann
Dagens løsning for overvannshåndtering kan opprettholdes.

4.3 Fortau felt F1
Fortauet skal være offentlig.
Det skal etableres fortau med opphøyet kantstein. Det skal ikke være nedsenket kantstein der fortauet krysser Egedes gate, men det kan være skrå kantstein for bedring av fremkommelighet for brannbil.
4.3.1 Overvann
Dagens løsning for overvannshåndtering kan opprettholdes.

4.4 Fortau felt F2
Fortauet skal være offentlig.
Det skal etableres fortau med opphøyet kantstein. Det skal være nedsenket kantstein for kjøreatkomst til Egedes gate.

4.4.1 Overvann
Dagens løsning for overvannshåndtering kan opprettholdes.

Bestemmelser til hensynssoner (pbl. §§ 16-6, 12-7 og 11-8)

5 Særlige hensyn til bevaring av naturmiljø og kulturmiljø (pbl. § 11-8 c)

5.1 Hensynssone – bevaring naturmiljø H560
Treet utenfor planområdet i sørvest med rotsone er registret som naturmangfold med verdifull natur. Deler av rotsona ligger innenfor planområdet felt V1. Terrenget rundt rotsonen skal arronderes og tilrettelegges slik at forholdene for treet forbedres.

5.2 Hensynssone – bevaring kulturmiljø H570 – 1-3
5.2.1 Hensynssone – bevaring kulturmiljø H570 -1
Bygninger og utendørs anlegg og konstruksjoner som omfattes av hensynssone på plankartet tillates ikke revet, fjernet, flyttet eller tilbygget. Bygningens eksteriør og bærende konstruksjoner skal bevares uendret, eller føres tilbake til eldre/opprinnelig utførelse i tråd med dokumentasjon og kulturminnefaglig anbefaling. Mindre endringer av fasade, tak eller bærekonstruksjoner kan unntaksvis tillates, etter søknad, dersom det ikke går på bekostning av byggets kulturhistoriske og estetiske verdier.

Ved vedlikehold, reparasjon eller annet arbeid på eksteriøret skal eldre eller opprinnelige materialer og bygningsdeler, som vinduer, dører, fasadematerialer, taktekking m.m. bevares med sin opprinnelige plassering. Der verdifulle eldre bygningselementer har gått tapt, skal opprinnelig uttrykk og kvalitet i utforming, materialbruk, farger og utførelse søkes tilbakeført til dokumentert tilstand.

Verneverdig interiør omfatter hovedtrapperom. Innvendige overflater i trapperom skal beholdes uendret eller føres tilbake til eldre eller opprinnelig utførelse.

Rehabilitering og eventuelt nødvendige endringer innenfor hensynssonen skal avklares med Byantikvaren.

Porten mot Arups gate kan tillates justert i plassering og bredde, for å sikre fremkommelighet for varelevering og henting av renovasjon. Det skal ikke legges til rette for kjøring inn porten. Portstolper og port skal fortrinnsvis gjenbrukes eller gjenetableres med samme smijernsutførelse. Gjerdet rundt bygg D, Rektorboligen, er av nyere dato og kan fjernes eller flyttes.

Dersom bevaringsverdig bebyggelse går tapt på grunn av brann, eller annen uopprettelig skade, tillates det oppført bebyggelse med samme plassering, dimensjoner, høyder og hovedform, og med formgiving tilpasset det historiske miljøet. Bebyggelse skal oppføres innenfor maksimale mønehøyder angitt i plankartet.

5.2.2 Hensynssone – bevaring kulturmiljø H570 – 2
Egedes gate skal i fremtidig situasjon fortsatt være lesbar som et historisk gateløp. Siktlinjen mellom Arups gate og St. Halvards gate, i gatens østre del, skal opprettholdes.
Utformingens skal ivareta hensyn til Oslo Bispegård. Terrenghøyder langs Oslo Bispegård sin fasade skal opprettholdes.

5.2.3 Hensynssone – bevaring kulturmiljø H570 - 3
Innenfor for felt B/U 1 og B/U 2 skal eksisterende bebyggelse bevares. Bygninger og utendørs anlegg og konstruksjoner som omfattes av hensynssone på plankartet tillates ikke revet, fjernet, flyttet eller tilbygget.

Bygningens eksteriør og bærende konstruksjoner skal bevares uendret, eller føres tilbake til eldre/opprinnelig utførelse i tråd med dokumentasjon og kulturminnefaglig anbefaling. Mindre endringer av fasade, tak eller bærekonstruksjoner kan unntaksvis tillates, etter søknad, dersom det ikke går på bekostning av byggets kulturhistoriske og estetiske verdier.

Ved vedlikehold, reparasjon eller annet arbeid på eksteriøret skal eldre eller opprinnelige materialer og bygningsdeler, som vinduer, dører, fasadematerialer, taktekking m.m. bevares med sin opprinnelige plassering. Der verdifulle eldre bygningselementer har gått tapt, skal opprinnelig uttrykk og kvalitet i utforming, materialbruk, farger og utførelse søkes tilbakeført til dokumentert tilstand.

Dersom bevaringsverdig bebyggelse går tapt på grunn av brann, eller annen uopprettelig skade, tillates det oppført bebyggelse med samme plassering, dimensjoner, høyder og hovedform, og med formgiving tilpasset det historiske miljøet. Bebyggelse skal oppføres innenfor maksimale mønehøyder angitt i plankartet. Ved etablering av nye boligbygg skal Blågrønn faktor i henhold til gjeldende krav ivaretas.

6 Båndlagte områder (pbl. § 11-8 d)

6.1 Båndlegging etter lov om kulturminner H730-1

St. Halvards gate er forskriftsfredet 21.12.2009 etter kulturminneloven § 22a. Det må søkes til Byantikvaren om dispensasjon fra forskriften for ny avkjørsel og utforming og alle tiltak utover vanlig vedlikehold. I tillegg må det innhentes tillatelse fra Riksantikvaren for alle tiltak som omfattes av kulturminneloven §3.

6.2 Båndlegging etter lov om kulturminner H730-2

Hele planområdet er automatisk fredet bygrunn (H730). Inngrep i bakken er ikke tillatt med mindre det er gitt særskilt tillatelse fra Riksantikvaren.

I bestemmelsesområdene #1-3 er det, med utgangspunkt i terrenghøyder pr. 03.09.2020, gitt tillatelse til tiltak som innebærer inngrep i grunnen uten vilkår om arkeologisk gransking.
Ved tiltak som går dypere enn det er gitt tillatelse til, skal det søkes om tillatelse til inngrep, jf. kulturminneloven § 8 første ledd.

7 Bestemmelser til bestemmelsesområder

7.1 Bestemmelsesområde #1

Innenfor bestemmelsesområde er det tillatt inngrep ned til 0,3 m under dagens markoverflate uten arkeologisk gransking.

7.2 Bestemmelsesområde #2

Innenfor bestemmelsesområde er det tillatt med inngrep ned til 0,5 m under dagens markoverflate uten arkeologisk gransking.

7.3 Bestemmelsesområde #3

Innenfor bestemmelsesområde er det tillatt inngrep ned til 0,2 m under dagens markoverflate uten arkeologisk gransking.

Rekkefølgebestemmelser og vilkår for gjennomføring

8 Dokumentasjonskrav

8.1 Dokumentasjonskrav for hele planområdet

8.1.1 Marksikringsplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det sendes inn en marksikringsplan, laget av sertifisert arborist. Planen skal vise hvordan man i anleggsperioden skal sikre trær som skal bevares og opprettholdes med rotsone.

8.1.2 Plan for sikring av kulturminner i bygge- og anleggsfasen

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det sendes inn en plan for sikring av kulturminner i bygge- og anleggsfasen. Planen skal være godkjent av Byantikvaren og Riksantikvaren.

Reguleringsbestemmelsenes punkt 8.1.3 er opphevet av Statsforvalteren, ref. vedtaksbrev av 26.02.2025 .

~~8.1.3 Plan for fossilfri byggeplass~~

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

8.1.4 Hensyn til fremtidig anlegg i grunnen
Planområdet er omfattet av hensynssone H190-2 i kommuneplanens plankart 2-2. Alle søknadspliktige tiltak i grunnen skal forelegges berørte samferdselsmyndigheter for uttalelse.

