

Tilstandsrapport

📍 Halvdan Svartes gate 46 B, 0268 OSLO

📖 OSLO kommune

gnr. 212, bnr. 502

Sum areal alle bygg: BRA: 214 m² BRA-i: 175 m²



Befaringsdato: 30.07.2025

Rapportdato: 01.08.2025

Oppdragsnr.: 12018-25097

Referansenummer: OI2781

Autorisert foretak: Alpha Taksering AS

Sertifisert Takstingeniør: Jan Nicolai Aamot



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

ALPHA TAKSERING AS

Rapportansvarlig

Jan Nicolai Aamot
Uavhengig Takstingeniør
jan.nic@taksering.as
930 44 336



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 byggregler

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.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

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 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling 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 Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden 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.

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Praktisk rekkehusbolig over fire etasjer, samt kjeller. Boligen er gjennomgående oppusset og våtrommene er renoverte. Samtlige gulv er avrettet, innvendige vegger er utlektet og etterisolert, nye gulvoverflater, nye ytterdører og innvendige dører, nye vinduer og balkongdører, nytt skjult elektrisk anlegg, nye vann og avløpsrør, nyrenoverte våtrom og nytt kjøkken. For fullstendig gjennomgang av bygningsdeler henvises det forøvrig til rapportens kontrollpunkter.

Bygningen er i hovedsak oppført etter den byggeskikk som var vanlig på oppføringstidspunktet, og det vil alltid kunne registreres enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand.

Tilstandsrapporten er basert på en visuell befarings og registrering av symptomer. Det er brukt elektronisk fuktindikator i rom hvor det erfaringsmessig kan være kritisk med tanke på fuktighet. Rapporten er i hovedsak avgrenset til innvendig i selve leiligheten/boligen. Ved kjøp av eldre bolig må det generelt sett påregnes skjevheter i etasjeskillere, dekker, vegger/takflater og andre konstruksjoner, og ved oppussing/ombygging vil det kunne avdekkes feil og mangler ved bygget. Datidens byggeskikk og byggeforskrifter ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Dette innebærer at husets boligstandard, energiøkonomisering og bomiljø er dårligere enn i en bygning oppført etter dagens byggeforskrift. Bygningens referansenivå er datidens byggregler. Det vil normalt alltid kunne registreres enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand, det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene. Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Tilstandsgrader er vist under detaljert teknisk tilstandsbeskrivelse. Der tilstandsgrad ikke er angitt er dette å betrakte som at bygningsdelen ikke er videre vurdert eller at dette er boligselskapets ansvarsområde. Tilstandsgraden kan dels være satt grunnet manglende dokumentasjon og alder på bygningsdelen - ikke nødvendigvis grunnet funksjonssvikt.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

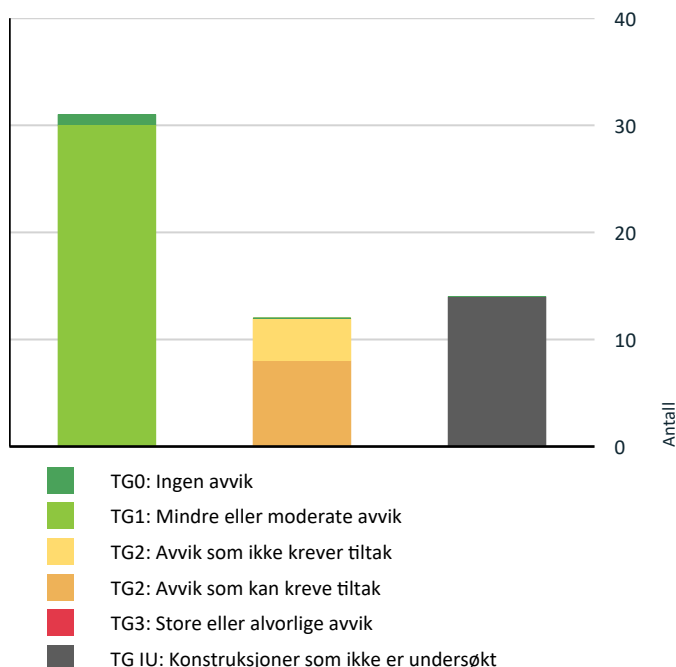
Lovlighet

[Gå til side](#)

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

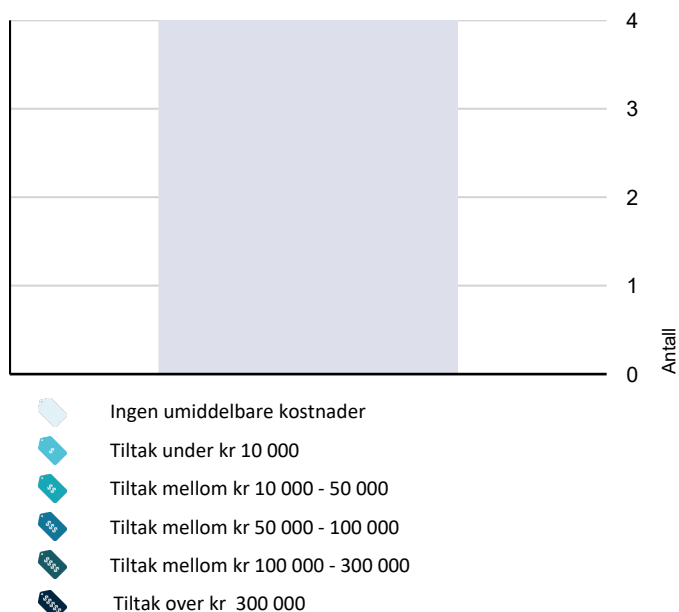
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

* Det er ikke kontrollert om det er utført arbeider i strid med Plan- og Bygningsloven. Arealer er angitt etter målreglene i NS3940, med endringer etter retningslinjene til NT. Det er ikke

opplyst om eiendommen og bebyggelsen er beheftet med skjulte feil/mangler, offentlige pålegg som ikke er utført utover det som eventuelt er nevnt i herværende rapport. Den bygningssakkyndige takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil eller mangler som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god takstskikk tilsier. Befaringen er avholdt etter beste skjønn, og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Konklusjonen baserer seg på objektet, og i den stand og slik det presenteres på befaringsdagen.

* Denne rapporten gjelder for boliger i andels-, aksjelag eller boligsameie hvor boligselskapet normalt har ansvar for vedlikehold av felles bygningsdeler, og eier har det selvstendige vedlikeholdsansvaret innenfor objektets yttervegger. Eventuelle avvik fra normal ansvarsfordeling vil som regel fremkomme av boligeselskapets vedtekter. Rapporten gir en enkel beskrivelse av felles bygningsdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner, men disse blir ikke vurdert eller nødvendigvis gitt tilstandsgrad. Det er dermed kun objektets innvendige overflater, innredninger, installasjoner som blir vurdert, kommentert og tildelt tilstandsgrad. Terrasser, balkonger og verandaer, samt vindusrammer med vindusglass vurderes dersom takstmannen finner det relevant for objektet. Rapportens referansenivå er objektets oppføringstidspunkt, eventuelt senere tidspunkt for oppgraderinger og utskiftning av bygningsdeler eller installasjoner.

* Dersom det i rapporten ikke er gitt informasjon om oppgraderinger vil derfor objektets byggeår være gjeldende referansenivå. Forhøyet alder på bygningsdeler øker risikoen for funksjonssvikt og det kan være behov for utskiftning som et forebyggende tiltak eller av estetiske grunner. Bygningsdeler med forhøyet alder kan derfor være tildelt lavere vurdering enn tilstandsgrad TG1 selv om det ikke er påvist konkrete feil eller mangler.

* Tilstandsrapporten er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer. Det er brukt elektronisk fuktindikator i rom hvor det erfaringsmessig kan være kritisk med tanke på fuktighet. Ved kjøp av eldre objekter må det generelt sett påregnes skjevheter i etasjeskiller/dekke, vegger/takflater og andre konstruksjoner, og ved oppussing eller ombygging vil det kunne avdekkes feil og mangler ved bygget. Forøvrig henvises det til rapportens enkelte punkter. Datidens byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Dette innebærer at objektets standard, energiøkonomisering og bomiljø er dårligere enn i en bygning oppført etter dagens byggeforskrift. Bygningens referansenivå er datidens byggregler. Det vil normalt alltid kunne registreres enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand, det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene.

* Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggeforsk. Overflater er vurdert mot hva som må forventes av standard som følge av bygningens alder. Enkelte bygningsdeler kan ha blitt tildelt Tilstandsgrad TG2, på bakgrunn av alder og manglende dokumentasjon.

* Det gjøres oppmerksom på at herværende rapport er

Sammendrag av boligens tilstand

utarbeidet iht. 'Forskrift av ny avhendingslov § 2-22. Resultatet av undersøkelsene. Anslag på utbedringskostnader': Det skal fastsettes en tilstandsgrad for det enkelte rommet eller den enkelte bygningsdelen, jf. § 2-23. Tilstandsgraden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk (referansenivå).

Dersom et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad TG2 eller TG3, skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også kunne gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad TG3. Dette vil i de fleste tilfeller ikke være mulig å beregne, på bakgrunn av flere forhold som ikke kan avdekkes da rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 som er det laveste og baseres på visuell observasjon.

Oppsummering av avvik

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

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varme [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > bad/wc > Hulltaking i tilliggende/bakenforliggende konstruksjon [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > vaskerom > Hulltaking i tilliggende/bakenforliggende konstruksjon [Gå til side](#)

! Våtrom > 1 etasje > separat toalett > Hulltaking i tilliggende/bakenforliggende konstruksjoner [Gå til side](#)



Våtrom > 3 etasje > dusjbad/wc > Hulltaking i tilliggende/bakenforliggende konstruksjon

[Gå til side](#)



TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)



Våtrom > Underetasje > bad/wc > Ventilasjon

[Gå til side](#)



Våtrom > Underetasje > vaskerom > Ventilasjon

[Gå til side](#)



Våtrom > 1 etasje > separat toalett > Ventilasjon

[Gå til side](#)



Kjøkken > 2 etasje > kjøkken > Avtrekk

[Gå til side](#)



Våtrom > 3 etasje > dusjbad/wc > Ventilasjon

[Gå til side](#)



TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)



Utvendig > Balkonger og terrasser

[Gå til side](#)



Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

Byggeår
1964

Kommentar
Byggeåret er hentet fra
Eiendomsregisteret.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Yttertaket er tekket med takpapp i regi av Hesselberg tak AS iflg. eiers egenerklæring.
Dokumentasjon kan fremvises av selger.

Normal tid før omlegging av taksten/sløyfer/lekter er 30-60 år.

Taktekkingen oppfyller sin tiltenkte funksjon.

Taktekkingen er ikke besiktiget/kontrollert grunnet manglende adkomst og manglende sikring (HMS).
Yttertaket var snedekket ved befaringsdato.

Tilstanden er ikke videre vurdert for bygningsdelen, da dette er boligselskapets ansvarsområde.

Nedløp og beslag

Innvendige nedløp fra tak.

Normal tid før utskifting av takrenner, nedløpsrør, beslag er 30-60 år.

Nedløpsrør, takrenner og beslag oppfyller sin tiltenkte funksjon.

Nedløpsrør er ikke besiktiget da disse er skjulte.

Tilstanden er ikke videre vurdert for bygningsdelen, da dette er boligselskapets ansvarsområde.

Veggkonstruksjon

Yttervegger, bærende veggkonstruksjoner og leilighetsskillende vegger er oppført i mur-/betongkonstruksjoner, belagt med fuget teglsten. Utforete vegger på balkonger i stenderverkskonstruksjoner av tre belagt med trepaneler.
Yttervegger på underetasjen og kjeller består av betongkonstruksjoner og pussede og malte isolasjonsplater.

Normal tid før reparasjon av teglsten/betongkonstruksjoner er 20-60 år.

Fasader oppfyller sin tiltenkte funksjon.

Tilstanden er ikke videre vurdert for bygningsdelen, da dette er boligselskapets ansvarsområde.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Stedvis registrert sprekker i enkelte gipsvegger i kjeller.
Det kan være enkelte sprekker og riss i fuger og teglstensforblending.
TG er satt på bakgrunn av generell alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak er påkrevet.
Ettersyn og vedlikehold er påregnelig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Takkonstruksjon/Loft

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Flatt kompakttak oppført i mur-/betongkonstruksjoner.
Etablert lufting via yttervegger.

Takkonstruksjonene oppfyller sin tiltenkte funksjon.

Takkonstruksjonene er ikke besiktiget da det ikke er tilgang til disse fra boligen, og heller ikke eksternt grunnet manglende sikkerhet (HMS).

Tilstanden er ikke videre vurdert for bygningsdelen, da dette er boligselskapets ansvarsområde.

TG 1 Vinduer

Malte vindusrammer og vinduskarmer i tre med 3-lags isolerglass fra 2022. Utvendige markiser på vinduene mot gate.

Normal brukstid/levetid for vindusrammer i tre er 20-60 år.
Normal brukstid/levetid for isolerglass er 15-20 år.

Det er ved befaring ikke opplyst eller registrert at noen isolerglass er punkterte. Dette er ingen garanti da det kan være vanskelig å kontrollere.

Vinduene vurderes å være i funksjonell stand. De tilfeldig valgte vinduene som ble funksjonstestet fungerte tilfredsstillende. Alle vinduene er ikke testet ved åpning, og det vil derfor kunne forekomme avvik på vinduer som ikke er funksjonstestet.

Det er normalt at vindusrammer og vinduskarmer kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

TG 1 Balkongdør/terrasedør

Balkongdører med malte dørrammer og dørkarmer av tre og med isolerglass fra 2022.

Normal tid før utskifting av dører er 30-50 år.
Normal brukstid/levetid for isolerglass er 15-20 år.

Dørene oppfyller sin tiltenkte funksjon. Dørene ble funksjonstestet.

Det er ved befaring ikke opplyst eller registrert at noen isolerglass er punkterte. Dette er ingen garanti da det kan være vanskelig å kontrollere.

Det er normalt at dørkarmer, lister og dørblader kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

TG 2 Dører

Brannklassifisert/lydisolert B30 entrédør med malte glatte overflater og glassfelt i 1. etasje. Kodelås.
Brannklassifisert/lydisolert B30 entrédør med malte glatte overflater til kjeller/tilleggsdel.

Normal tid før utskifting av dører er 30-50 år.

Døren oppfyller sin tiltenkte funksjon. Dørene ble funksjonstestet.

Det er normalt at dørkarmer, lister og dørblader kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe slark i dør til kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Døren må justeres.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Balkonger og terrasser

Inntrukkede og overbygde balkonger på ca. 5m². med adkomst fra stue i 2. etasje og soverom i 3. etasje. Malte betongdekker. Veggbelysning og veggkontakt. Utsyn over felles tomt og Frognerbekken.

Markterrasse på ca. 16m². utenfor kjeller/tilleggsdel. Diverse beplantning som naturlig skille mellom hver enkelt markterrasse. Trolig tillates montering av skillevegger mellom enhetene.

Balkonger og terrassen oppfyller sin tiltenkte funksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke opplyst om dekke/membraner i konstruksjonene er fornyet.

Høyde på rekkverk på balkongene skal være min. 1,00 meter og 1,20 meter dersom fallhøyden er mer enn 10,0 meter. Rekkverket på balkongen i 3. etasje er 1,03 meter og fallhøyden 11,6 meter fra toppen av rekkverket. Avstanden er målt fra gulv.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke krav om heving av rekkverket til dagens forskriftskrav, men bør av sikkerhetsmessige grunner heves.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Èn-stavs eikeparkett i kjeller.

Flisbelagt gulvoverflate i vindfang, ellers er det gjennomgående hellimt én-stavs eikeparkett i underetasjen, entré/trappegang i 1. etasje, 2. og 3. etasje. Alle overflater på gulv er nye i 2023.

Gulvoverflatene synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Det er ikke funnet nevneverdige avvik, annet enn normal bruksslitasje hvor det kan forekomme enkelte merker/riper. Det er normalt at gulvoverflater kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

Parkettgulv er 'levende' materialer og det kan derfor oppstå sammentrekninger/utvidelser og ujevnheter avhengig av årstid/fukt/tørke.

Det er stedvis registrert noe svikt og ujevnheter i kjeller/tilleggsdel.

Merknad:

TG2:

Det er registrert nivå-/høydeforskjeller på ca. 10-15mm. i gulv i kjeller/tilleggsdel. Trolig grunnet underliggende isolasjonsmaterieell og varmematter.

*

Pussede og malte gipsvegger.

Alle innvendige overflater er nyoppusset i 2023.

Veggoverflatene synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Det er ikke funnet nevneverdige avvik, annet enn normal bruksslitasje hvor det kan forekomme enkelte merker/riper. Det er normalt at gulvoverflater kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

Merknad:

TG2:

Det er stedvis registrert enkelte sprekker i gipsvegger i kjeller/tilleggsdel.

*

Pussede og malte gips og betonghimlinger.

Tilstandsrapport

Takmontert og innfelt LED-belysning i flere rom. Belysning er ikke kontrollert, ref. pkt. 'elektrisk anlegg'.

Alle innvendige overflater er nyoppusset i 2023.

Himlingsoverflater synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Det er ikke funnet nevneverdige avvik, annet enn normal bruksslitasje hvor det kan forekomme enkelte merker/riper. Det er normalt at gulvoverflater kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

Himlingshøyden er oppmålt til 2,30 meter i kjeller/tilleggsdel.

Himlingshøyden er oppmålt til 2,20 meter i underetasjen.