8.1.5 Hensyn til eksisterende anlegg i grunnen
Sammen med søknad om rammetillatelse for tiltak som ligger innenfor 30 m fra nærmeste spormidt over jernbanekulverten, skal det foreligge tillatelse fra berørt samferdselsmyndighet (jf. jernbaneloven § 10).

8.2 Dokumentasjonskrav for undervisning felt U1 og U2 og bolig/undervisning felt B/U 1 og B/U 2
8.2.1 Støy
Ved søknad om rammetillatelse skal det følge dokumentasjon på at støykravene er ivaretatt.

8.2.2 Elektromagnetisk felt
Ved søknad om rammetillatelse skal det følge dokumentasjon på at eventuelle utearealer med magnetfeltnivåer over 0,4 mikrotesla, ikke er opparbeidet for opphold eller lek.

8.3 Dokumentasjonskrav for undervisning felt U1 og U2
8.3.1 Overvannsplan
Ved søknad om rammetillatelse skal det være dokumentert i utomhusplan med tilhørende overvannsnotat og beregninger at tilstrekkelig lokal overvannshåndtering og snølagring er ivaretatt for tiltaket det søkes om. Valgte løsninger skal begrunnes.
Eksisterende dreneringslinjer, bekker eller fuktdrag gjennom planområdet skal hensyntas.
Sammen med søknad om rammetillatelse skal eventuelle avvik være utredet og dokumentert.
Dersom valgt løsning innebærer påslipp av overvann til kommunal avløpsledning, skal løsningen være godkjent av Vann- og avløpsetaten før det kan gis rammetillatelse.
Urenset overvann fra anleggsfasen tillates ikke ført inn på kommunens ledningsnett eller til resipient. Håndtering av overvann under anleggsperioden må dokumenteres ved rammesøknad.

8.3.2 Utomhusplan for undervisning felt U1
Ved søknad om rammetillatelse for felt U1, skal det sendes inn utomhusplan i målestokk 1:200. Planene skal vise opparbeidelse av de ubebygde delene av tomten, herunder uteoppholdsareal, sykkelparkering, beplantede og møblerte oppholdsarealer, renovasjonsløsning, gjerder, støttemurer, levegger og andre konstruksjoner, lokal håndtering av overvann og snøopplag. Utomhusplanen skal redegjøre for eksisterende og fremtidig terreng samt trær og vegetasjon. Planen skal vise utforming og materialbruk på uteoppholdsarealet med trær/beplantning, grønne vegetasjonsflater, ballbaner, møblering, apparater, boder og le-skur, trapper, gangadkomster (inkludert stigningsgrad), belysning og skilt.

Det skal dokumenteres i søknaden om rammetillatelse hvordan innspill fra barn og unge ved skolen er lagt til grunn i utformingen.

Utomhusplanen skal være forelagt Byantikvaren og Riksantikvaren til uttalelse og godkjenning før det gis rammetillatelse.

8.3.3 Utomhusplan for undervisning felt U2
Ved søknad om rammetillatelse for felt U2, skal det innsendes utomhusplan i målestokk 1:200. Planene skal vise opparbeidelse av de ubebygde delene av tomten, herunder

uteoppholdsareal, sykkelparkering, beplantede og møblerte oppholdsarealer, renovasjonsløsning, oppstillingsplass for redningskjøretøy, gjerder, støttemurer, og andre konstruksjoner, lokal håndtering av overvann og snøopplag.

Utomhusplanen skal redegjøre for eksisterende og fremtidig terreng samt trær og vegetasjon. Planen skal vise utforming og materialbruk på uteoppholdsarealet med trær/beplantning, grønne vegetasjonsflater, ballbaner, møblering, apparater, gangadkomster (inkludert stigningsgrad), belysning og skilt.

Det skal dokumenteres i søknaden om rammetillatelse hvordan innspill fra barn og unge ved skolen er lagt til grunn i utformingen.

Utomhusplanen skal være forelagt Riksantikvaren og Byantikvaren til uttalelse og godkjenning før det gis rammetillatelse.

8.3.4 Utomhusplan for bolig/undervisning felt B/U 1 og B/U 2
Ved søknad om rammetillatelse som berører utearealene skal det innsendes utomhusplan i målestokk 1:200 for tiltaket det søkes om.

Utomhusplanen skal være forelagt Riksantikvaren og Byantikvaren til uttalelse og godkjenning før det gis rammetillatelse.

8.4 Dokumentasjonskrav for veg felt V2 og fortau felt F1-2
8.4.1 Landskapsplan
Sammen med søknad om rammetillatelse skal det sendes inn en landskapsplan for offentlig veg og fortau (V2 og F1-2) i målestokk 1:200. Planen skal vise utforming av vegarealet, materialbruk, håndtering av overvann og snø.

8.4.2 Byggeplan
Sammen med søknad om igangsettingstillatelse skal det sendes inn en byggeplan for offentlig veg og fortau (V2 og F1-2) i målestokk 1:200. Planen skal vise utforming av vegarealet, materialbruk, håndtering av overvann og snø. Byggeplanen skal være godkjent av Bymiljøetaten.
Godkjent dispensasjon fra kulturminneloven, jf. punkt 6 om båndlegging etter lov om kulturminner, skal være vedlagt planen.

8.5 Dokumentasjonskrav for veg felt V1
8.5.1 Landskapsplan
Sammen med søknad om rammetillatelse skal det sendes inn en landskapsplan for felles veg (V1) i målestokk 1:200. Planen skal vise kotehøyder, kjøre- og gangarealer, snu-sone, sykkelparkering, markering av gateløp, materialbruk, faste utemøbler, eksisterende og nye trær, belysning og håndtering av overvann og snø.
Godkjent dispensasjon fra kulturminneloven, jf. punkt 6 om båndlegging etter lov om kulturminner, skal være vedlagt planen.

8.5.2 Overvannsplan
Ved søknad om rammetillatelse skal det være dokumentert i landskapsplan, tilhørende notat og beregninger at tilstrekkelig lokal overvannshåndtering og snølagring er ivaretatt for tiltaket det søkes om. Valgte løsninger skal begrunnes.

Eksisterende dreneringslinjer, bekker eller fuktdrag gjennom planområdet skal hensyntas. Sammen med søknad om rammetillatelse skal eventuelle avvik være utredet og dokumentert.

Dersom valgt løsning innebærer påslipp av overvann til kommunal avløpsledning, skal løsningen være godkjent av Vann- og avløpsetaten før det kan gis rammetillatelse.
Urenset overvann fra anleggsfasen tillates ikke ført inn på kommunens ledningsnett eller til resipient. Håndtering av overvann under anleggsperioden må dokumenteres ved rammesøknad.

8.6 Dokumentasjonskrav for hensynssone – bevaring kulturmiljø H570
8.6.1 Uttalelse fra Byantikvaren
Søknadspliktig tiltak som berører bygningene innenfor hensynssone H570 skal forelegges Byantikvaren for uttalelse før rammetillatelse kan gis.

Rekkefølgebestemmelser

8.7 Før igangsettingstillatelse kan gis
Skal det dokumenteres at trærne og trærnes rotsone er beskyttet i henhold til godkjent marksikringsplan, jf. punkt 8.1.1.

Skal det dokumenteres at kulturminnene er beskyttet i henhold til godkjent plan for sikring av kulturminner i bygge- og anleggsfasen, jf. punkt 8.1.2
8.7.1 Før igangsettingstillatelse kan gis for veg felt V1
Skal porten mellom Minneparken (eiendom 233/539) og vendehammeren innenfor veg felt V1, være stengt for ferdsel. I Minneparken skal Pilegrimsleden være omskiltet til porten ut mot St. Halvards gate.

8.8 Før brukstillatelse kan gis
Skal godkjent overvannsløsning for tiltaket det søkes om være ferdig opparbeidet.
Skal utomhusareal innenfor tiltaket det søkes om være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan.

8.8.1 Før brukstillatelse for undervisning felt U2 kan gis
Skal offentlig veg med stopplomme for varelevering og renovasjon i Arups gate og fortausareal ved Arups gate og St. Halvards gate være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent byggeplan, jf. punkt 8.4.1.

Skal det være utarbeidet skjøtselsplan for eksisterende bevaringsverdige trær samt nye grøntanlegg.