Himlingshøyden er oppmålt til 2,44 meter i 2. og 3. . etasje.

TG 10 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt betongsåle mot grunn. Støpt betongsåle forventes å være oppført i henhold til byggeforskrifter som var gjeldende da boligen ble oppusset. Gulv i kjellerrom er oppbugget med styroformplater før støp iflg. eier og tidligere befaringer i gården.

Etasjeskiller i armerte mur-/betongkonstruksjoner. Etasjeskillerne forventes å være oppført i henhold til byggeforskrifter som var gjeldende da boligen ble oppført.

Etasjeskillerne er ikke videre vurdert da disse er skjulte. Etasjeskillerne oppfyller sin tiltenkte funksjon.

Det er foretatt kontroll av høydeforskjeller/skjevheter med krysslaser uten avvik.

Merknad:

Gulv i samtlige etasjer er avrettet med unntak av gulv i kjeller. Det kan i støpte gulv oppstå sprekker ved tørking, hvilket ikke er å betrakte som avvik.

Etasjeskillerne er ikke kontrollert da disse er skjulte. Opplysninger om avretting er opplyst av eier.

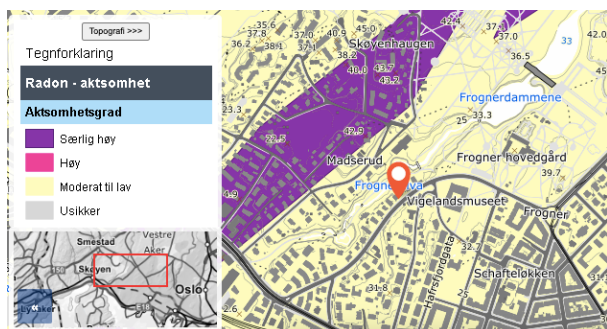
TG 2 Radon

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.



TG 1 Pipe og ildsted

Pipestokker er innsatt med nye stålrør iflg. eier.

Ny gasspeis med glassdør i stue i 2. etasje. Skap for gassbeholdere montert på balkong.

Monteringsarbeidene er utført av Peisselskabet AS. Dokumentasjon i form av faktura er fremvist.

Tilstandsvurdering av ildstedets montering er ikke vurdert.

Tilstandsrapport

Tilstandsvurdering av pipestokker/pipeløp er ikke vurdert.

Tilstandsvurderinger av ildsted og pipestokker/pipeløp må gjøres av kvalifisert personell med utstyr for innvendig inspeksjon og kontroll. Normalt sett utføres dette i regi av feiervesenet. Det anbefales rutinemessig kontroll av dette. Ingen ytterligere vurderinger er utført da den bygningssakkyndige takstingeniør ikke har kompetanse på området.

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Bakvegg i kjelleren/tilleggsdelen og underetasjen er oppført i mur-/betongkonstruksjoner og vender inn mot krypkjeller og yttervegg. Utførede og isolerte vegger mot grunnmur.

Det er foretatt søk med Protymeter fuktindikator i mur-/betongvegger før veggene ble tettet og etterkontroll er utført ved siste befaringsgang. Det var da ingen indikasjoner eller tegn til fukt i de kontrollerte områdene.

TG 1U Krypkjeller

Krypkjeller mellom terreng og bygningens grunnmur i kjeller/tilleggsdel er ikke mulig å kontrollere. Adkomst kun via annen boenhet med eget gnr./bnr.

Krypkjeller under gårdsplass er besøkt via vindu på garderoberom og vaskerom i underetasjen. Adkomst ikke mulig da vinduet er for lite. Det er ved visuell besiktigelse ikke oppdaget noen lekkasjer på befaringsstidspunktet. Det er heller ikke, ved manglende adkomst mulig å kontrollere om det er tilstrekkelig/anbefalt utlufting.

TG 2 Innvendige trapper

Betongtrapper mellom etasjene med nye eiketrinn. Nye veggmonterte håndløpere i eik.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det er avvik:

Det oppleves noe knirk i trapp, trolig grunnet årstid.

Fri trappebredde er oppmålt til 0,86 meter fra håndløper. Bredden skal være min. 0,90 meter.

Rekkverk i 3. etasje er oppmålt til 0,56 meter. Høyden skal være min. 0,90 meter.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.

TG 2 Innvendige dører

Nye innvendige slagdører med MDF/heltre rammer med glatte overflater. Tetningslister i dørrammer.

Dørene er funksjonstestet fungerte tilfredsstillende.

Dørene oppfyller sin tiltenkte funksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enkelte dører tar noe i karm/terskel og må justeres.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Enkelte dører må justeres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Garderober, hyller og reoler

Tilstandsrapport

Klesheng og hylle i trappegang i 1. etasje.

Frittstående garderobeskap med klesheng, hyller og glatte fronter på to soverom, ellers avsatt plass for garderobeskap på øvrige soverom og garderobe i underetasjen.

Det er normalt at innredninger og fronter kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket. Funksjonell innredning med normal bruksslitasje på innredninger.

Garderobeskap synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Garderobeløsninger er ikke videre undersøkt eller vurdert.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD/WC

Generell

Nyrenovert våtrom i 2023.

Arbeidene er iflg. eiers egenekklæring utført av Vinderenrør, Gregpol AS og Oslo Membranservice AS. Dokumentasjon kan fremvises av selger.

UNDERETASJE > BAD/WC

TG 1 Overflater vegger og himling

Flisbelagte og malte vegger. Sökkelfiser langs gulv.

Veggoverflater synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Alle innvendige overflater er nyoppusset i 2023.

Det er normalt at overflater kan være utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

*

Pussede og malte himlinger.
Innfulgte spotter.

Himlingsoverflater synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Alle innvendige overflater er nyoppusset i 2023.

Det er normalt at overflater kan være utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

UNDERETASJE > BAD/WC

TG 1 Gulvkonstruksjon og fall

Støpt betongdekke. Det er tilstrekkelig fall på gulv mot sluk. Høydeforskjell mellom overkant slukrist og punkt ved dørterskel er kontrollert med krysslaser og vater.

Synlig drensspalte under innebygget badekar til sluk.

UNDERETASJE > BAD/WC

TG 1 Overflater Gulv

Flisbelagt gulvoverflater.

Tilstandsrapport

Gulvoverflater synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Alle innvendige overflater er nyoppusset i 2023.

Det er normalt at overflater kan være utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

UNDERETASJE > BAD/WC

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Synlig åpent plastsluk i gulv under innebygget badekar. Adkomst via løs flis/inspeksjonsluke. Synlig vannlås, klemringsfunksjon og tilfredsstillende membran.

Sluk, membran og tettesjikt er kontrollert og synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Merknad:

Ytterligere undersøkelser av bl.a. underliggende membraner er ikke kontrollert da dette ligger under støp.

UNDERETASJE > BAD/WC

TG 1 Vegger, membran og tettesjikt

Veggkonstruksjoner er utført og belagt med våtromsplater og smøremembraner.

Vegger, membraner og tettesjikt synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

UNDERETASJE > BAD/WC

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Bad/wc er utstyrt og innredet med servantskap med glatte fronter med stålgrep. Heldekkende servant med 1-greps blandebatteri. Veggspil med integrert belysning. Innebygget badekar med veggmontert blandebatterier med hånddusj/regndusj og dusjvegg i herdet glass. Vegghengt toalett med innebygget systerne og synlig drenshull under toalett.

Det er normalt at innredninger og fronter kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket. Funksjonell innredning med normal bruksslitasje på innredninger. Innredning synes å ha en normal funksjon og forventet bruksslitasje tatt alder i betraktning.

Merknad:

Det anbefales å montere silikonfug mellom servantplate og vegg.

UNDERETASJE > BAD/WC

TG 2 Ventilasjon

Elektrisk avtrekksvifte.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ingen spalte for luftgjennomstrømning under dørblad. Krav til gjennomluftingsspalte er min. 10mm.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Gjennomluftingsspalte eller ventilasjonshull i dørblad må etableres.

UNDERETASJE > BAD/WC

TG IU Hulltaking i tilleggende/bakenforliggende konstruksjon

Det er utført søk med Protymeter fuktindikator i våtsoner, i og rundt dusjsonen. Det er ikke registrert eller avdekket fukt i de kontrollerte områdene. En

Tilstandsrapport

slik operasjon er kun en fuktindikasjon og gir ingen relevant informasjon om fuktskader eller våtrommets levetid/standard. Dette er derfor ingen garanti for at det ikke kan være fuktskader, som ikke avdekkes med overflatekontroll. For fuktkontroll må bakenforliggende veggsystem kontrolleres ved hulltaking, noe som kan være vanskelig å utføre og kan påføre skader på konstruksjoner og membran.

Hulltaking er ikke utført. Våtrommet er å betrakte som nytt da dette er fra 2023.

UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Nyrenovert våtrom fra 2023.

Arbeidene er iflg. eiers egenerklæring utført av Vinderenrør, Gregpol AS og Oslo Membranservice AS. Dokumentasjon kan fremvises av selger.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Flisbelagte og malte vegger. Sokkelfiser langs gulv.

Veggoverflater synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Alle innvendige overflater er nyoppusset i 2023.

Det er normalt at overflater kan være utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

*

Pussede og malte himlinger.
Innfele spotter.

Himlingsoverflater synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Alle innvendige overflater er nyoppusset i 2023.

Det er normalt at overflater kan være utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Flisbelagt gulvoverflater.

Gulvoverflater synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Alle innvendige overflater er nyoppusset i 2023.

Det er normalt at overflater kan være utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Gulvkonstruksjon og fall

Støpt betongdekke. Det er tilstrekkelig fall på gulv mot sluk. Høydeforskjell mellom overkant slukrist og punkt ved dørterskel er kontrollert med krysslaser og vater.

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Synlig åpent plastsluk i gulv. Synlig vannlås, klemringsfunksjon og banemembran.

Sluk, membran og tettesjikt er kontrollert og synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Merknad:

Ytterligere undersøkelser av bl.a. underliggende membraner er ikke kontrollert da dette ligger under støp.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Det er avsatt plass for montering av utstyr og innredninger, samt avsatt plass og vannuttak/avløp for montering av servant og vaskemaskin.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Elektrisk avtrekksventil.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ingen spalte for luftgjennomstrømning under dørblad. Krav til gjennomluftingsspalte er min. 10mm.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Gjennomluftingsspalte eller ventilasjonshull i dørblad bør etableres.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG IU Hulltaking i tilliggende/bakenforliggende konstruksjon

Det er utført søk med Protymeter fuktindikator i våtsoner, i og rundt dusjsjonen. Det er ikke registrert eller avdekket fukt i de kontrollerte områdene. En slik operasjon er kun en fuktindikasjon og gir ingen relevant informasjon om fuktskader eller våtrommets levetid/standard. Dette er derfor ingen garanti for at det ikke kan være fuktskader, som ikke avdekkes med overflatekontroll. For fuktkontroll må bakenforliggende veggssystem kontrolleres ved hulltaking, noe som kan være vanskelig å utføre og kan påføre skader på konstruksjoner og membran.

Hulltaking er ikke utført. Våtrommet er å betrakte som nytt da dette er fra 2023.

1 ETASJE > SEPARAT TOALET

Generell

Nyrenovert toalett i 2023.

Arbeidene er iflg. eiers egenerklæring utført av Vinderenrør, Gregpol AS og Oslo Membranservice AS. Dokumentasjon kan fremvises av selger.

Merknad:

Separat toalett er ikke å betrakte som våtrom, men er innlagt under denne kategori i herværende rapport for enklere spesifisering/forståelse av rommet.

1 ETASJE > SEPARAT TOALET

TG 1 Overflater vegger og himling

Pussede og malte gipsvegger. Sokkelfliser langs gulv.

Veggoverflater synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Tilstandsrapport

Alle innvendige overflater er nyoppusset i 2023.

Det er normalt at overflater kan være utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

*

Pussede og malte gipshimlinger.
Takmontert belysning.

Veggoverflater synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Alle innvendige overflater er nyoppusset i 2023.

Det er normalt at overflater kan være utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

1 ETASJE > SEPARAT TOALET

TG 1 Overflater Gulv

Flisbelagt gulvoverflate.

Gulvoverflater synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Alle innvendige overflater er nyoppusset i 2023.

Det er normalt at overflater kan være utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

1 ETASJE > SEPARAT TOALET

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Separat toalett er utstyrt og innredet med servantskap med heldekkende servnt og 1-greps blandebatteri. Veggspil med integrert belysning. Vegghengt toalett med innebygget systerne. Synlig drenshull under toalett.

Det er normalt at innredninger og fronter kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket. Funksjonell innredning med normal bruksslitasje på innredninger. Innredning synes å ha en normal funksjon og forventet bruksslitasje tatt alder i betraktning.

1 ETASJE > SEPARAT TOALET

TG 2 Ventilasjon

Tilluft og utlufting via luftespalte under dørblad og vindu.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig avtrekk.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

1 ETASJE > SEPARAT TOALET

TG IU Hulltaking i tilliggende/bakenforliggende konstruksjoner

Hulltaking er ikke utført. Rommet er å betrakte som nytt da dette er fra 2023.

3 ETASJE > DUSJBAD/WC

Tilstandsrapport

Generell

Nyrenovert våtrom i 2023.

Arbeidene er iflg. eiers egenerklæring utført av Vinderenrør, Gregpol AS og Oslo Membranservice AS. Dokumentasjon kan fremvises av selger.

3 ETASJE > DUSJBAD/WC

TG 1 Overflater vegger og himling

Flisbelagte og malte vegger. Sokkelfliser langs gulv.

Veggoverflater synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Alle innvendige overflater er nyoppusset i 2023.

Det er normalt at overflater kan være utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

*

Pussede og malte himlinger.
Innfelte spotter.

Himlingsoverflater synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Alle innvendige overflater er nyoppusset i 2023.

Det er normalt at overflater kan være utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

3 ETASJE > DUSJBAD/WC

TG 1 Overflater Gulv

Flisbelagt gulvoverflater.

Gulvoverflater synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Alle innvendige overflater er nyoppusset i 2023.

Det er normalt at overflater kan være utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

3 ETASJE > DUSJBAD/WC

TG 1 Gulvkonstruksjon og fall

Støpt betongdekke. Det er tilstrekkelig fall på gulv mot sluk. Sluk er plassert i nedsenket dusjsone. Høydeforskjell i nedsenk og overkant slukrist og punkt ved dørterskel er kontrollert med krysslaser og vater.

3 ETASJE > DUSJBAD/WC

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Synlige åpne rennesluk i gulv i dusj. Synlig vannlåser, klemringsfunksjoner og banemembran.

Sluk, membran og tettesjikt er kontrollert og synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Merknad:

Ytterligere undersøkelser av bl.a. underliggende membraner er ikke kontrollert da dette ligger under støp.

Tilstandsrapport

3 ETASJE > DUSJBAD/WC

TG 1 Vegger, membran og tettesjikt

Veggkonstruksjoner er utført og belagt med våtromsplater og smøremembraner.

Vegger, membraner og tettesjikt synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

3 ETASJE > DUSJBAD/WC

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Dusjbad/wc er utstyrt og innredet med servantskap med glatte eikefinerte fronter med stålgrep. Heldekkende servant med 1-greps blandebatterier. Veggspil med integrert belysning. Dusjavdeling med veggmonterte blandebatterier med hånddusj/regndusj og dusjvegg og dør i herdet glass. Vegghengt toalett med innebygget susterne og synlig drenehull under toalett.

Det er normalt at innredninger og fronter kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket. Funksjonell innredning med normal bruksslitasje på innredninger.

Merknad:

Det anbefales å montere silikonfug mellom servantplate og vegg.

3 ETASJE > DUSJBAD/WC

TG 2 Ventilasjon

Elektrisk avtrekksventil.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ingen spalte for luftgjennomstrømning under dørblad. Krav til gjennomluftingsspalte er min. 10mm.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Gjennomluftingsspalte eller ventilasjonshull i dørblad bør etableres.

3 ETASJE > DUSJBAD/WC

TG IU Hulltaking i tilliggende/bakenforliggende konstruksjon

Det er utført søk med Protymeter fuktindikator i våtsoner, i og rundt dusjsonen. Det er ikke registrert eller avdekket fukt i de kontrollerte områdene. En slik operasjon er kun en fuktindikasjon og gir ingen relevant informasjon om fuktskader eller våtrommets levetid/standard. Dette er derfor ingen garanti for at det ikke kan være fuktskader, som ikke avdekkes med overflatekontroll. For fuktkontroll må bakenforliggende veggssystem kontrolleres ved hulltaking, noe som kan være vanskelig å utføre og kan påføre skader på konstruksjoner og membran.

Hulltaking er ikke utført. Våtrommet er å betrakte som nytt da dette er fra 2023.

KJØKKEN

2 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Nyere kjøkkeninnredning med benkestammer og høyskap med stammer og skuffer i heltre med glatte eikefinerte fronter og glatte malte fronter. Malte veggoverflater i sprutsone ved oppvaskkum. Benkeplater i komposittsten/Caesarstone. Underlimt oppvaskkum i børstet rustfritt stål med 1-greps blandebatteri med spylefunksjon. Integrert stekeovn, microbølgeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap med fryser. Praktisk kjøkkenøy med integrert induksjonstopp med integrert avtrekksventilator med kullfilter. Komfyrvakt.

Praktisk kjøkken med god skap- og benkeplass, kjøkkenøy og åpen løsning mot spisestue.