Skal felles vei være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent landskapsplan, jf. punkt 8.5.1.

Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved bystyrets vedtak av 25.09.2004. Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 02.10.2024.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2013/725467/200
Attesteringstidspunkt 2026-04-24 13:58

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 601488265
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
971040823	OSLO KOMMUNE PLAN- OG	Postboks 364 Sentrum, 0102 OSLO

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
976047338	EGEDESGATE 1 AS		Postboks 9266 Grønland, 0134 OSLO

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
0301	233	55

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	233	55	0	1	1518 / 4679	Næringseksjon	Ja	Nei
0301	233	55	0	2	1619 / 4679	Næringseksjon	Ja	Nei
0301	233	55	0	3	1542 / 4679	Næringseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Doknr: 725467 Tinglyst: 29.08.2013
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

27.08.13
Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI

Returneres til:
Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Pb 364 Sentrum
0102 Oslo

Fødselsnr./Org.nr:
971 040 823

Ref.nr.

Begjæring[1] om:
☒ Oppdeling i eierseksjoner
☐ Reseksjonering

Opplysningene i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
0301	Oslo	233	55		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr.(11/9 siffer)[2]	Navn	Ideell andel[3]
976 047 338	Egedes gate 1 AS	1/1

3. Begjæring

S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]
1	N	1518	B	13				25				37				49			
2	N	1619	B	14				26				38				50			
3	N	1542	B	15				27				39				51			
4				16				28				40				52			
5				17				29				41				53			
6				18				30				42				54			
7				19				31				43				55			
8				20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			

16.08.13

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

Sum tellere: 4679 = nevner: 4679

4. Supplerende tekst [7]

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Dato	Partenes underskrift
12.04.13	Jan Borge

SF0217 04.2005 www.signform.no

Side 1 av 3

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☐ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☒ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) ☒ bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) ☐ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom,
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28)

rettet ved samtykke fra Jan Borge 19.08.13

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger mv.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12)/Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/ registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)
Oslo, 12. april 2013 Jan Borge for Egedes gate 1 AS x Jan Borge		Aagrotheim

SF0217 Side 2 av 3

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering[8)]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller
☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted og dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [9)]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.		
233	55		1-3	Oslo	**kommune**

Sted og dato	Stempel og underskrift
Oslo 22.8.13	Plan- og bygningsetaten TEKNISK PÅGAVDELING

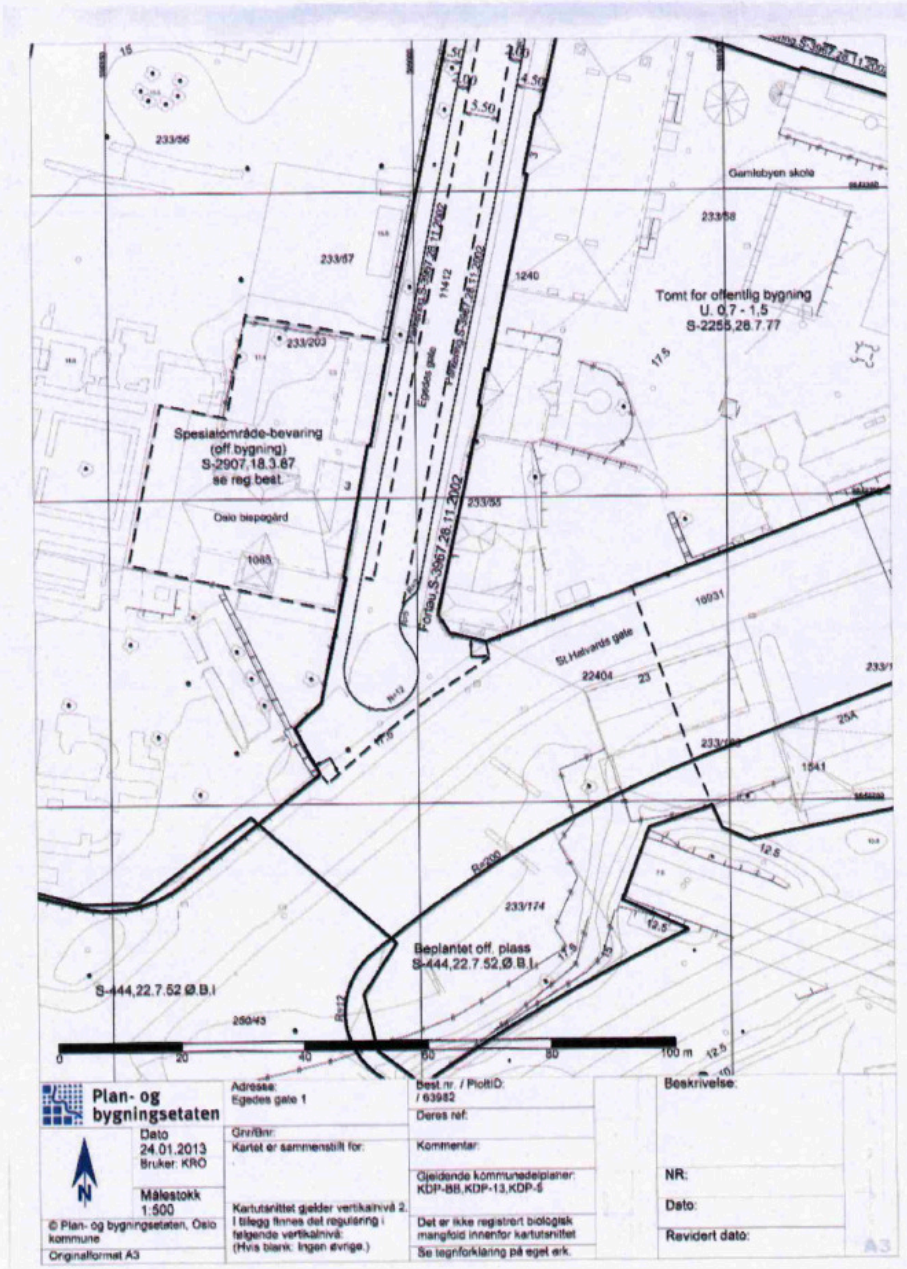
Noter:

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideel andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

Dato	Partenes underskrift
	Jan Borge ×

SF0217 Side 3 av 3

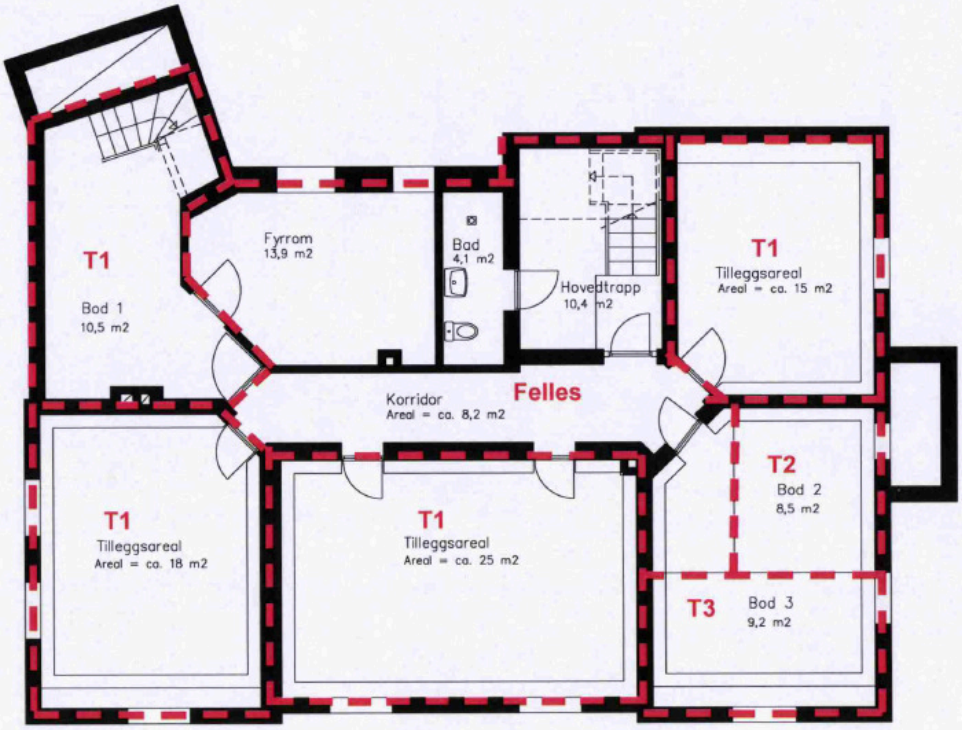
Egedes gate 1 - Seksjonering
Tinglysningsvedlegg 1 av 5