Det er normalt at innredninger og fronter kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre

Tilstandsrapport

overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket. Funksjonell innredning med normal bruksslitasje på innredninger. Innredning synes å ha en normal funksjon og forventet bruksslitasje tatt alder i betraktning.

2 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Koketopp med integrert ventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er kun ventilator med kullfilter på kjøkkenet, og ingen andre forserte/mechaniske avtrekksløsninger fra kokesonen. Nye typer benkeventilatorer basert på kullfilter er å regne som effektive.

Ifølge bestemmelser i NS3600 skal TG2 settes dersom det ikke er ventilatorer med direkte utsug/avtrekk til en separat ventilasjonskanal.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

På tidspunkt for oppføring av denne bygningen var det vanlig med kullfilterventilator på kjøkken i tillegg til mekanisk avtrekk i vegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Skjulte rørføringer med rør-i-rørsystem. Fleksible vannledninger er lagt i trekkerør fra hovedvannsinntak frem til fordelingsstammer i fordelerskap på vaskerom, bad/wc, dusjbad/wc og kjøkken.

Synlige fordelerskap med fordelingsstammer er plassert i vegger på vaskerom, bad/wc og dusjbad/wc. Synlige siklemikk/drensrør fra samtlige fordelerskap. Waterguard med lekkasjeføler og automatisk stengeventiler er montert- på inntaksvann i fordelerskap på vaskerom.

Sanitærinstallasjoner er blant de delene i en bygning som har kortest levetid, er vanskeligst å vedlikeholde, og forårsaker flest vann- og fuktskader. Erfaring viser at hele sanitærinstallasjonen skiftes minst en til to ganger i løpet av bygningens levetid. I tillegg må komponenter som f.eks. armaturer skiftes oftere.

VVS anlegg er ikke takstmannens kompetanseområde. Det gjøres oppmerksom på at herværende kontrollen kun er en stikkprøvekontroll, og gir ingen garanti for at anlegget er feilfritt. Det tas sikte på å beskrive og vurdere synlige tekniske detaljer, og er derfor ikke en gjennomgående kontrollert/vurdert. Dette vil si at den prøving som er foretatt, kun er en funksjonsprøving. Det er ved befaringen foretatt kapasitetsprøving av vann på kjøkken og våtrom. Det er eiers/brukers plikt til å påse at anlegget til enhver tid tilfredsstiller forskriftenes krav.

Røranlegget synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.
Dokumentasjon kan fremvises av eier.

Tilstandsgrad settes på bakgrunn av generell alder og fremvist dokumentasjon.

TG 1 Avløpsrør

Skjulte innvendige avløpsrør fra kjøkken og våtrom i plast. Alle rørføringer frem til stikkledning inn til eiendommen er nytt.

Normal levetid for installasjoner er ca. 30-50 år, men kan variere avhengig av rørmateriale, egenskapene til vann- og avløpsvann og vedlikeholdet. Tekniske utstyr som armaturer/blandebatterier, toaletter og dusjer har noe kortere levetid enn ledningsanlegget.

Sanitærinstallasjoner er blant de delene i en bygning som har kortest levetid, er vanskeligst å vedlikeholde, og forårsaker flest vann- og fuktskader. Erfaring viser at hele sanitærinstallasjonen skiftes minst en til to ganger i løpet av bygningens levetid.

VVS anlegg er ikke den bygningssakkyndige takstingeniørens kompetanseområde. Det gjøres oppmerksom på at herværende kontrollen kun er en stikkprøvekontroll, og gir ingen garanti for at anlegget er feilfritt. Det tas sikte på å beskrive og vurdere synlige tekniske detaljer. Dette vil si at den prøving som er foretatt, kun er en funksjonsprøving. Det er ved befaringen foretatt kapasitetsprøving av vann og avløp på kjøkken og våtrom.

VVS anlegg er ikke gjennomgående kontrollert/vurdert. Det er eiers/brukers plikt til å påse at anlegget til enhver tid tilfredsstiller forskriftenes krav.

Avløpsrørene synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

TG er satt på bakgrunn av generell alder.

Tilstandsrapport

Rørnlegget synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.
Dokumentasjon kan fremvises av eier.

Tilstandsgrad settes på bakgrunn av generell alder og fremvist dokumentasjon.

TG 2 Ventilasjon

Naturlig avtrekk. Tilluft og utlufting via vinduer, luftespalter i vindusrammer og balkongdører.

Termisk oppdriftssystem var godkjent ved oppføring av bygget. Funksjonstesting er utført og fungerer tilfredsstillende. Kontrollmåling er ikke utført da det kreves eget utstyr for måling av luftmengder.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det anbefales å montere veggventiler for bedret ventilasjon i boligen.

Det er ingen friskluftsventiler i oppholdsrom, kun luftespalter i vindusrammer og balkongdører.

På generelt grunnlag er TG satt på bakgrunn av nye strengere krav til luftesystemer, til tross for at denne typen ventilasjon var normalt for boliger/leiligheter bygget i denne tidsperioden.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak er påkrevet, men det anbefales å etablere bedret tilluft og utlufting fra oppholdsrom.

TG 1 Varmtvannstank

Nyere gulvmontert varmtvannsbereder på vaskerom. Bereder er montert til fast el-punkt.

TG IU Varme

Elektrisk oppvarming med varmekabler, varmemefolie og panelovner. Gasspeis i stue.

Varmeelementer kan være av varierende kvalitet. Det må påregnes at det over tid vil melde seg behov for utskiftninger av de enkelte installasjoner/elementer.

Varmeelementene synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Avslåtte elementer ble ikke funksjonstestet. Det forutsettes at disse fungerer dersom annet ikke er opplyst.

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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.

Nyere skjult spredernet. Nytt sikringsskap med automatsikringer og digital strømmåler.

Eier har selv ikke bebodd boligen. Boligen har vært utleid.

Stikkprøvekontroll/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. Den bygningssakkyndige takstingeniøren har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen

Tilstandsrapport

som forskriften inneholder/krever. 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.

Dokumentasjon og samsvarserklæring kan fremvises av eier. Det elektriske anlegget oppfyller sin tiltenkte funksjon. Samtlige boliger i sameiet er oppusset på samme tidspunkt. Det er fremvist tilfredsstillende samsvarserklæring.

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.

2023

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Samsvarserklæringer kan fremvises av eier.

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 Ikke opplyst av leietager iflg. eier.

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

Merknad:

Det er i hovedsak montert trådløse brytere med såkalte 'piller'. Enkelte av bryterne er løse, skjeve og bør etterstrammes.

Det elektriske anlegget er ikke den bygningssakkyndige takstingeniørens kompetanseområde. Dette er en stikkprøvekontroll/forenklet kontroll. Den bygningssakkyndige takstingeniøren har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll, og har ikke løstnet eventuelle spotter eller beskyttelsesbraketter eller skjerming rundt sikringer.

El-anlegget kan ha feil eller mangler som ikke er avdekket under befarings. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Det er eiers/brukers plikt til å påse at anlegget til enhver tid tilfredsstillers forskriftens sikkerhetskrav.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Røykvarslere og brannslukningsapparat er observert.

Det skal iflg. forskrift være montert tilstrekkelig antall røykvarslere. Det skal være minst én detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket.

Eier skal også sørge for at boligen er utstyrt med manuelt slokkeutstyr som kan benyttes i alle rom. Som manuelt slokkeutstyr nevnes pulverapparat eller husbrannslange. Det gjøres oppmerksom på at kontrollen kun er en stikkprøvekontroll, og gir ingen garanti for at anlegget er feilfritt.

Brannslukningsutstyr skal fremvises ved overtagelse. Det anbefales å funksjonsteste røykvarslere ved overtagelse. Brannslukningsapparat bør ikke være eldre enn 10 år, til tross for at pila står på grønt og forseilingen er intakt.

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

TOMTEFORHOLD

TG IU Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringsforholdet i området, ved boligkvartalet og rundt bygningsmassen er sannsynligvis godt. Dreneringsforhold rundt bygningen er ukjent for den bygningssakkyndige takstingeniør. Ifølge eier er det drenert på begge kortsidene av bygningsmassene, gravd helt ned og satt på papp og drenerør ut, ellers er forøvrig dreneringen fra byggeåret. Sterkt skrånende tomt fra Halvdan Svartes gate til Frognerbekken. Herværende bolig ligger ytterst.

Normal tid før utskifting av drencsystem/drensledninger er 20-60 år.

Det tas forbehold om dreneringen, da man skal være oppmerksom på at dreneringen vanskelig å kontrollere da den er nedgravd.

TG IU Grunnmur og fundamenter

Tilstandsrapport

Grunnmur og fundamenter i plasstøpte mur-/betongkonstruksjoner. Støpte søylefundamenter. Ut i fra de stedlige omgivelsene antas det at grunnmur er fundamentert til faste masser/fjell.

Det tas forbehold om grunnforhold, da dette ikke kan fastslås med 100% sikkerhet.

Bygningsmassen er terrassert i terreng. Kortsidene av ytterveggene ligger mot påfylte masser. Bakvegg mot vei er uttrukket og ligger med avstand til fast fjell/stenmasser.

Forstøtningsmurer

Det er tidligere etablert forstøtningsmur mot bedd/Halvdan Svartes gate.

Bygningsdelen er ikke videre undersøkt eller vurdert da dette er et sameieanliggende.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Eiendommen er tilknyttet offentlig og kommunalt vann og avløp med private stikkledninger til offentlig tilkoblingpunkt i gate.

Rørføringer er ikke mulig å kontrollere da disse er nedgravd.

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

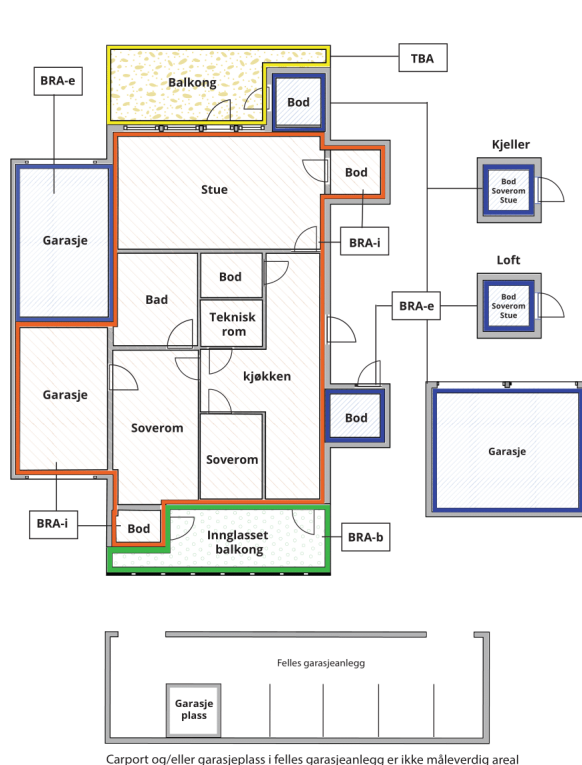
Hva er måleverdig areal?

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 optas 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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk 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

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller/tilleggsdel		38		38	16
Underetasje	57			57	
1 etasje	13	1		14	
2 etasje	53			53	5
3 etasje	52			52	5
SUM	175	39			26
SUM BRA	214				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller/tilleggsdel		Treningsrom/hobbyrom	
Underetasje	Trappegang, bad/wc, stue/soverom, omkleddningsrom, vaskerom, Trappebod		
1 etasje	Vindfang, entré/trappegang, separat toalett		
2 etasje	Stue, spisestue, kjøkken		
3 etasje	Trappegang, dusjbad/wc, 3 soverom		

Kommentar

Alle areal er ca. mål og er oppmålt/kontrollmålt på stedet. Areal oppgis alltid i hele nærmeste kvadratmeter i rapporten. Grunnet avrundingsmetoder kan avvik på opptil +/- 2% forekomme. Alle arealer er oppmålt med digital 3D skanner, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

Fra og med 01.01.2024 gjelder nye regler for arealmåling. Areal i denne rapporten er målt etter de nye reglene i NS 3940:2023. Arealene oppgis i hovedsak som BRA-i, med tilleggsarealer som BRA-e. Presiseringer for enkelte arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter er beskrevet i 'Takseringsbransjens retningslinjer for arealmåling'.

Måleverdige arealer: Nisjer/innhuk ved åpninger til dører og vinduer i yttervegger er medregnet. Større åpninger enn nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, heiser, sjakter og lignende, regnes ikke med i etasjens areal. Hvis trapp inngår i åpningen, regnes trappens horisontalprojeksjon med i etasjens areal. Rom skal ha adkomst og gangbart gulv. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige. Det er ingen forutsetning at rom oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. I hovedsak er det dagens bruk av rommet på befaringstidspunktet som bestemmer betegnelsen, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. I mange tilfeller må den bygningssakkyndige la sitt skjønn overstyre hovedregelen. Dette betyr at rommene kan defineres både som oppholdsrom, selv om de er i strid med byggeforskriftene.

Boligen har to balkonger og én terrasse som inngår i TBA arealet.

Boligen har ved befaring bruksrett til én ved/skibod i tilknytningen til carport/parkeringsplassen på ca. 1m². Carporten er oppmålt til ca. 32m².

Deler av arealet i kjellerrom/tilleggsdel består av søyle/betongfundamenter med en høyde på mer enn 20cm. over gulv. Disse arealene er ikke medregnet i arealet.

Fordelingen mellom BRA-i og BRA-e er basert på retningslinjer og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-rom eller S-rom. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori. Kjelleren er registrert som tilleggsdel til hoveddelen. Ved en eventuell søknad om bruksendring vil det bli endret brannklasse fra BK1 til BK2.

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.

Grunnet intertrapper til naboeiendommen og betongfundamenter i kjellerrom/tilleggsdelen, og det heller ikke er tilgang til naboseksjonen, er det vanskelig å måle opp arealene i boligen helt nøyaktig. Alle arealer er oppmålt med digital 3D skanner, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted. Arealene i boligen er skjønnsmessig beregnet. Grunnet avrundingsmetoder kan avvik på opptil +/- 2% forekomme.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Brannceller

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er ikke påvist avvik, men det opplyses om at fordelingen mellom P-rom og S-rom er basert på retningslinjer og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-rom eller S-rom. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori. Kjelleren er registrert som tilleggsdel til hoveddelen. Ved en eventuell søknad om bruksendring vil det bli endret brannklasse fra BK1 til BK2.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Boligen er gjennomgående oppusset og våtrommene er renovert i 2023.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
175	39

Kommentar

Fra og med 01.01.2024 gjelder nye regler for arealmåling. Begrepene P-rom og S-rom vil med tid utgå ifbm. de nye reglene for arealmåling.

I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volumberegninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom.

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori i herværende rapport.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.7.2025	Jan Nicolai Aamot	Takstingeniør
	Leietager fremviste og ga opplysninger om boligen	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	212	502	0	0	185.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Halvdan Svartes gate 46 B

Hjemmelshaver

Karen Helene Gjerde

Eier: Halvdan Svartes gate 46 AS

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Praktisk, lys og gjennomgående rekkehusbolig over fire etasjer pluss innredet kjeller, samt stor carport. Eiendommen har en meget attraktiv beliggenhet ved Frognerparken. Området er hovedsakelig bestående av eldre og nyere villabebyggelse og ambassadestrøk. Korte avstander til barnehager, skoler, kollektivtransport (buss/trikk) og dagligvareforretninger. Umiddelbar nærhet til Frognerparken med dets flotte tur- og rekreasjonsområder, tennisbaner, lekeplasser, friluftsbad, is- og skøytehall og idrettsplass/skøytebane. Gangavstand til Frogner, Majorstuen, Skøyen og Karenlyst.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger.

Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp via private stikk- og fellesledninger.

Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

Regulering

Eiendommen ligger i et regulert område.

Om tomten

Felles opparbeidet og beplantet utomhusområde. Asfaltert nedkjørsel fra Halvdan Svartes gate. Grusbelagt gangvei med trapper til forsiden av bebyggelsen med markterrasser til hver enkelt bolig i sameiet. Tomt og hage er dels skrånende og beplantet med diverse prydbusker, trær beplantet og naturlig vegetasjon. Utomhusarealene var snedekket på befaringstidspunktet. Opplysninger iflg. eier/tidligere befaring.

Tinglyste/andre forhold

Årlige kommunale avgifter er stipulert til ca. kr. 30.000,-. De kommunale avgiftene inkl. renovasjon, vann/avløp, feiing og eiendomsskatt. Det kan komme felleskostnader i tillegg til disse for drift og vedlikehold av felles utomhusområder som feks. måking/strøing og grøntområder.

Parkering

Det medfølger to parkeringsplasser under bygget (etter hverandre) med muligheter for montering av lader for el-bil.

Gateparkering etter gjeldende bestemmelser. Det er flere ladestasjoner for el-bil i nærområdet.

Det er innført beboerparkering i området. Med beboerparkering kan man parkere fritt i området rundt boligen på offentlige parkeringsplasser regulert til beboerparkering. Man må være registret i Folkeregisteret og kommunen tar seg årlig betalt for slik parkering. Se kommunens hjemmeside for ytterligere informasjon og krav.

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

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2013	Gave

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Norges Eiendommer		Informasjon om eier	Gjennomgått		Nei
Statens Kartverk		Informasjon om tomtestørrelse	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	22.10.2024	Eiers egenerklæring om boligen	Gjennomgått	4	Nei
FDV-dokumentasjon		Peisselskabet AS	Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Teknisk etat			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	01.08.2025	Rapportutkast er godkjent av selger pr epost

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. 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.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperrer bak. Dette 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 skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun 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 dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale 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 avhendingsloven. 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 fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres 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 foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen 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. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (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 nedsliting 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 fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og 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 godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/OI2781>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Egenerklæring Halvdan svartes gate 46 B (Fullmakt).pdf

Signers:

<i>Name</i>	<i>Method</i>	<i>Date</i>
Strengenhagen, Bård	BANKID	2025-08-01 08:45



This document package contains:

- Front page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

THE SIGNED DOCUMENT FOLLOWS ON THE NEXT PAGE >



Eiendommen som selges

1. Gateadresse

Halvdan svartes gate 46 B

2. Postadresse *

0268 Oslo

Om boligeier

3. Selger *

Skriv inn fullt navn

Halvdan Svartes gate 46 AS

4. Fullmaktshaver

Skriv inn fullt navn

Bård Strengenhagen

5. Når kjøpte nåværende eier boligen? *

År og måned

2021/12

6. Har nåværende eier selv bodd i boligen? *

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Nei

7. Driver nåværende eier med omsetning eller utvikling av eiendom? *

Forsikringen gjelder ikke for salg som ledd i næringsvirksomhet. Privatpersoner anses som næringsdrivende når de – helt eller delvis – med profittformål driver med utvikling, oppussing eller omsetning av eiendom.

☒ Ja

☐ Nei

Opplysninger om eiendommen

8. Vennligst oppgi eventuell informasjon om boligen, eiendommen og nærområdet du tenker kan være relevant og nyttig for personer som vurderer å kjøpe boligen.

Området er under omregulering fredning/bevaringsverdig
Det foreligger samarbeidsavtale for Halvdan Svartes gate 46A-F som er tinglyst
Det er felles pumpekum for eiendommen som ligger i kryp kjelleren til Hus D

Boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring sikrer deg mot erstatningskrav fra boligkjøper.

Som boligselger er du ansvarlig for feil og mangler som ikke er beskrevet i egenerklæringen, tilstandsrapporten eller prospektet. Avhendingsloven regulerer hva boligkjøper kan søke erstatning for, og vilkårene bestemmer hva forsikringen dekker.

Med boligselgerforsikring vil Gjensidige:

- dekke ditt erstatningsansvar
- håndtere saksbehandling og dialogen med boligkjøper i en eventuell skadesak
- utrede skadeomfanget
- utbetale erstatning eller rette skaden
- representere deg i en eventuell rettsak

Dekning og vilkår

For mer informasjon, ring Gjensidige på 21 40 86 00 eller gå til <https://www.gjensidige.no/privat/forsikring/bolig-og-innbo/boligselgerforsikring/>

Priser

Prisen på forsikringen avhenger av prisantydningen. Type bolig bestemmer hvilken promillesats:

- Andels- og aksjeeiendom: 2,69 promille
- Bolig med seksjonsnummer: 4,58 promille
- Bolig med eget gårds- og bruksnummer: 5,71 promille
- Fritidsbolig og tomt: 6,31 promille

Kjøp og angrepet

- Éngangssum: Prisen dekker hele din ansvarsperiode på 5 år.
- Ingen egenandel: Er skaden dekket betaler du ingenting. Boligkjøper må selv dekke de første 10.000 kr.
- Betaling: Du betaler ingenting nå. Beløpet trekkes fra oppgjøret for boligsalget. Hvis boligen ikke blir solgt vil du ikke bli belastet.
- Angrerett: Du kan angre kjøpet fram til eiendommen legges ut for salg.

9. Ønsker du boligselgerforsikring? *

Etter at du trykker "Send inn" får du instruksjoner om hvordan du signerer egenerklæringen.

☐ Ja, jeg ønsker boligselgerforsikring

☒ Nei, jeg ønsker ikke boligselgerforsikring

Sted: _____

Dato: _____

Sign: _____

Avtale om bruk, drift og vedlikehold m.v.

1. Innledning – bakgrunn.

Som eiere «**Eierne**» av eiendommene Halvdan svartes gate 46 A - F, gnr 212, bnr 501 - bnr 506 i Oslo kommune, heretter kalt «**Eiendommene**», har vi i dag inngått avtalen som er inntatt nedenfor om drift, vedlikehold og bruk av Eiendommene. Med Eierne menes heretter de som til enhver tid er eiere av det enkelt gnr/bnr som utgjør Eiendommene.

Bygningsmassen på Eiendommene utgjør en sammenhengende bygning «**Bygningen**». Bygningen består av fem etasjer, planU2, planU1, plan1, plan2, og plan3.

Eiendomsgrensene mellom det enkelte gnr/bnr som inngår i Eiendommene går i veggene mellom de enkelte leilighetene i Bygningen med unntak av plan1 hvor leilighetene delvis ligger på andre eiendommer som inngår i Eiendommene sin grunn.

Wc og deler av gangen som hører til leilighetene på plan1 ligger på nabogrunn. Eierskapet/retten til bruk av disse deler av den enkelte leilighet er ikke tidligere formalisert.

Siden bygningsmassen på Eiendommene utgjør en bygning, utearealene på den enkelte eiendom best lar seg utnytte gjennom felles rettigheter, og deler av leilighetene ligger på grunn som tilhører en av de andre Eiendommene er Eierne enige om reguleringene inntatt i avtalen nedenfor «**Avtalen**».

Ord med stor bokstav betyr det samme som angitt i de enkelte definisjonene i Avtalen med mindre annet fremgår av sammenhengen.

Eiendommene har sterke likehetstrekk med eierseksjonssameier. Intensjonen med Avtalen er å tilnærme reguleringene for bruk av andre gnr/bnr sine arealer, og det som er naturlige fellesarealer på Eiendommene, samt drift og vedlikehold av disse og Bygningen, til de rettigheter og plikter som gjelder i ordinære eierseksjonssameier.

Avtalen mellom Eierne er som følger:

2. Bruk av fellesarealer.

Eiendommene skal ha gjensidig og likestilt rett til felles bruk «**Bruksretten**» av:

1. Innkjøringen til Eiendommene og kjørearealene som ligger på østsiden av Bygningen mot Halvdan Svartes gate på plan1. Kjørearealene er tegnet inn med grønn omramming i skissen over utearealene inntatt i punkt 20.
2. Pumperommet som ligger i krypkjelleren innenfor kjellerveggene i Bygningen på planU2. Pumperommet er tegnet inn i skissen over planU2 inntatt i punkt 20
3. Felles tekniske installasjoner utenfor bygningen i sør på planU1. Arealet for tekniske installasjoner er tegnet inn med blå omramming på skissen over utearealene inntatt i punkt 20.
4. Alle andre utearealer/hagearealer på Eiendommene, med unntak av uteplassene på de enkelte Eiendommene utenfor Bygningen på planU2. Uteplassene som er til den

enkelte eiers eksklusive bruk er tegnet inn med rød farge på skissen over utearealene inntatt i punkt 20.

Arealene omtalt i punkt 1 - 4 er heretter samlet kalt «**Fellesarealene**».

Bruksretten i nummer 1 gjelder de kjørearealene på plan 1 som ligger utenfor vegglivet til Bygningen rett under plan 2 på bnr 501-506, slik disse kjørearealene til enhver tid måtte bli utformet på Eiendommene. Carportene i/under Bygningen inngår ikke i arealer til felles bruk.

Eiendommene skal ha rett til adkomst over gnr 504 på plan U2 frem til pumperommet i nummer 2 for nødvendig arbeid knyttet til drift og vedlikehold av installasjonene i pumperommet..

Bruksretten Eierne har gjelder rett til slik bruk av Fellesarealene som de enkelte deler av disse er beregnet, eller vanligvis, brukt til. Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler og bestemmelser om utøvelse av Bruksretten på Fellesarealene.

Eiernes bruk av Fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for de andre Eierne og brukerne/Eiendommene.

3. Ansvar for drift og vedlikehold Fellesarealene.

Eiendommene skal gjennom Årsmøtet og Styret i fellesskap forvalte driften, bruken og vedlikeholdet av Fellesarealene.

4. Ansvar for drift og vedlikehold av Bygningen.

Eierne skal sammen ha ansvar for å holde Bygningen forsvarlig vedlike utvendig. Det samme gjelder fellesinstallasjoner i og utenfor Bygningen. Det utvendige vedlikeholdet omfatter reparasjon, vedlikehold og utbygging av fasader, balkonger, alle arealer på plan1 som er utendørs, og taket på Bygningen. Ansaret gjelder tekking av de nevnte arealene ned til og med undertaket.

Vedlikeholdet skal gjennomføres i fellesskap for felles regning. Kostandene skal fordeles med lik andel på hver av Eierne (1/6 hver).

Eierne har selv ansvar for vedlikehold av utvendige dører og vinduer til sine respektive leiligheter. Ved vedlikehold eller bytte av vinduer og dører skal fargen være lik for alle Eiendommene.

5. Eksklusiv bruk av arealer på annen eiendom.

Eierne har eksklusiv bruksrett til wc og deler av gang som hører til den enkelte bolig som ligger på naboeiendommens grunn på plan1.

Bnr 501 sin bruksrett på bnr 502 er merket med rødt omriss i plantegningen inntatt i punkt 20 «**Plantegningen**».

Bnr 502 sin bruksrett på bnr 501 er merket med blått omriss i Plantegningen.

Bnr 503 sin bruksrett på bnr 504 er merket med lilla omriss i Plantegningen.

Bnr 504 sin bruksrett på bnr 503 er merket med grønt omriss i Plantegningen.

Bnr 505 sin bruksrett på bnr 506 er merket med brunt omriss i Plantegningen.

Bnr 506 sin bruksrett på bnr 505 er merket med gult omriss i Plantegningen.

Eierne som har eksklusive bruksrettigheter etter dette punkt 5 har det hele og fulle ansvar for alt innvendig vedlikehold av arealene de eksklusive bruksrettene gjelder.

I Plantegningen er eiendomsgrensen mellom de forskjellige eiendommene markert med svart farge. Den enkelte eiendoms bnr er skrevet inn på eiendommens grunn i Plantegningen.

6. Årsmøtet.

Eiendommene skal ha et årsmøte hvor Eierne har rett til å delta med forslags-, tale-, og stemmerett. Også Eiernes ektefelle, samboer eller et annet medlem av Eiernes husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg. Møte og uttalelsesretten gjelder også for styremedlemmer. Styreleder har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller styreleder har gyldig forfall.

Eierne kan møte ved fullmektig etter skriftlig fullmakt. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Eierne har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg til årsmøtet dersom årsmøtet gir tillatelse.

Avgjørelser fattes med vanlig flertall. Eiendommene har en stemme hver ved avstemming.

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når et antall av Eierne som tilsvarer minst to av eierne krever det, og de samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

7. Innkalling til årsmøte

Årsmøtet innkalles av styret med skriftlig varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel, som likevel skal være på minst tre dager.

Dersom styret misligholder sin plikt til å innkalle til ordinært eller ekstraordinært årsmøte kan Eierne som , eller et styremedlem kreve at tingretten snarest og for Eiendommenes felles kostnad innkaller til møte.

Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles i årsmøtet. Skal et forslag som etter Avtalen må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Styret skal på forhånd varsle Eierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en av Eierne ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen.

8. Hvilke saker årsmøtet skal og kan behandle

Årsmøtet skal behandle saker angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære årsmøtet,

- a) behandle styrets årsberetning,
- b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår,
- c) velge styrets leder, styremedlemmer dersom noen av disse er på valg.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle Eierne med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

Bortsett fra saker som nevnt i pkt a) til c), kan årsmøtet bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle Eierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er likevel ikke til hinder for at det besluttet innkalt nytt årsmøte til avgjørelse av forslag som er fremsatt i møtet.

9. Møteledelse. Protokoll

Årsmøtet skal ledes av styrets leder med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være en av Eierne.

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

10. Valg av styre

Eiendommene skal ha et styre. Styret skal ha minst tre medlemmer.

Årsmøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen velges særskilt. Bare myndige, fysiske personer kan velges som styremedlem.

Styremedlem tjenestegjør i to år om ikke annet er bestemt av årsmøtet.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å tre tilbake før tjenestetiden er ute. At styremedlemmet skal selge sin eiendom er å anse som særlig forhold. Styret skal ha rimelig forhåndsvarsel om tilbaketreden. Årsmøtet kan med alminnelig flertall av de avgitte stemmer vedta å fjerne et medlem av styret.

11. Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det er nødvendig. Et styremedlem kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Vedtak i styret fattes med alminnelig flertall av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, er møtelederens stemme utslagsgivende. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

Styreprotokollen skal være tilgjengelig for årsmøtet.

12. Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av Fellesarealene og Bygningen og ellers sørge for forvaltningen av Eiendommenes felles anlegg i samsvar med Avtalen og vedtak i årsmøtet. Styret har, innenfor rammen av sin beslutningsmyndighet, anledning til å treffe alle beslutninger som gjelder Fellesarealene.

13. Styrets beslutningsmyndighet

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

14. Inhabilitet

Ingen kan delta i avstemning om et søksmål mot en selv eller ens nærstående, ens eget eller ens nærstående ansvar etter Avtalen, eller et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor Eierne av Eiendommene dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot Eiernes felles interesser.

Reglene om inhabilitet ved avstemning gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

15. Hvem som kan forplikte Eierne utad

Styret representerer Eierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder Eiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av årsmøtet eller styret og rettigheter og plikter som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold av forholdene omhandlet i Avtalen

16. Mindretallsvern

Årsmøtet, styret eller andre som representerer Eierne, kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi en eller flere av Eierne eller andre en urimelig fordel på de andre Eiernes bekostning.

17. Regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges fram på ordinært årsmøte.

18. Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadebekledning, endring av utvendige farger etc. kan bare skje etter en samlet plan og etter forutgående godkjenning fra styret.

Alminnelig forvaltning og vedlikehold på Fellesarealene kan godkjennes av styret. Andre bygningsmessige arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding sendes.

Eierne kan ikke sette opp utvendig antenne uten forutgående styregodkjenning.

19. Andre forhold.

De deler av denne avtale som kan tinglysing skal tinglyses på Eiendommene.

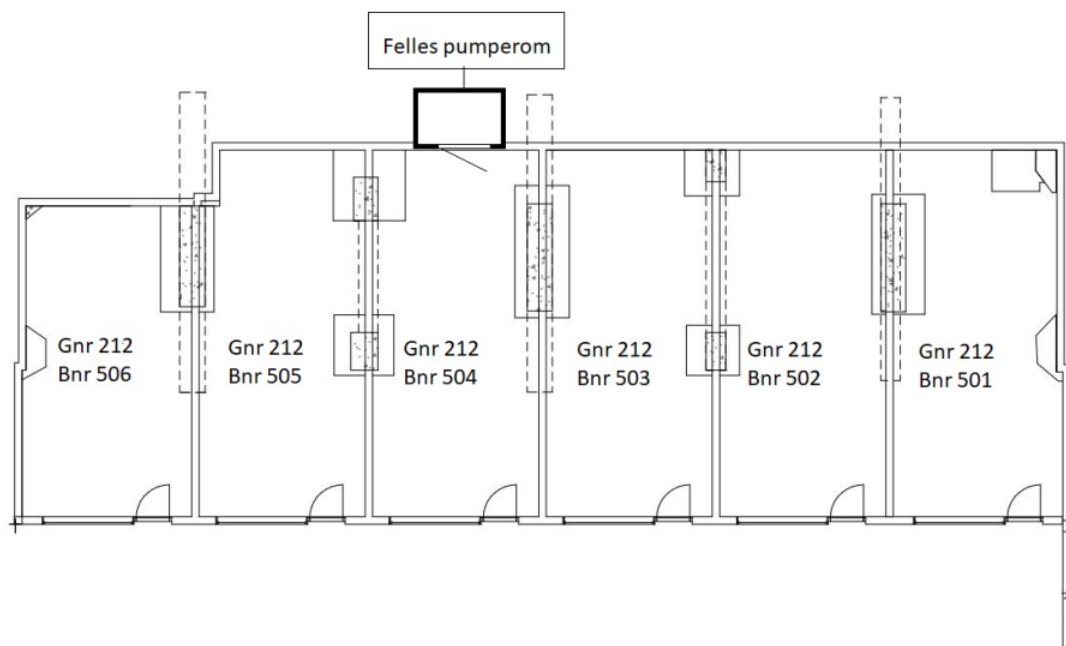
Bestemmelsene i skjøte tinglyst den 3.3.1965 med dokumentnummer 503329 slettes fra grunnboken og avløses av bestemmelsene i denne avtale.

20. Skisse utearealer - Skisse U2 – Plantegning plan 1.

Skisse over utearealer.



Skisse over plan U2.



Plantegning over plan1 «Plantegningen».



21. Signatur.

For gnr 212, bnr 501 - Fossum Invest AS org nr 889 032 642

Jo Christian Fossum

For gnr 212, bnr 502, bnr 503, bnr 504, 505 og 506 – Daimyo Ekstra 78 AS org nr 927859858 med generalfullmakt

Espen Aubert

FDV-instruks for VVS-anlegg

Daimyo Ekstra 78 AS
Uranienborg terrasse 9
0351 Oslo

Anleggs-adresse:
Halfdan Svartegate 46
0268 OSLO



INNHold

00 Om FDV - instruksen	3
001 Orientering og adresseliste	4
002 Generell drift og vedlikhold av varme og sanitærutstyr	5
003 Bilder og brosjyrer	8
Brosjyrer	8
Leveranser -	8
Leverandører/Produsenter	9
Vedlegg	10
Vedlegg 1	10
Vedlegg 2	10
Vedlegg 3	10
Vedlegg 4	10
Vedlegg 5	10
Vedlegg 6	10
Vedlegg 7	10
Vedlegg 8	10
Vedlegg 9	10
Vedlegg 10	10
Vedlegg 11	10
Vedlegg 12	10
Vedlegg 13	10
Vedlegg 14	10
Vedlegg 15	10
Vedlegg 16	10
Vedlegg 17	10
Vedlegg 18	10
Vedlegg 19	10

00 Om FDV - instruksen

Du har nå mottatt en dokumentasjon, drifts- og vedlikeholdsinstruks (FDV) for arbeider og installasjoner som rørleggerforetaket og eventuelle samarbeidende foretak har utført.