Gnr./bnr. 233 / 55 Egedes gate 1, 0192 Oslo	
SITUASJONSPLAN	Oslo, 12.04.2013

VEDLEGG 1 AV 5
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

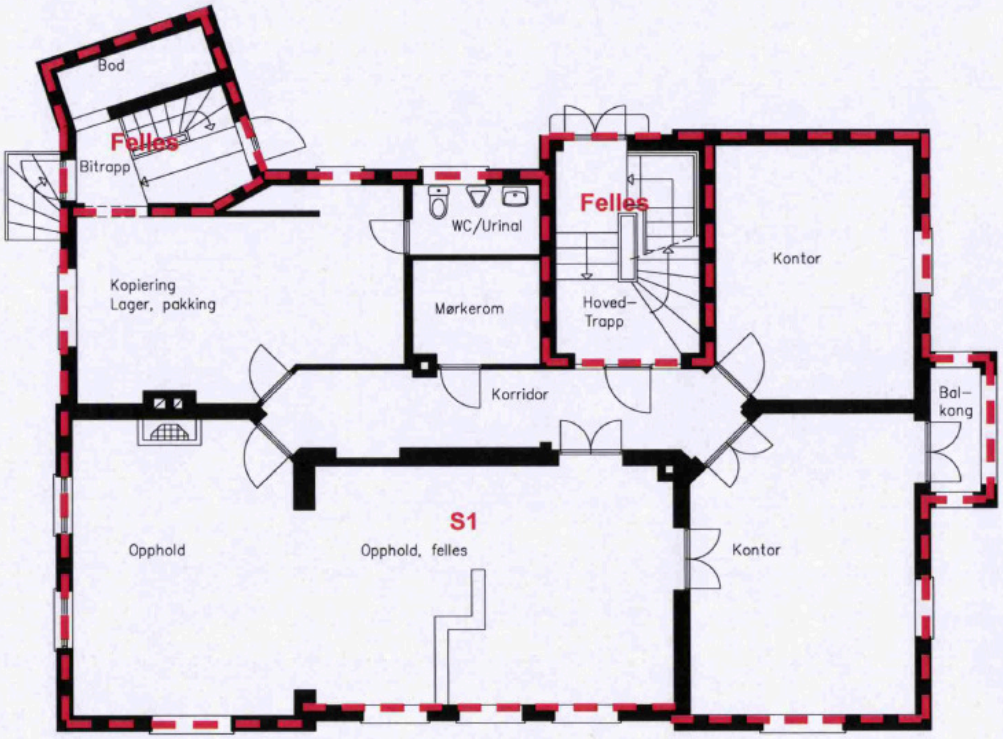
Egedes gate 1 - Seksjonering
Tinglysningsvedlegg 2 av 5



VEDLEGG 2 AV 5
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Gnr./bnr. 233 / 55 Egedes gate 1, 0192 Oslo	Mål ca. 1 : 100
PLAN KJELLER	Oslo, 12.04.2013

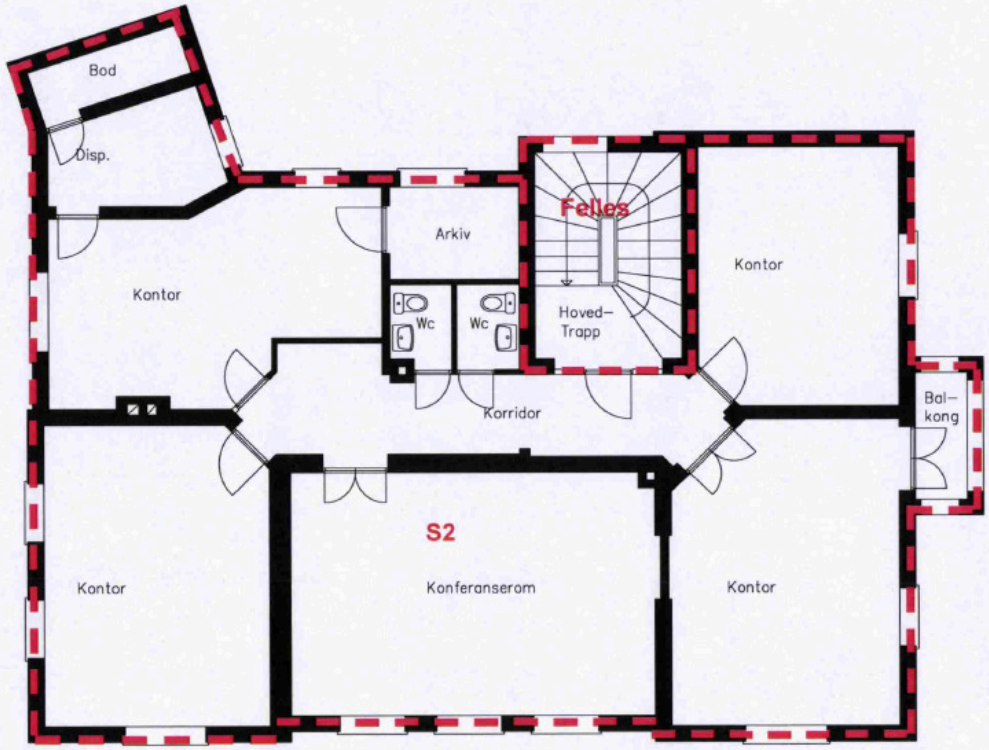
Egedes gate 1 - Seksjonering
Tinglysningsvedlegg 3 av 5



VEDLEGG 3 AV 5
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Gnr./bnr. 233 / 55 Egedes gate 1, 0192 Oslo	Mål ca. 1 : 100
PLAN 1 ETASJE	Oslo, 12.04.2013

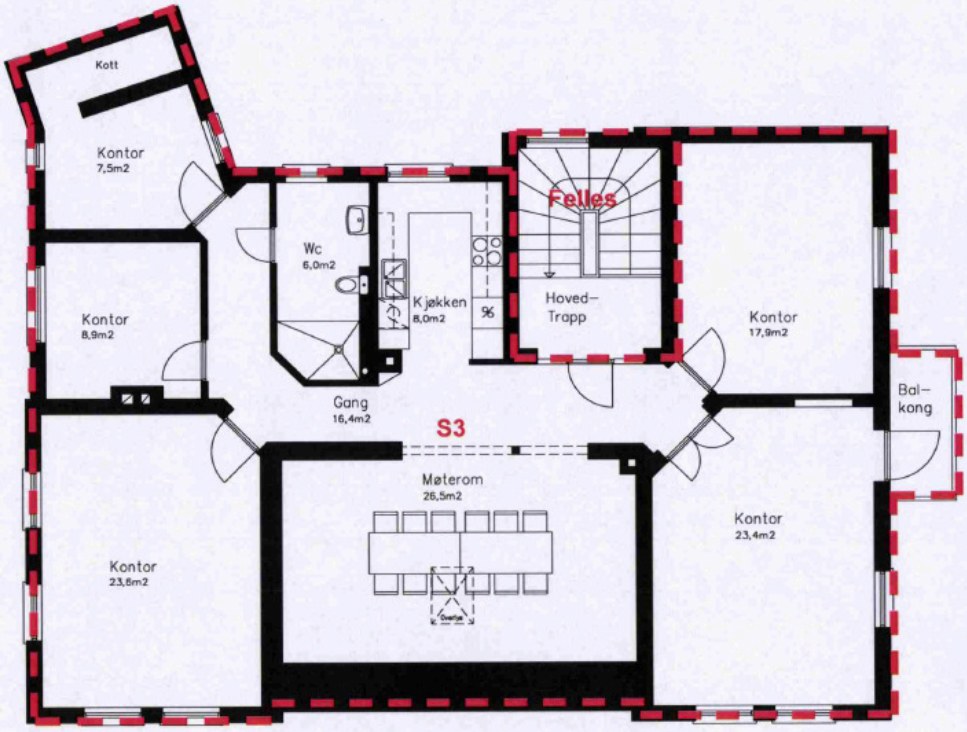
Egedes gate 1 - Seksjonering
Tinglysningsvedlegg 4 av 5



VEDLEGG 4 AV 5
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Gnr./bnr. 233 / 55 Egedes gate 1, 0192 Oslo	Mål ca. 1 : 100
PLAN 2 ETASJE	Oslo, 12.04.2013

Egedes gate 1 - Seksjonering
Tinglysningsvedlegg 5 av 5



VEDLEGG 5 AV 5
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Gnr./bnr. 233 / 55 Egedes gate 1, 0192 Oslo	Mål ca. 1 : 100
PLAN 3 ETASJE	Oslo, 12.04.2013

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2016/780855/200
Attesteringstidspunkt 2026-04-24 14:01

Melding til tinglysing

Det er ført en reseksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Reseksjonering

Løpenummer for forretning: 602021279
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
971040823	OSLO KOMMUNE PLAN- OG	Postboks 364 Sentrum, 0102 OSLO

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
240670	KRISTOFFERSEN TROND ALLUM	H0301	ST. HALVARDS GATE 12, 0192 OSLO
301267	GRØNKVIST ROY	H0201	ST. HALVARDS GATE 12, 0192 OSLO
976047338	EGEDESGATE 1 AS		Postboks 9266 Grønland, 0134 OSLO
160470	MYKLØEN MARGRETH OLIN	H0201	ST. HALVARDS GATE 12, 0192 OSLO

Seksjonert(e) matrikkelenhet(er)

Knr	Gnr	Bnr
0301	233	55

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Doknr: 780855 Tinglyst: 30.08.2016
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI
26/8-16,

26.08.2016 14.55

Side 1 av 1

Returneres til:
Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Pb 364 Sentrum
0102 Oslo

Fødselsnr./Org.nr:
971 040 823

Ref.nr.

Begjæring[1] om:
☐ Oppdeling i eierseksjoner
☒ Reseksjonering

Opplysningene i feltene **1-4** registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
0301	Oslo	233	55		1-3

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr.(11/9 siffer)[2]	Navn	Ideell andel[3]
976047338	Egedes gate 1 AS, snr. 1	1/1
160470[redacted]	Margareth Olin, snr. 2	1/2
301267[redacted]	Roy Grønkvist, snr. 2	1/2
240670[redacted]	Trond Allum Kristoffersen, snr. 3	1/1

3. Begjæring

S.-nr	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]
1	B	1518	B	13				25				37				49			
2	B	1619	B	14				26				38				50			
3	B	1542	B	15				27				39				51			
4				16				28				40				52			
5				17				29				41				53			
6				18				30				42				54			
7				19				31				43				55			
8				20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

Sum tellere: 4679 = nevner: 4679

4. Supplerende tekst [7]

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Formålsendring fra næring til bolig.
Tilleggsdeler for snr. 1 overføres til fellesareal.
Del av tilleggsdel til seksjon 2 overføres som tilleggsdel til seksjon 3.
Del av tilleggsdel til seksjon 3 overføres som tilleggsdel til seksjon 2.

Dato	Partenes underskrift
11.05.16	Margareth Olin, Roy Grønkvist

SF0217 04.2005 www.signform.no
Side 1 av 3

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI 22/8-16, [signature]

*Rettet etter avtale med Trond Kristoffersen m.fl. 15.08.2016. [signature]

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☐ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☒ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) ☒ bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom,
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28)

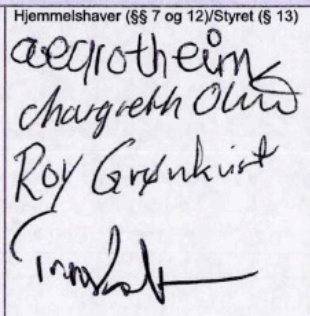
Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger mv.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12)/Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/ registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)
Oslo, 11. mai 2016 For Egedes gate 1 AS Ove Grotheim Margareth Olin Roy Grønkvist Trond Allum Kristoffersen		

SF0217

* Rettet etter avtale med Trond Kristoffersen m.fl. 15.08.2016. Mvh Geir Mælen.

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering[8)]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller
☒ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted og dato	Underskrift
Oslo 11/5-2016	SE PUNKT 7.

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☐ Befaring er foretatt
☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [9)]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor
☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.	
233	55		1-3	Oslo kommune

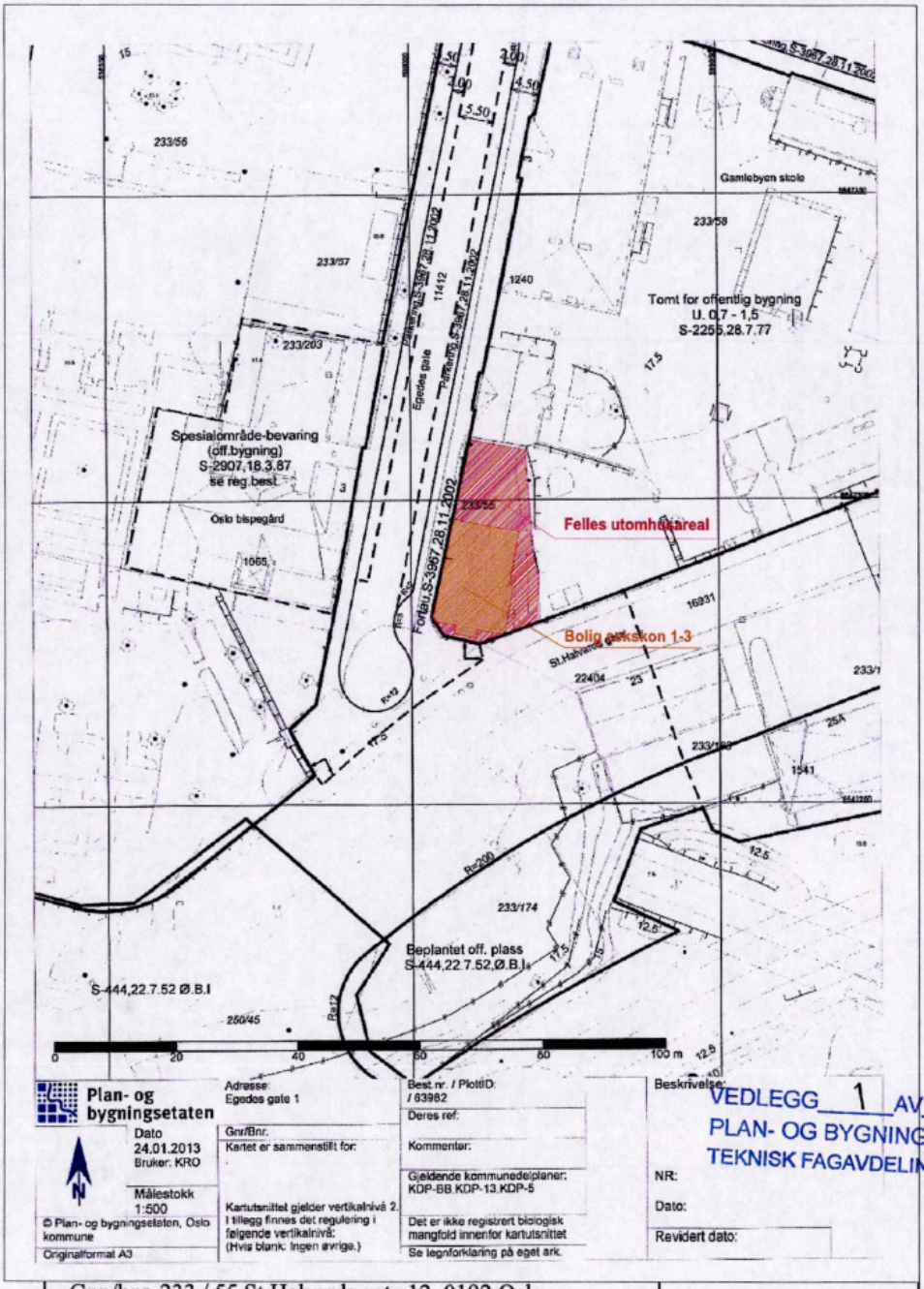
Sted og dato	Stempel og underskrift
Oslo 25.8.16	Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING

Noter:

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideel andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

Dato	Partenes underskrift
11/5-16	Trond Kristoffer Stregrotheim Magrethe Olaussen Roy Granklint

St Halvards gate 12 - Reseksjonering
Tinglysningsvedlegg 1 av 5



Plan- og bygningsetaten
Dato 24.01.2013
Bruker: KRO
Målestokk 1:500
© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune
Originalformat A3

Adresse: Egedes gate 1
Gnr/Bnr:
Kartet er sammenstilt for:
Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2.
I tillegg finnes det regulering i følgende vertikalnivå:
(Hvis blank: Ingen øvrige.)