Hensikten med FDV-instruksen er å forebygge skader, sikre at anlegget fungerer, samt gi opplysninger om forebyggende kontroll og vedlikehold.

Behov for større vedlikehold eller reparasjon kan forekomme. Slike oppgaver må prioriteres og vil ofte kreve bistand fra fagpersoner.

Ved å følge råd, tips og veiledningene i FDV-instruksen får du som bruker større glede av anlegget, forebygger skader og totaløkonomien blir bedre.

Dersom du mener det foreligger grunn til klage på f.eks. materiell, utført arbeid eller pris som rørleggerforetaket er ansvarlig for, retter du i første omgang klagen direkte til vårt foretak. Dette må skje innen rimelig tid etter at mangelen er oppdaget og senest innen utløpet av reklamasjonsfristen.

Vær også oppmerksom på at hvis uhellet allikevel skulle skje er det lettere å diskutere erstatning med Forsikringsselskapet ved forebyggende vedlikehold.

Lykke til!

001 Orientering og adresseliste

31 Sanitærinstallasjon

Generelt om ledningsnett til ditt baderom/kjøkken/wc-rom/vaskerom.

- Spillvannssystem

Spillvannsledningene er tilknyttet kommunalt nett og lagt fra bunnledninger og frem til respektivt utstyr hos dere.

Spillvannsledningen er luftet over tak i eksisterende luftekanal. Boligene har avrenning avløp med selvfall i alle etasje og nederste etasje med bad og vaskerom. Denne delen er tilkoblet felles pumpekum stående i felles teknisk rom u-etg

- Forbruksvannledninger

Vanninnlegg inn til deres bolig/sameiet/gård er tilknyttet kommunalt nett i grunnen. (Fra innvendig stengeventil er skjulte ledninger lagt som rør i rør system av PEX-rør. se vedlegg.

Fordelingsledninger på deres baderom er lagt av Roth Px Rør i rør utførelse og lagt/koblet i vannskap med drenering til våtrom med sluk/eller annen vannskadesikker løsning. se vedlegg.

Generelt om Vannlåser, stengeventiler og lekkasjestoppere

- Vannlåser

I bygget er det montert vannlåser med tiltrekningsmuttrer i plast i kjøkkenbenker og på sanitærutstyr i bad/våtrom. Plastmateriale vil bevege seg ved ulike temperaturer slik at det kan oppstå lekkasje.

Vær vennlig å kontrollere og eventuelt etterstram mutrene på vannlåser med jevne mellomrom - gjerne en gang i uken.

Rensing av vannlåser og sluk utføres jevnlig og i henhold til intervaller foreslått under drifts- og vedlikeholdskapitlet i instruksene.

- Stengeventiler i bygget

Orienter aktuelle personer om hvor de ulike stengeventiler forefinnes i bygget. De finnes på hvedvanninntak og evt i montert rørskap.

- Lekkasjestoppere (hvis montert)

Lekkasjestoppere fungerer slik at dersom det skjer uforutsett lekkasje på ledningsnett vil vanntilførselen automatisk bli avstengt. Ved slik avstengning må rørlegger kontaktes og eventuell lekkasje utbedres før vanntilførsel og lekkasjestopperen aktiveres. Lekkasjestoppere plasseres generelt under utstyr plassert i rom uten sluk som f.eks kjøkken.

Adresseliste

LEVERANSE - Rørlegger

FIRMA - ADRESSE OPPLYSNINGER

Vinderen Rør AS

Slemdalsveien 70

0370 Oslo

www.vinderenror.no

002 Generell drift og vedlikhold av varme og sanitærutstyr

Kolonnen Hvor ofte må ses på som en anbefaling.

For kolonnen Hva må gjøres: Gå til kapittelet Teknisk brosjyremateriell for nødvendig detaljinformasjon om det aktuelle utstyret.

Utstyr/matriell

Type/Fabrikat

Plassering

Hva må gjøres

Hvor ofte

Armaturer- blande batterier

Generelt

Generelt

Ta ut perlatoren i utløpstuten og rens denne

Ved behov

Automatisk lekkasjestoppere

Generelt

Følere er plassert under oppvaskemaskin, kaffemaskin, spalte veggklosett, sjakt etc. Generelt i rom uten sluk med skjulte installasjoner eller installasjoner uten avløp

Ved alarm eller vannstopp sjekk sensorpunkter under kjøkkenbenk/oppvaskemaskin

Badekar

Generelt

Våtrom

Rengjøring med ripefrie vaskemidler

Hver uke

Fordelerskap kaldt- og varmtvann

Generelt

Vegg i tørr sone inn mot våtrom

Ved eventuell lekkasje dreneres vannet til rom med sluk. Ved oppstått lekkasje - steng ventilene i skapet.

Gulvklosett

Generelt

Våtrom

Rengjøring med ripefrie vaskemidler

Hver uke

Gulvsluk

Generelt

Våtrom

Ta av risten. Rens vannlåsen

Hvert halvår

Hele anlegget

Generelt

Generelt

Generelt ettersyn

Hver vår

Husbrannslange

Generelt

Vaskerom

rull ut slangen og sett på vannet. Kontroller at den ikke er sprukket/defekt. Steng ventilen og tøm slangen før den rulles opp igjen.

Hvert år

Innvendig hovedstengeventil

Generelt

Vaskerom/tekniskrom hoved avstegning til bygget

Stenges ved lekkasje og vedlikehold ved lengre fravær

Kjøkkenbenk

Generelt

Kjøkken

Rengjøring med ripefrie vaskemidler

Hver uke

Sanitærutstyr

Generelt

Våtrom

Rengjøring med ripefrie vaskemidler

Hver uke

Servant

Generelt

Våtrom

Rengjøring med ripefrie vaskemidler

Hver uke

Stengeventil oppvaskemaskin

Generelt

Kjøkken

Stenges når maskinen ikke er i bruk, åpnes ved bruk.

Ved behov

Stengeventil vaskemaskin

Generelt

Vaskerom/tekniskrom

Stenges når maskinen ikke er i bruk, åpnes ved bruk.

Ved behov

Stengeventil sanitærutstyr

Generelt

Varmt- og kaldtvannsledning- avstengning respektive utstyr

Stenges ved lekkasje og vedlikehold

Utvendig hovedstengeventil

Generelt

Normalt ingenting annet enn å vite plassering

Hovedavstegning vannforsyning hele bygget

Vannlåser

Generelt

Generelt

Kontroller at vannlåsen er tett/tørr. Eventuelt ettertrekk muttere på vannlås. Tøm/rens vannlåsen

Jevnlig g rensin g- hvert halvår

Utvendig slangekran (frostsikker)

Generelt

På yttervegg

Stenges og dreneres. Slange kupling og utstyr kobles fra.

Hver høst

Varmtvannsbereder

Generelt

Vaskerom / tekniskrom

Gjennomspyling i minst 5 min med maks temp.

Hvert år

Varmtvannsbereder -blandeventil

Generelt

Vaskerom/ tekniskrom

Stille blandeventil etter termostad

Ved behov

Varmtvannsbereder - sikkerhetsventil

Generelt

Vaskerom/ tekniskrom

Kontroller at sikkerhetsventil er OK, ikke drypper

Hvert halvår

Veggklosett

Generelt

Våtrom

Rengjøring med ripefrie vaskemidler

Hver uke

003 Bilder og brosjyrer

I moderne installasjoner er det skjulte rør og komponenter. Bruker må være spesielt oppmerksom på ledninger som ligger skjult i bygningskonstruksjonen, ved f.eks. boring eller spikring. Ikke bruk lengre spikre eller skruer enn at de akkurat går gjennom plater og paneler. Ta kontakt med rørlegger dersom du er i tvil.

Følgende informasjon kan være behjelpelig:

- Brosjyrer

Omfang vurderes i forhold til øvrig beskrivelse i instruksen. På enkelt standard utstyr leveres ikke brosjyremateriell.

Det er vedlagt 1 brosjyre som kan være til hjelp dersom uhellet er ute, og som preventiv og forebyggende hjelp.

- Fuktskader

Vedlegg

Vedlegg 19

Brosjyrer

Leveranser -

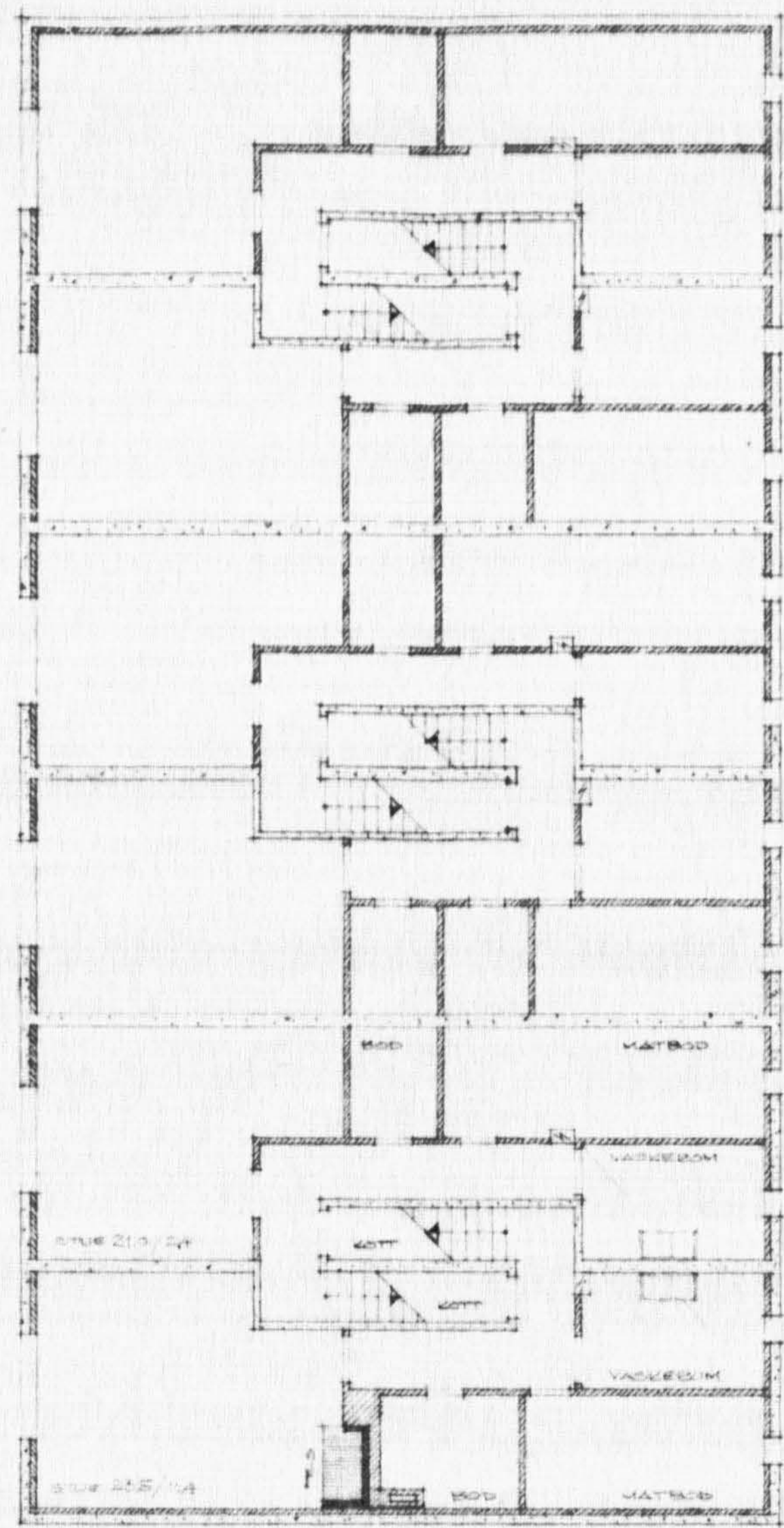
Vedlegg	Varenr.	Beskrivelse	Leverandør
	151356	Tivoli 90Rund designspeil	Scala Bad AS
Vedlegg 2	2206998	110 x 3.4 x 3000 mm PP rør	AHLSSELL AS
Vedlegg 1	2207002	40 mm PP Smartline rør u/muffe	AHLSSELL AS
Vedlegg 3	2250376	125 mm jordingsrør f/avløp	AHLSSELL AS
Vedlegg 4	3401437	75 mm K-sluk bunnutløp	AHLSSELL AS
Vedlegg 5	3401835	Purus line tile sluk sideutløp	AHLSSELL AS
Vedlegg 7	4225823	A-coll push ventil rund 1 1/4"	AHLSSELL AS
Vedlegg 6	4303719	FMM vannutkaster 400mm	AHLSSELL AS
Vedlegg 8	5083703	15/25 mm Roth MultiPex R-I-R	AHLSSELL AS
Vedlegg 9	5118116	Roth Quick fordelerskap 400	AHLSSELL AS
Vedlegg 10	5118634	18 mm MN Tectite kuleventil	AHLSSELL AS
Vedlegg 11	5118805	15 mm Roth QuickBox f/plate	AHLSSELL AS
Vedlegg 12	5648275	Trådløs sensor WG Smart System	AHLSSELL AS
Vedlegg 13	5648694	3/4" Waterguard NRL-SmartStopp	AHLSSELL AS
Vedlegg 14	6166498	GEB. Duofix wc-element 112cm	AHLSSELL AS
Vedlegg 15	6166546	SIGMA01 BETJENINGSPLATE 3/6 L	AHLSSELL AS
	6189322	DURAVIT ME BY STARCK PK COMP.	AHLSSELL AS
Vedlegg 16	6312955	Badekarsvegg LIAM 8080x150cm	Vikingbad AS
Vedlegg 17	6316588	Dusjdør rett LIAM 9090x195cm	Vikingbad AS
	6316609	Magnetprofil dusjdør LIAM nisj	Vikingbad AS
Vedlegg 18	8025262	Høiax CONNECTED 200	Høiax AS
	9418733	TVM2200 KromKomplett takdusj	Tapwell AS
	9419042	TA220 KromToalettborste	Tapwell AS
	9419140	TA211 KromHåndklestang 450mm	Tapwell AS
	9419200	TA235 KromToalett-papirholder	Tapwell AS
	9423508	ARM887 KromKjøkkenbatteri m.	Tapwell AS
	9424203	TVM300 KromKomplett takdusj 1	Tapwell AS
	9426599	ARM071M KromServantbatteri	Tapwell AS
	P61681	6135946 - 1700x800mm Starck	AHLSSELL AS
	SC1004	Como 60Standard - Eik	Scala Bad AS
	SC1129	Como 120 DobbelStandard - Eik	Scala Bad AS

Leverandører/Produsenter

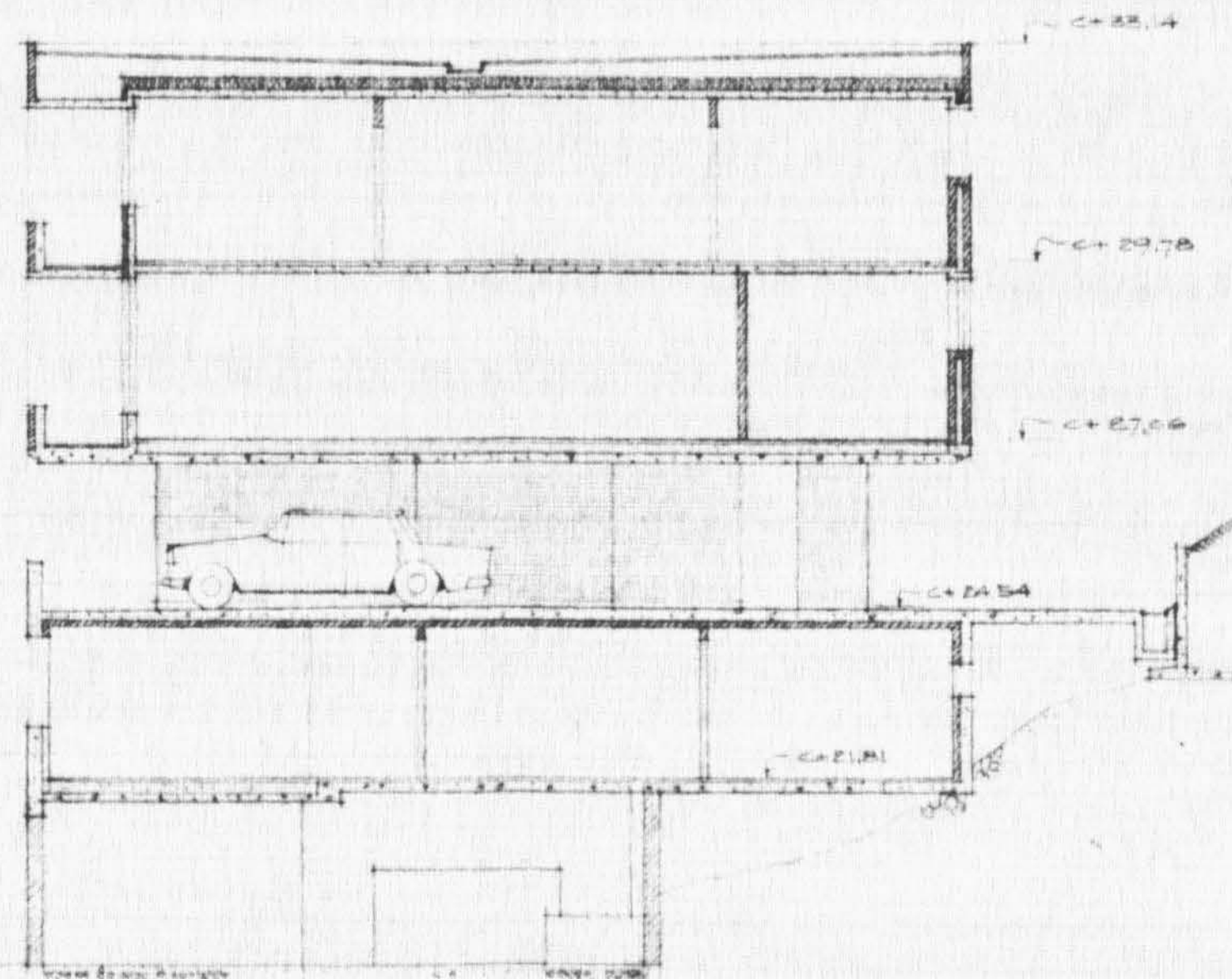
Navn	Adresse	Kontakt
AHLSELL AS	0000 OSLO	
Høiax AS	Trippeveien 5 1618 FREDRIKSTAD	
Scala Bad AS	c/o Røyken Næringspark 3474 Åros	
Tapwell AS	Alf Bjerckes vei 28 0596 Oslo	
Vikingbad AS	Postboks 96 4891 Grimstad	