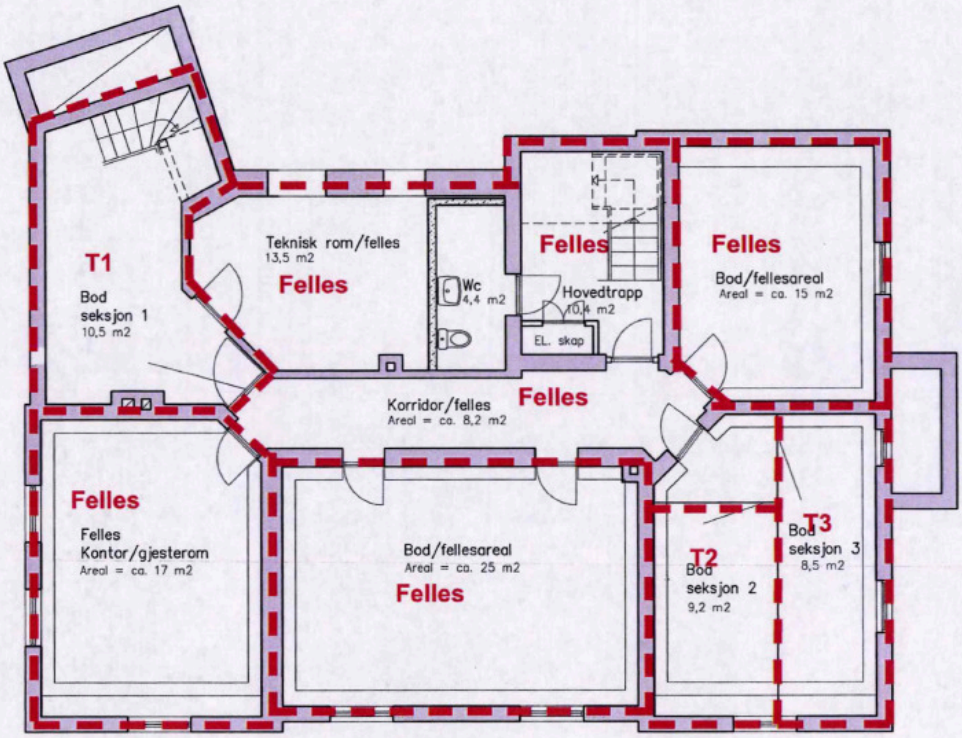
Best.nr. / PlottID: / 63982
Deres ref:
Kommentar:
Gjeldende kommunedelplaner: KDP-BB,KDP-13,KDP-5
Det er ikke registrert biologisk mangfold innenfor kartutsnittet
Se tegnforklaring på eget ark.

Beskrivelse:
NR:
Dato:
Revidert dato:

VEDLEGG 1 AV 5
PLAN- OG BYGNINGSETATI
TEKNISK FAGAVDELING

Gnr./bnr. 233 / 55 St Halvards gate 12, 0192 Oslo	
SITUASJONSPLAN	Oslo, 11.05.2016

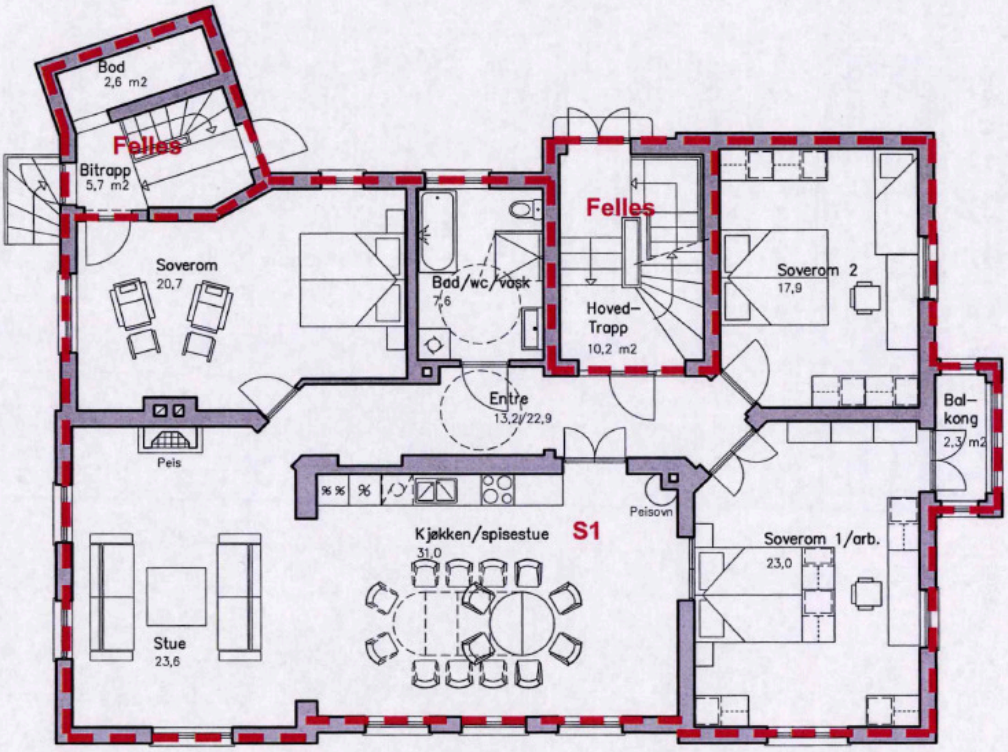
St Halvards gate 12 - Reseksjonering
Tinglysningsvedlegg 2 av 5



VEDLEGG 2 AV 5
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Gnr./bnr. 233 / 55 St Halvards gate 12, 0192 Oslo	Mål ca. 1 : 100
PLAN KJELLER	Oslo, 11.05.2016

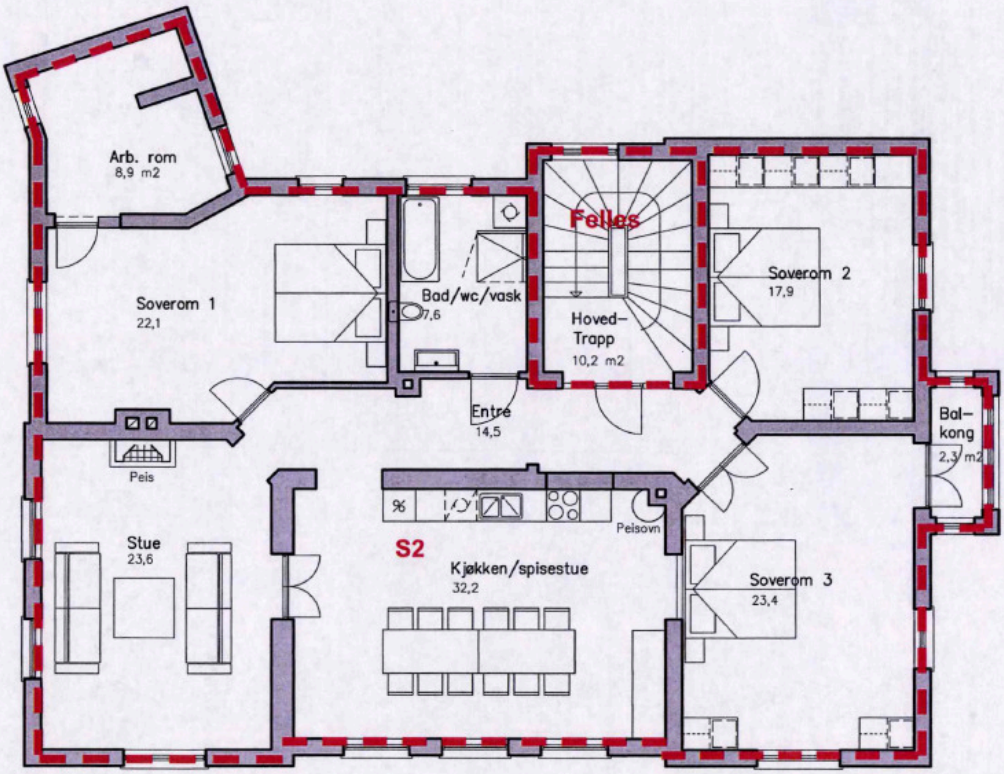
St Halvards gate 12 - Reseksjonering
Tinglysningsvedlegg 3 av 5