Vedlegg

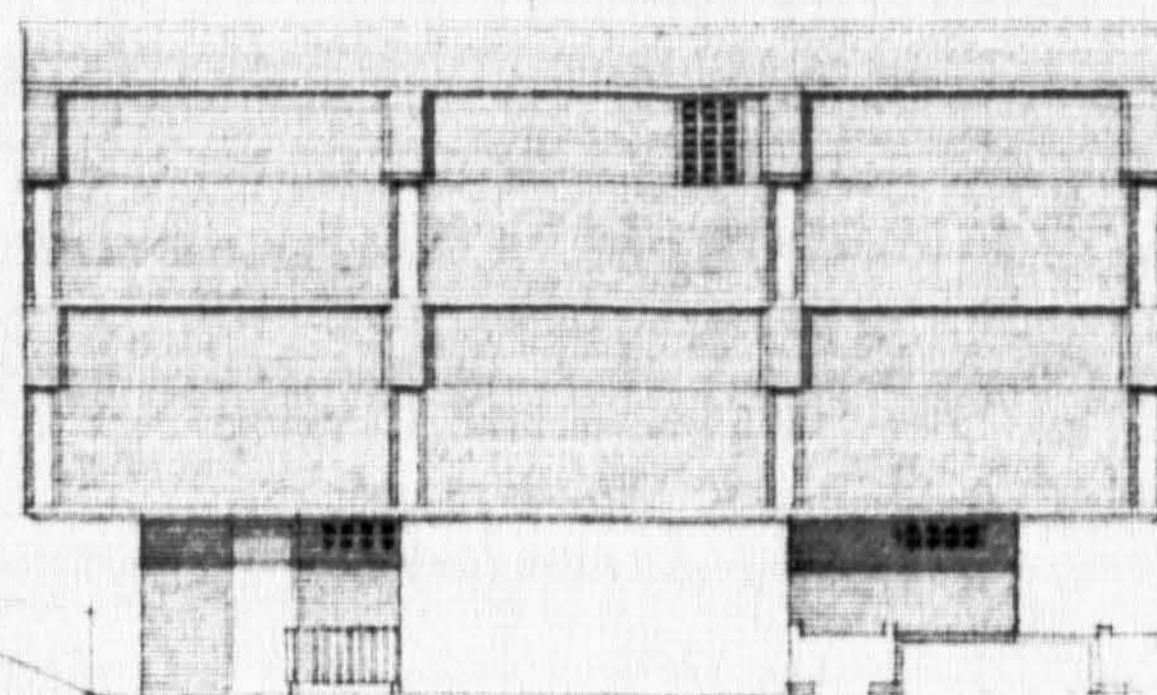
Vedlegg 1 'Vare_2207002.pdf'
Vedlegg 2 'Vare_2206998.pdf'
Vedlegg 3 'Vare_2250376.pdf'
Vedlegg 4 'Vare_3401437.pdf'
Vedlegg 5 'Vare_3401835.pdf'
Vedlegg 6 'Vare_4303719.pdf'
Vedlegg 7 'Vare_4225823.pdf'
Vedlegg 8 'Vare_5083703.pdf'
Vedlegg 9 'Vare_5118116.pdf'
Vedlegg 10 'Vare_5118634.pdf'
Vedlegg 11 'Vare_5118805.pdf'
Vedlegg 12 'Vare_5648275.pdf'
Vedlegg 13 'Vare_5648694.pdf'
Vedlegg 14 'Vare_6166498.pdf'
Vedlegg 15 'Vare_6166546.pdf'
Vedlegg 16 'Vare_6312955.pdf'
Vedlegg 17 'Vare_6316588.pdf'
Vedlegg 18 'Vare_8025262.pdf'
Vedlegg 19 'unnga-vannskader.pdf'



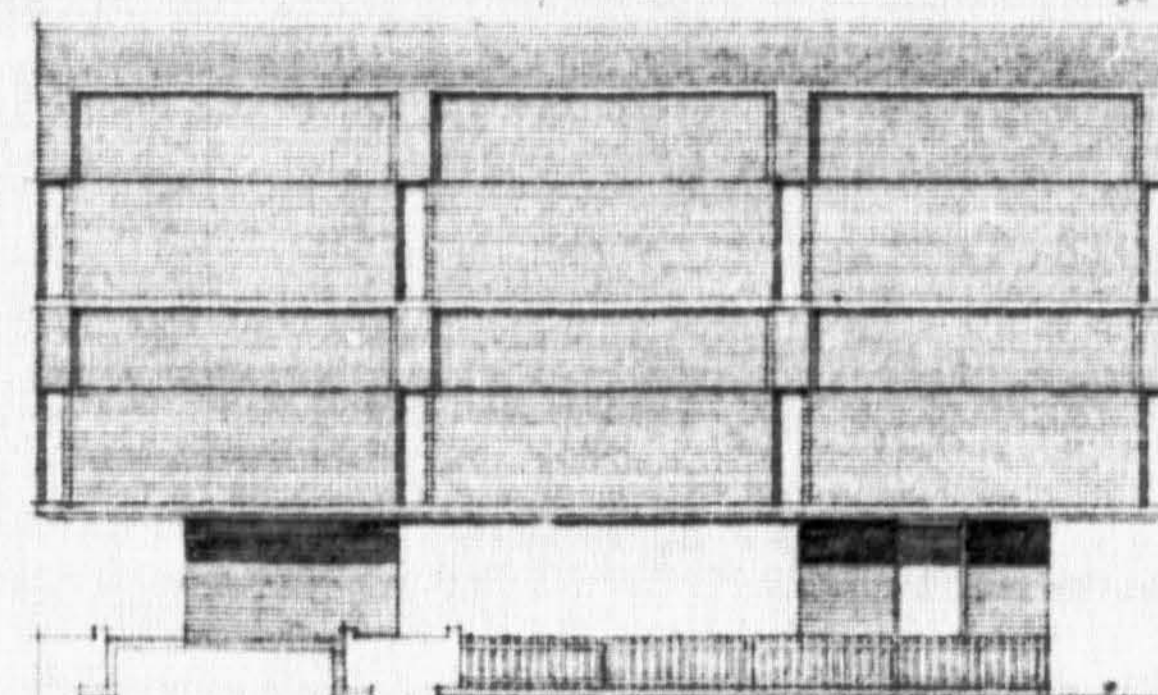
INDREDELSE



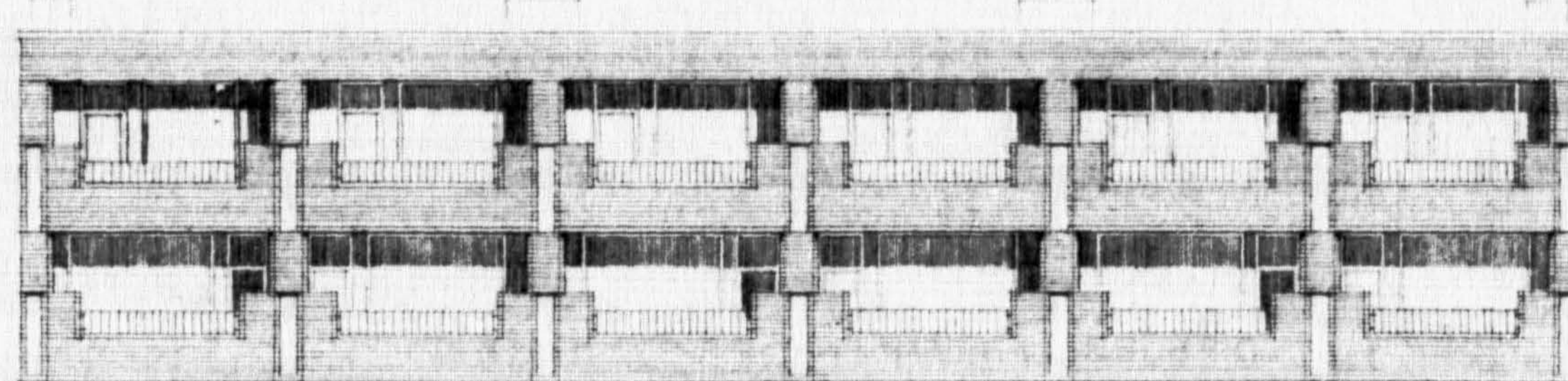
SNITT AA



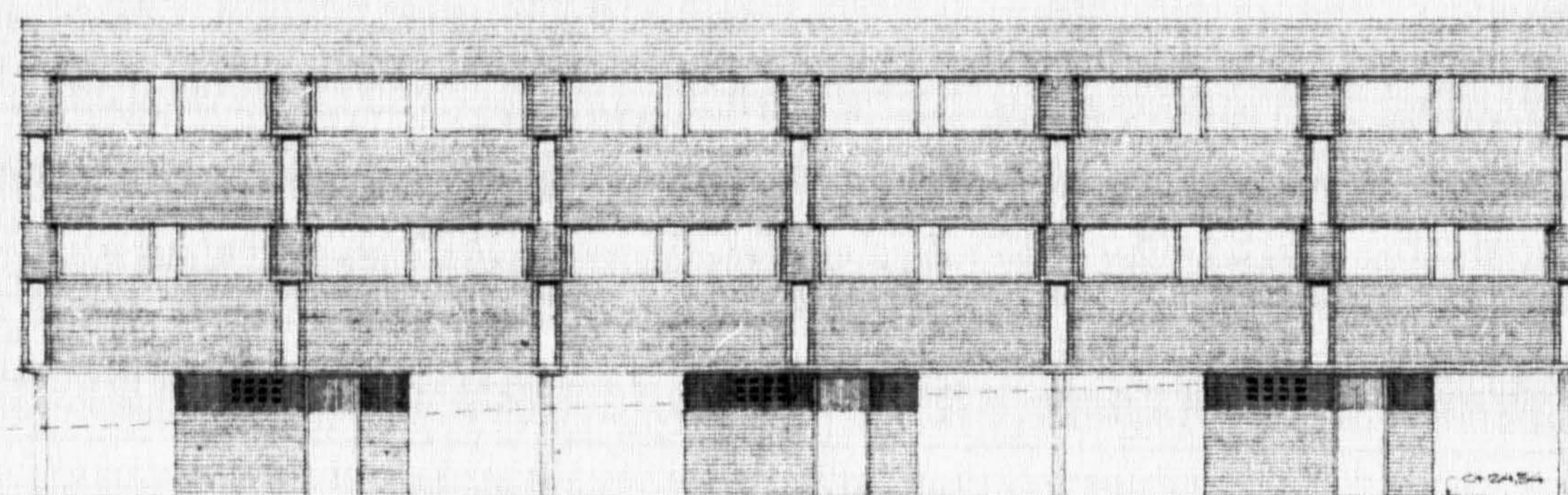
FASADE MOT NOED



FASADE MOT SYD



FASADE MOT VEST



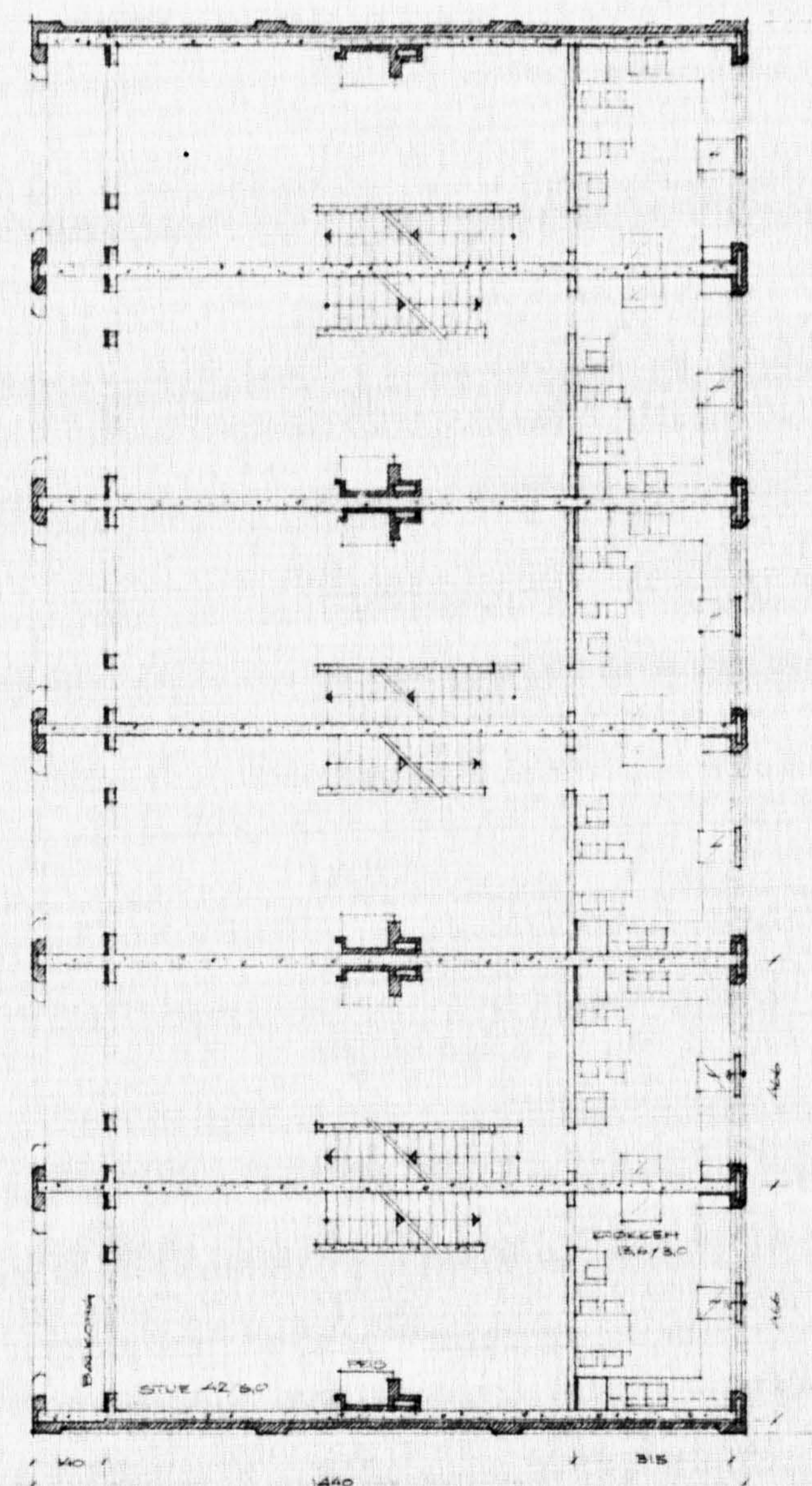
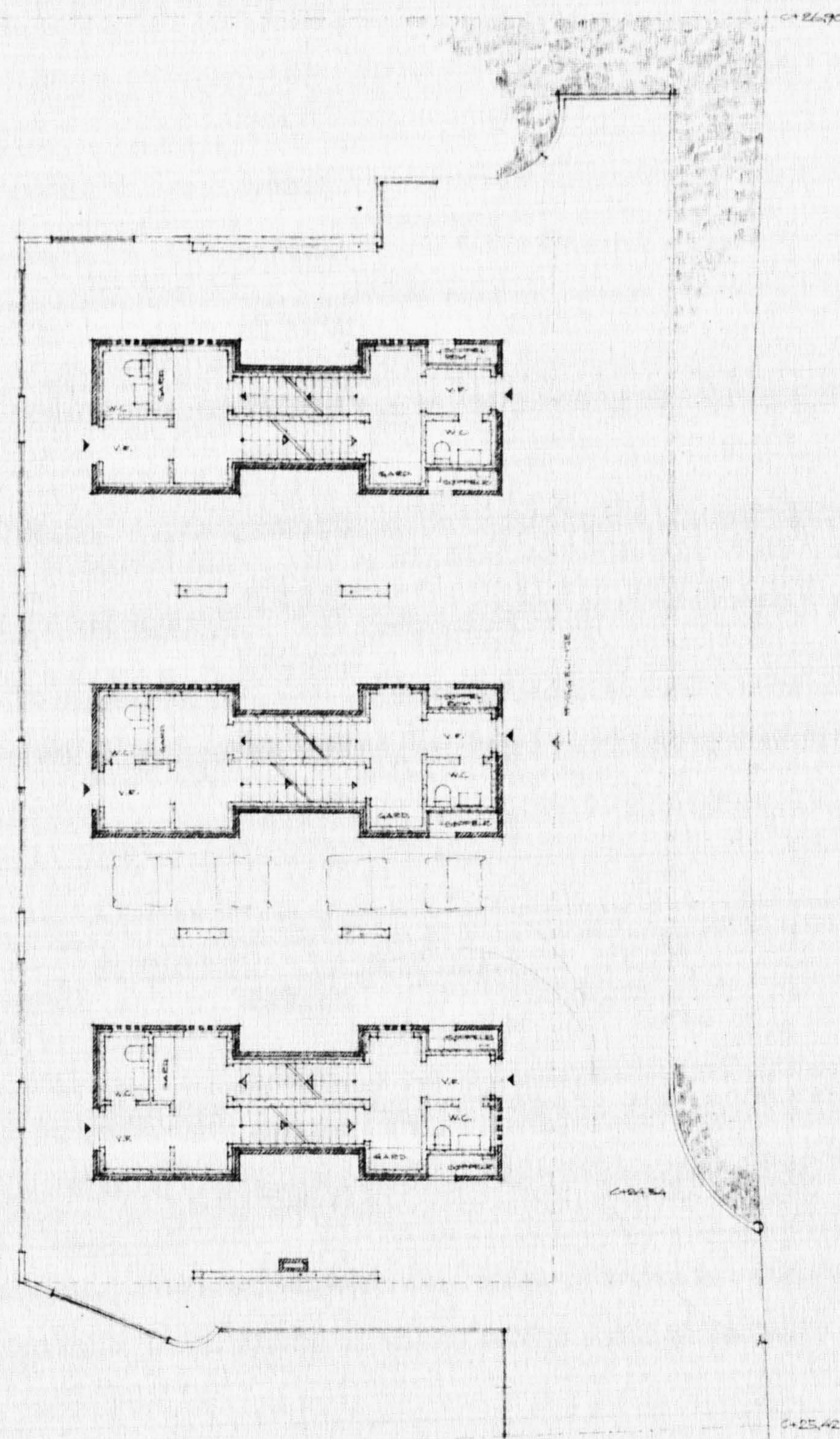
FASADE MOT HALVDAN SVARTES GATE