VEDLEGG 3 AV 5
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Gnr./bnr. 233 / 55 St Halvards gate 12, 0192 Oslo	Mål ca. 1 : 100
PLAN 1 ETASJE	Oslo, 11.05.2016

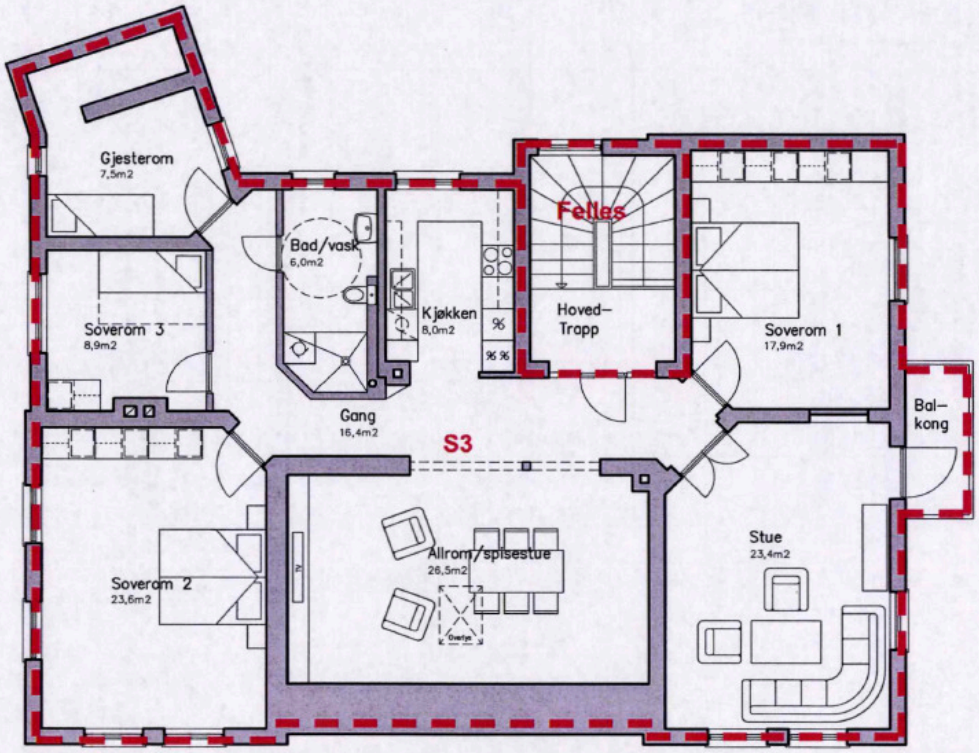
St Halvards gate 12 - Reseksjonering
Tinglysningsvedlegg 4 av 5



VEDLEGG 4 AV 5
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Gnr./bnr. 233 / 55 St Halvards gate 12, 0192 Oslo	Mål ca. 1 : 100
PLAN 2 ETASJE	Oslo, 11.05.2016

St Halvards gate 12 - Reseksjonering
Tinglysningsvedlegg 5 av 5



VEDLEGG 5 AV 5
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Gnr./bnr. 233 / 55 St Halvards gate 12, 0192 Oslo	Mål ca. 1 : 100
PLAN 3 ETASJE	Oslo, 11.05.2016

Melding til tinglysing

Det er ført en reseksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Reseksjonering

Løpenummer for forretning: 602157726
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
971040823	OSLO KOMMUNE PLAN- OG	Postboks 364 Sentrum, 0102 OSLO

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
240670	KRISTOFFERSEN TROND ALLUM	H0301	ST. HALVARDS GATE 12, 0192 OSLO
301267	GRØNKVIST ROY	H0201	ST. HALVARDS GATE 12, 0192 OSLO
976047338	EGEDESGATE 1 AS		Postboks 9266 Grønland, 0134 OSLO
160470	MYKLØEN MARGRETH OLIN	H0201	ST. HALVARDS GATE 12, 0192 OSLO

Seksjonert(e) matrikkelenhet(er)

Knr	Gnr	Bnr
0301	233	55

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Doknr: 483173 Tinglyst: 08.05.2017
STATENS KARTVERK

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI 4/5-17

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2017/483173/200
Attesteringstidspunkt 2026-04-24 13:59
Side 1 av 6

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI 24/4-17

Returneres til:
Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Pb 364 Sentrum
0102 Oslo

Fødselsnr./Org.nr:
971 040 823

Ref.nr.

Begjæring[1] om:
☐ Oppdeling i eierseksjoner
☒ Reseksjonering

Opplysningene i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
0301	Oslo	233	55		1, 2

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr.(11/9 siffer)[2]	Navn	Snr	Ideell andel[3]
976047338	Egedes gate 1 AS	1	1/1
160470[redacted]	Margareth Olin	2	1/2
301267[redacted]	Roy Grønkvist	2	1/2
240670[redacted]	Trond Allum Kristoffersen	3	1/1

Rettet med samtykke fra Statens 21/4-17

3. Begjæring

S.-nr	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]
1	B	1518	B	13				25				37				49			
2	B	1619	B	14				26				38				50			
3	B	1542	B	15				27				39				51			
4				16				28				40				52			
5				17				29				41				53			
6				18				30				42				54			
7				19				31				43				55			
8				20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

Sum tellere: 4679 = nevner: 4679

4. Supplerende tekst 7)

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

~~Endring av fellesareal i kjeller ref. seksjoneringsvedlegg side 2~~

Snr 1 og 2 mottar fellesareal i kjelleren.
Brøken endres ikke.

Dato	Partenes underskrift
15.02.17	Egedes gate 1 AS Margareth Olin Roy Grønkvist

SF0217 04.2005 www.signform.no
Side 1 av 3

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☐ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☒ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) ☐ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) ☒ bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom,
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28)

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

Rettet med samtykke fra Sparebank 21/4-17

6. Tegninger mv.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12)/Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/ registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)
Oslo, 15. februar 2017		
For Egedes gate 1 AS		
Ove Grotheim	oegrotheim	
Margareth Olin		
Roy Grønkvist		
Trond Allum Kristoffersen	TrondAKristoffersen	
	Margareth Olin Roy Grønkvist	

SF0217 Side 2 av 3

Dokument med samtykkeerklæringer fra sameier 21/4-17

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering[8]

Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller
☒ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Ref. pkt. 2. Alle hjemmelshavere har signert her

Sted og dato	Underskrift
Oslo 15.2.2017	Margrethe Olea, Roy Granheim

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☐ Befaring er foretatt
☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [9]
☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor
☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.		
233	55		1,2	Oslo	**kommune**

Sted og dato	Stempel og underskrift
Oslo 28.4.17	Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING

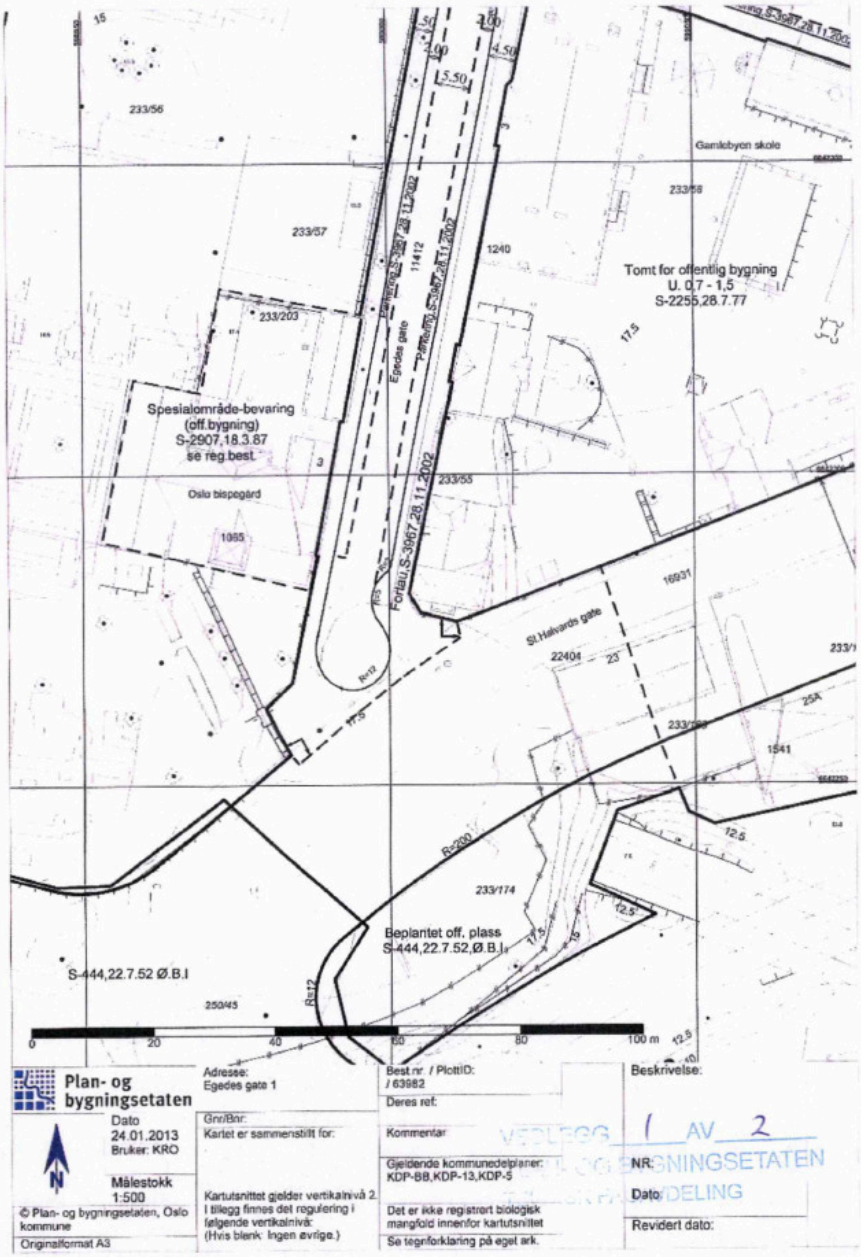
Noter:

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideel andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

Dato	Partenes underskrift
15.2.17	Margrethe Olea, Roy Granheim

SF0217
Side 3 av 3

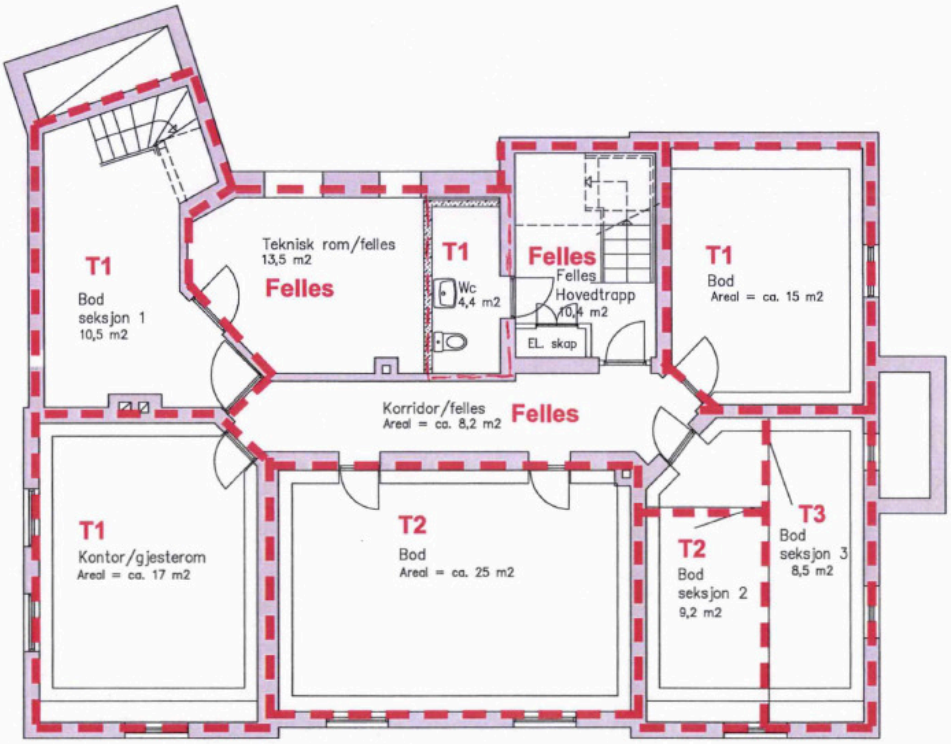
St Halvards gate 12 - Reseksjonering
Tinglysningsvedlegg 1 av 5



VEDLEGG 1 AV 2
BYGNINGSETATEN
DELING

Gnr./bnr. 233 / 55 St Halvards gate 12, 0192 Oslo	
SITUASJONSPLAN	Oslo, 15.02.2017

St Halvards gate 12 - Reseksjonering
Tinglysningsvedlegg 2 av 5



VEDLEGG 2 AV 2
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

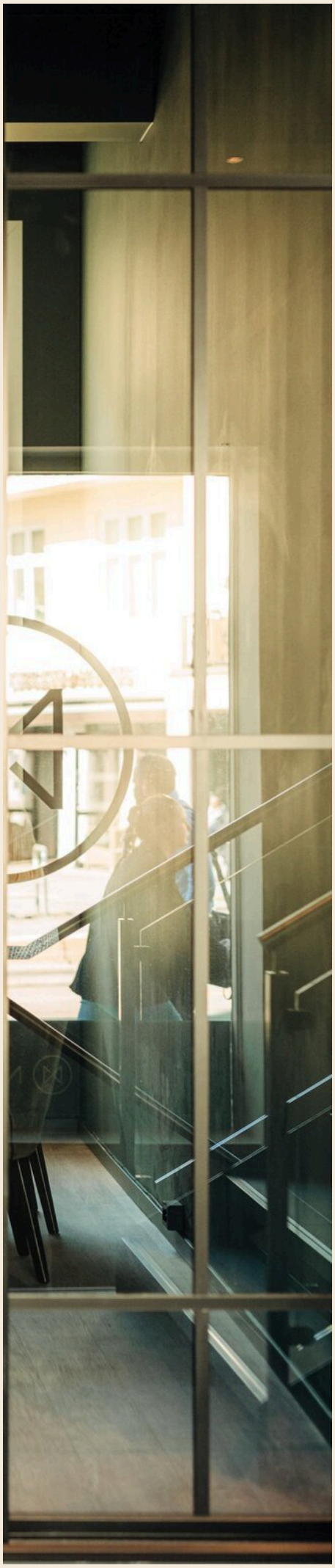
Gnr./bnr. 233 / 55 St Halvards gate 12, 0192 Oslo	Mål ca. 1 : 100
PLAN KJELLER	Oslo, 15.02.2017

Velkommen til

Nordvik Bjørvika

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 Gamle Oslo og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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



Trelastgata 3, 0191 OSLO
bjorvika@nordvikbolig.no
22 04 90 00

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, radio og musikkanlegg
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. Baderomsinnredning/Utstyr
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. Garderobeskap
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. Kjøkkeninnredning medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. Avtrekksvifter av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. Sentralstøvsuger medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. Lyskilder
Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke.

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

21. Samtlige nøkler til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. Garasjehyller, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 34-0055/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: St. Halvards gate 12A 0192 OSLO
Matrikkel: Gnr 233, bnr 55, snr 1 (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: ____

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Silje Marie Johansen
Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Bjørvika
s.johansen@nordvikbolig.no
452 39 084



Oliver Ekroll
Eiendomsmeglerfullmektig
Nordvik Bjørvika
o.ekroll@nordvikbolig.no
971 55 917

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