INTERIOR
KOSTA 19
C-22.90

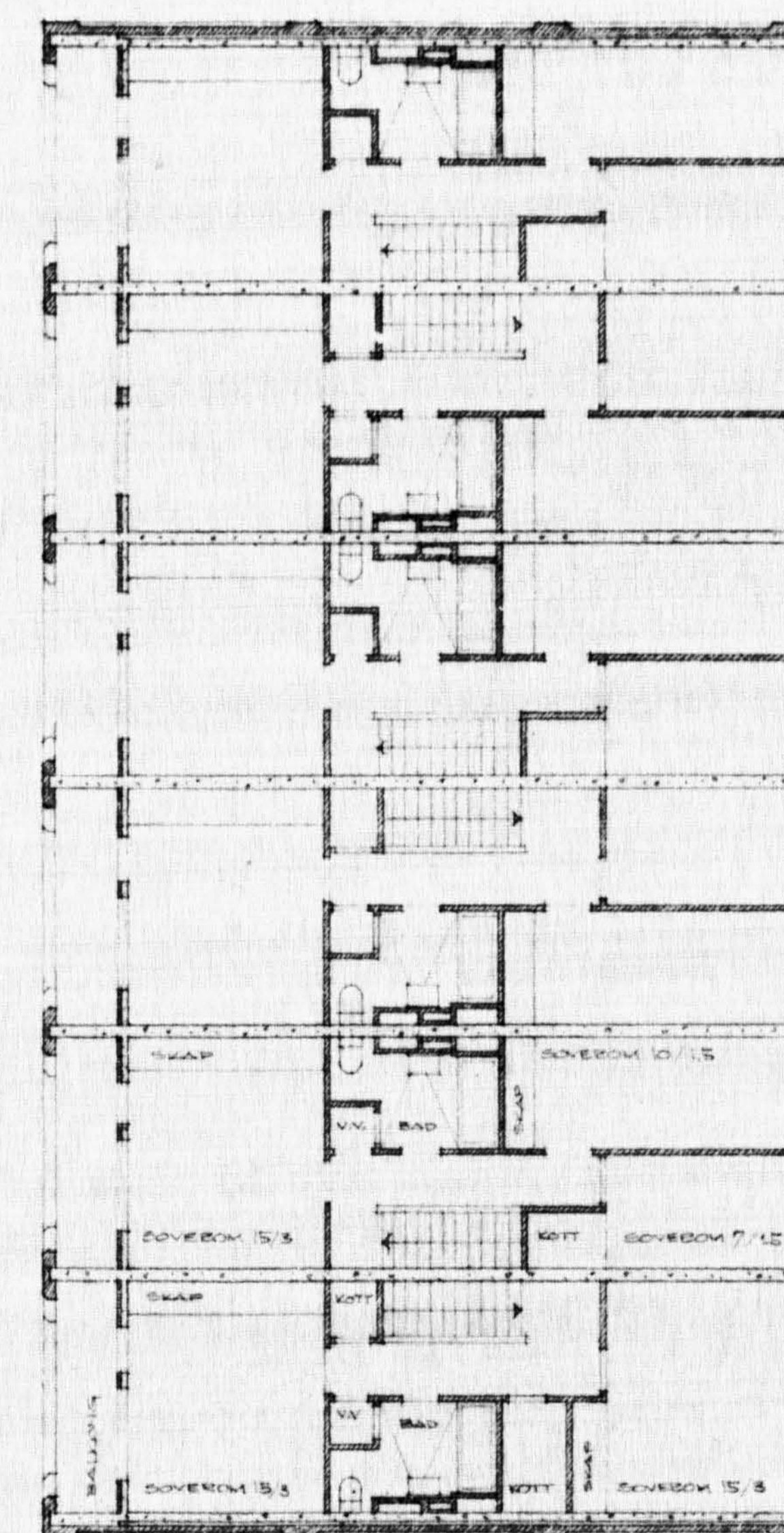
13 OKT 1966

HALVDAN SVARTES GATE 180446		BL NR
MAL 1100	RETN	PLANER SNITT OG FASADER
DATO 15-6-66		81 27
FOR KLAV	JULES BORG ARCHITECTURAL	

4



1. ETASJE



2. ETASJE

13 OKT 1966

3

HALVDAN SVADT 1964 1400446			BL NR.
MÅL 1:100	RETTET	PLAN 12	8
DATO 8-6-66			128
TEK. LØSNING	JAKLE BERG. ANSTATT NAL		



Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Martin Markhus
HALVDAN SVARTES GATE 46B

Dato: 29.07.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86516106
8657610

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.212 BNR. 502

Vi viser til bestilling av 20250729 for HALVDAN SVARTES GATE 46B.

GNR. 212 BNR. 502

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 13.02.1965.

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

186 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder



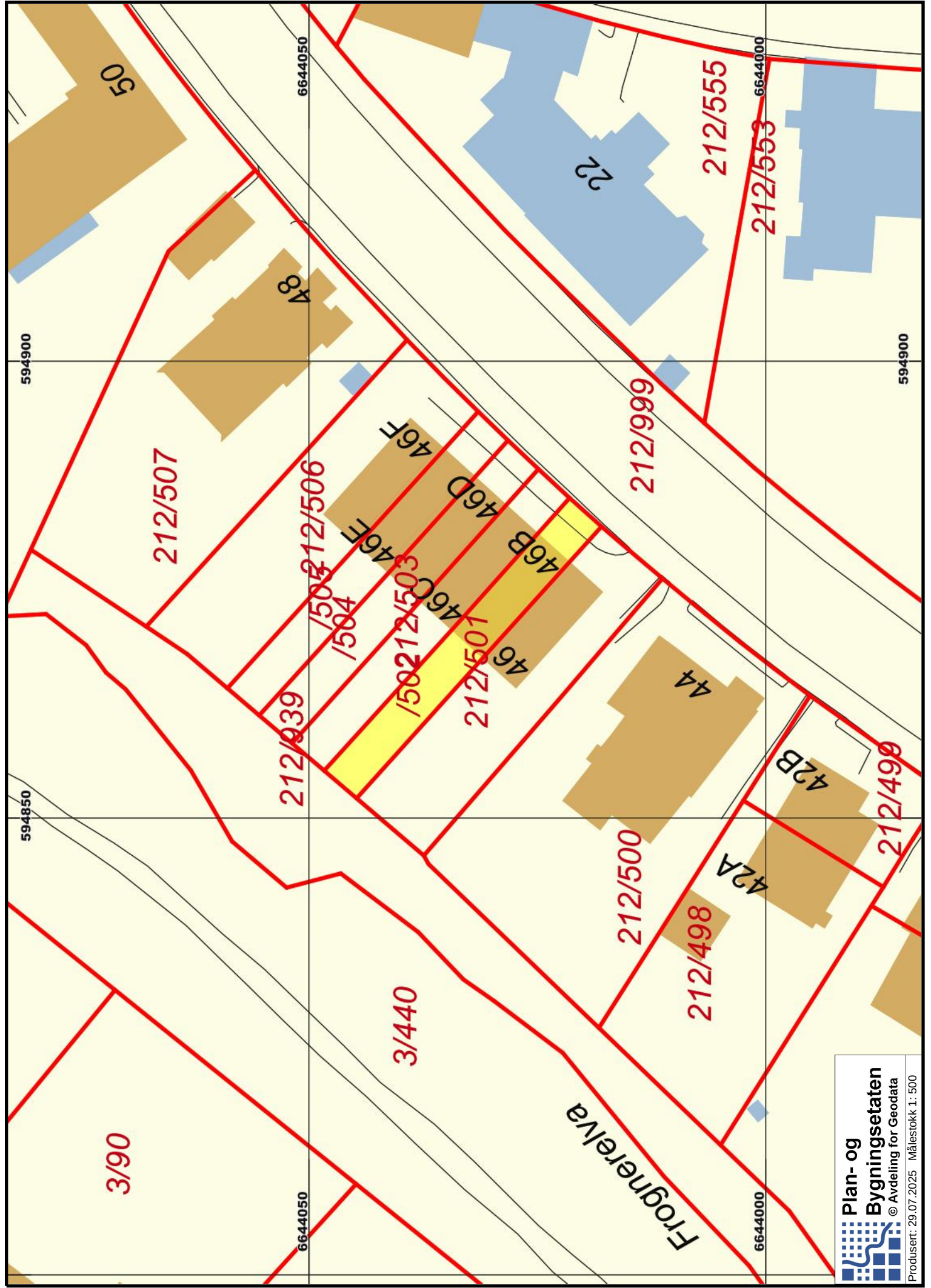
Plan- og bygningsetaten

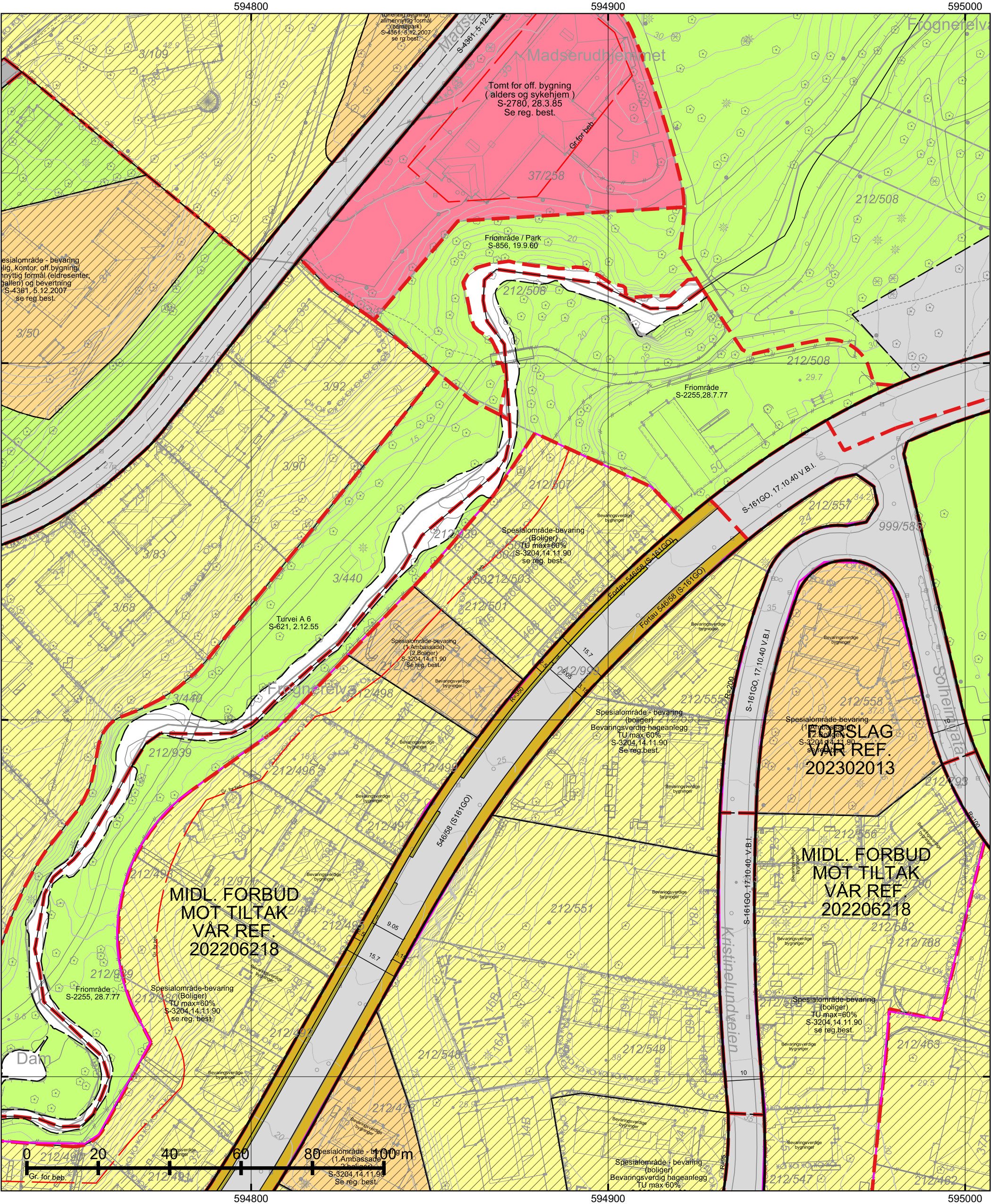
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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

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

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA





*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden. © Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Dato: 29.07.2025

Bruker: FME

Målestokk 1:1000

Ekvidistanse 1m

Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser

- Reguleringsplan: Se reg.best.

- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).

– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17

– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.

– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 146068/ 86516106

Adresse: HALVDAN SVARTES GATE 46B

Gnr/Bnr: 212/502

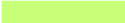
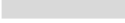
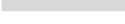
Deres ref.: 61898/ MARMAR

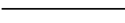
Kommentar:

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)

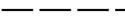
	40 - Friområde/park
	70 - Felles avkjørsel
	160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	311 - Annet veiareal
	312 - Fortau
	330 - Parkering/utfartsparkering
	660 - Spesialområde bevaring bolig
	664 - Spesialområde bevaring blandet
	667 - Spesialområde bevaring friområde

 RbBevaringGrense

 70 - Felles avkjørsel

 311 - Annet veiareal

 312 - Fortau

 913 - Formålvavgrensning

 930 - Reguleringslinje

 932 - Regulert kant kjørebane

 Formålgrense

 Foreløpig plan

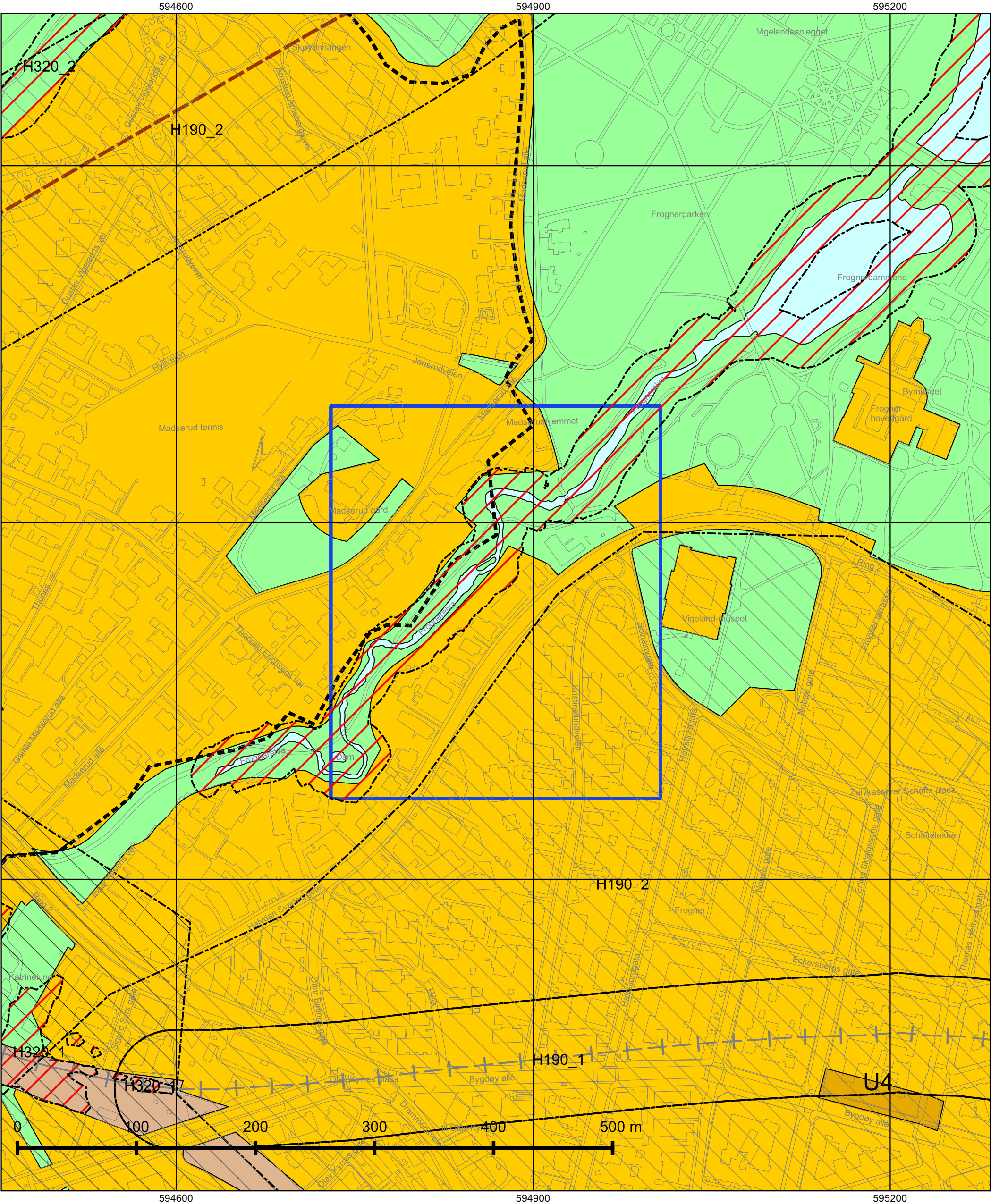
 Plangrense (gammel lov)

 Grense for bebyggelse

 Beregnet senterlinje veg

 Begrensing av byområde (ytre/indre)

 Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)





Dato: 29.07.2025

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 146068/86516106

Deres ref.: 61898/ MARMAR

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>

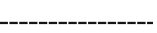
Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

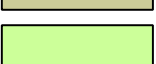
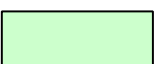
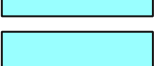
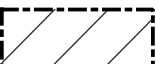
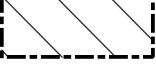
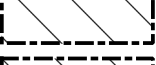
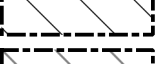
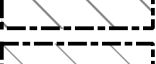
Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.



Tegnforklaring - kommuneplan

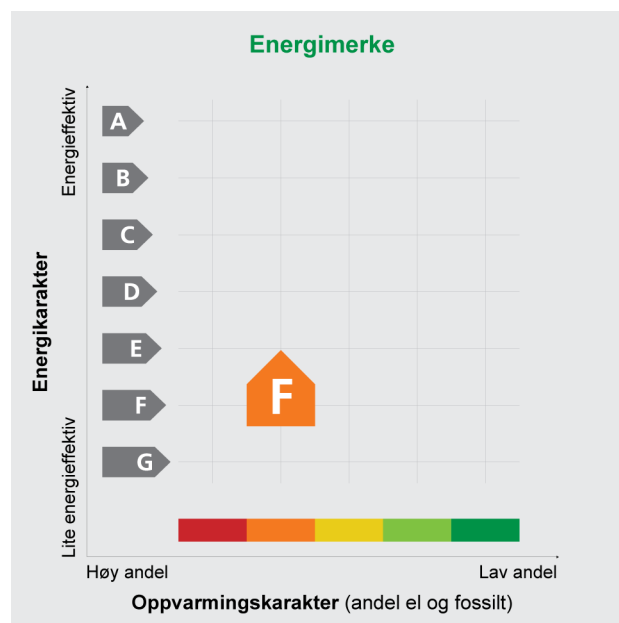
	Farled
	Fjernveg (tunnel)
	Fjernveg
	Markagrense
	Plangrense
	Sporveg (tunnel), fremtig
	Sporveg (tunnel), eksisterende
	Sporveg, eksisterende
	Sporveg, fremtidig
	Jernbane (tunnel), fremtidig
	Jernbane (tunnel), eksisterende
	Jernbane, eksisterende
	Turvei
	Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
	T-banestasjon (ikke juridisk)
	Jernbanestasjon (ikke juridisk)
	Banetrase (ikke juridisk)
	Fjordtrikk (ikke juridisk)
	Samferdsel (ikke juridisk)
	Eksisterende kollektivknutepunkt
	Fremtidig kollektivknutepunkt
	Spredt boligbebyggelse
	Bestemmelsesgrense
	Aktivitetssone marka

	Bebyggelse og anlegg, eksisterende
	Bebyggelse og anlegg, fremtidig
	Bane, eksisterende
	Havn, eksisterende
	Havn, fremtidig
	Kollektivknutepunkt, fremtidig
	Grønnstruktur, eksisterende
	Grønnstruktur, fremtidig
	Forsvaret
	LNF-areal, eksisterende
	LNF-areal, fremtidig
	Spredt boligbebyggelse, eksisterende
	Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Farled
	Småbåthavn, eksisterende
	Småbåthavn, fremtidig
	Naturområde
	Friluftsområde
	Ytre by (utviklingsområder)
	Indre by (utviklingsområder)
	H570 - Bevaring kulturmiljø
	H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
	H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
	H810_2 - Krav om felles planlegging
	H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
	H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
	H110 - Nedlagsfelt drikkevann
	H190 - Andre sikringssoner
	H310_1 - Kvikkleire
	H310_2 - Steinsprang
	H320_1 - Stormflo
	H320_2 - Elveflom
	H390 - Deponi

ENERGIATTEST

Adresse	Halvdan Svartes gate 46
Postnr	0268
Sted	OSLO
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	212
Bnr.	501
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	80654049
Bolignr.	H0101
Merkenr.	A2021-1326672
Dato	21.10.2021

Innmeldt av XXXXXXXXXX



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

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.

A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Montere tetningslister
- Etterisolering av yttertak / loft
- Etterisolering av yttervegg
- Utskifting av vindu
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Tetting av luftlekkasjer
- Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom
- Isolere loftsluke
- Termografering og tetthetsprøving

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering: Attest utstedt med enkel registrering.

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Rekkehus
Byggeår: 1964
Bygningsmateriale: Betong
BRA: 189
Ant. etg. med oppv. BRA: 3
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisitet
Varmepumpe
Varmepumpe: Henter varme fra uteluft
Ventilasjon: Kun naturlig
Detaljerings varmesystem: Elektriske ovner og/eller varmekabler

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. 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 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste:

Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Halvdan Svartes gate 46

Postnr/Sted: 0268 OSLO

Leilighetsnummer:

Bolignr: H0101

Dato: 21.10.2021 14:44:31

Energimerkenummer: A2021-1326672

Ansvarlig for energiattesten: KAREN HELENE GJERDE

Energimerking er utført av: KAREN HELENE GJERDE

Gnr: 212

Bnr: 501

Seksjonsnr:

Festenr:

Bygnnr: 80654049

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere 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 2: 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 sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 3: Etterisolering av yttertak / loft

Evt. kaldt loft kan etterisolerers med isolasjonsmatter eller løslåst isolasjon. Etterisolering krever dampsperre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka. For etterisolering av yttertak avhenger utførelse/metode av dagens tilstand.

Tiltak 4: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryprom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 5: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 6: Isolere loftsluke

Loftsluken isoleres og tettes ved bruk av tettelister for å redusere varmetap og direkte luftlekkasjer.

Tiltak 7: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m²K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak 8: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 9: 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.

Brukertiltak

Tips 1: 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.

Tips 2: 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.

Tips 3: 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. Monter 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 persiennner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tips 4: 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.

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: 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.

Tips 8: 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.

Tips 9: 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.

Nabolagsprofil

Halvdan Svartes gate 46B - Nabolaget Thune/Vigelandmuseet - vurdert av 105 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Godt voksne
- Etablerere
- Enslige



Offentlig transport

Frogner plass Linje 12	6 min 0.5 km
Frogner plass Linje 12N, 20	7 min 0.5 km
Skøyen stasjon Totalt 9 ulike linjer	15 min 1.3 km
Skøyen stasjon Buss, flytog, tog, trikk	15 min 1.3 km
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	18 min 1.6 km

Skoler

Skøyen skole (1-7 kl.) 677 elever, 40 klasser	15 min 1.3 km
Majorstuen skole (1-10 kl.) 711 elever, 46 klasser	17 min 1.4 km
Uranienborg skole (1-10 kl.) 812 elever, 47 klasser	19 min 1.5 km
Smestad skole (1-7 kl.) 572 elever, 31 klasser	23 min 2 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 417 elever, 24 klasser	6 min 2.6 km
Oslo Handelsgymnasium 816 elever, 33 klasser	23 min 1.9 km
Wang Toppidrett 18 klasser	5 min 2.1 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100



Kvalitet på skolene

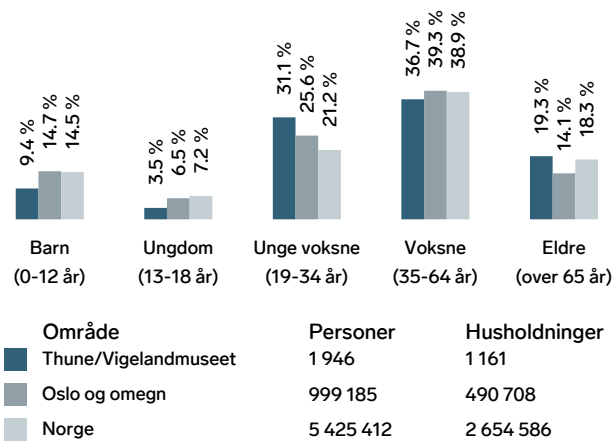
Veldig bra 81/100



Naboskapet

Høflige 60/100

Aldersfordeling



Barnehager

Vigelandsparken barnehage (1-5 år) 49 barn	5 min 0.4 km
Tørtberg Kanvas-barnehage (1-5 år) 49 barn	5 min 0.4 km
Schafteløkken Menighets barnehage (1-... 24 barn	7 min 0.5 km

Dagligvare

Kiwi Frognerveien	7 min
Joker Bygdøy Allé Søndagsåpent	9 min 0.8 km

Primære transportmidler

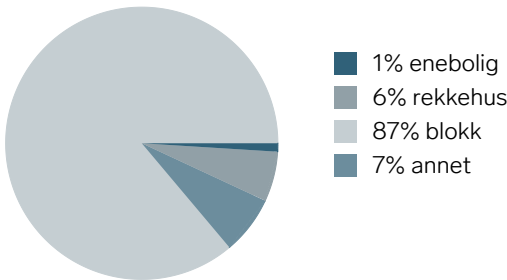
-  1. Buss
-  2. Egen bil

- **Kollektivtilbud**
Veldig bra 93/100
- **Vedlikehold veier**
Godt velholdt 88/100
- **Matvareutvalg**
Stort mangfold 84/100

Sport

-  Oslo Tennisklubb
Tennis
10 min 
0.7 km
-  Frogner stadion
Fotball, friidrett
11 min 
0.9 km
-  EVO Sjølyst
12 min 
-  SATS Sjølyst
12 min 

Boligmasse



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

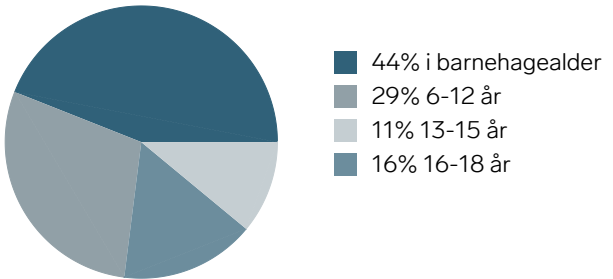
Sitat fra en lokalkjent



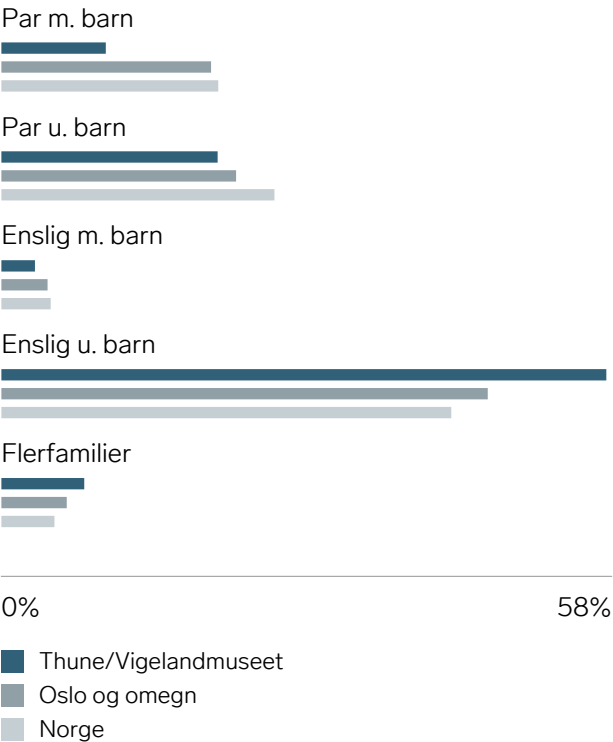
Varer/Tjenester

-  Tårnhuset
12 min 
-  Apotek 1 Frogner
11 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

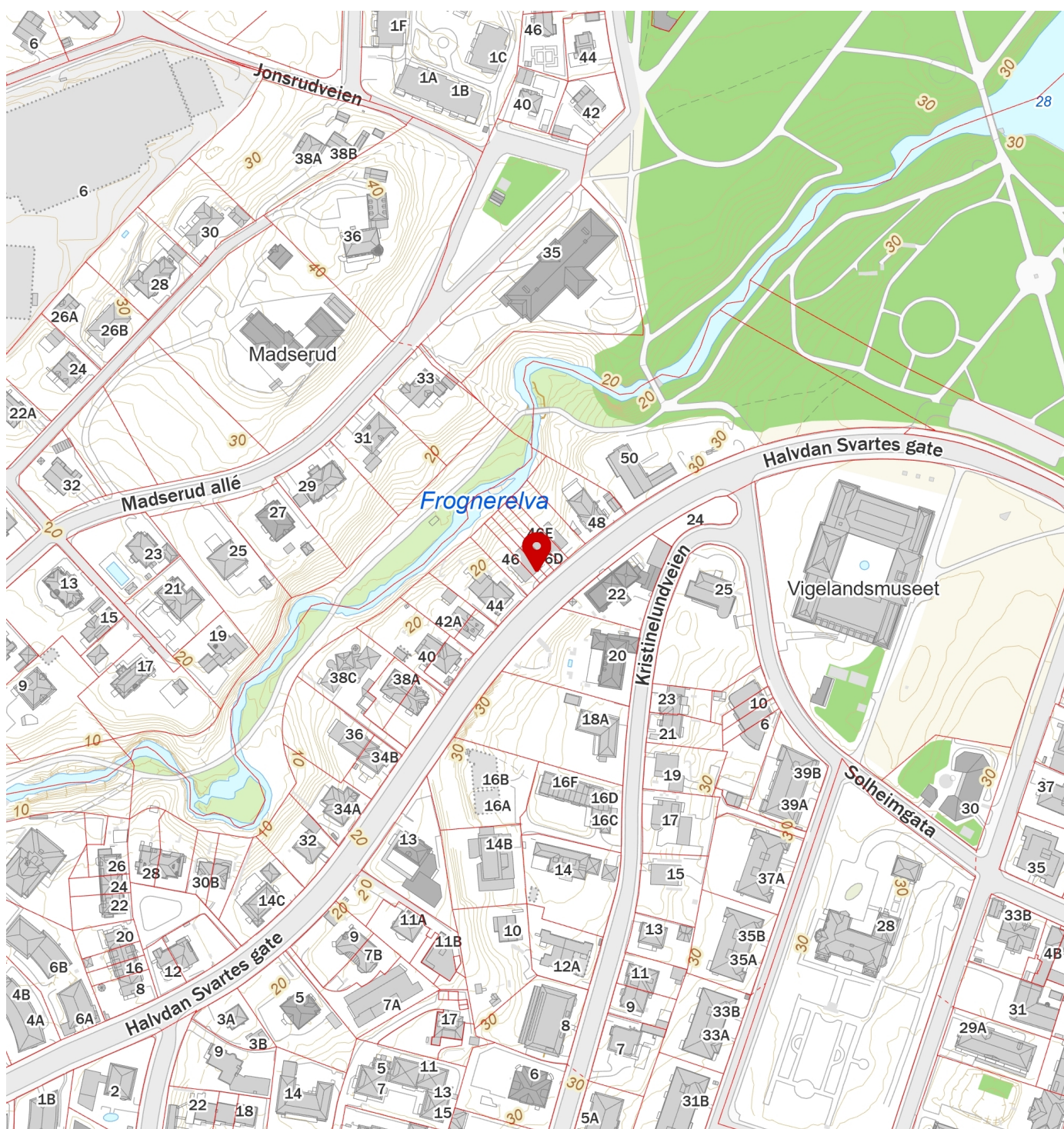
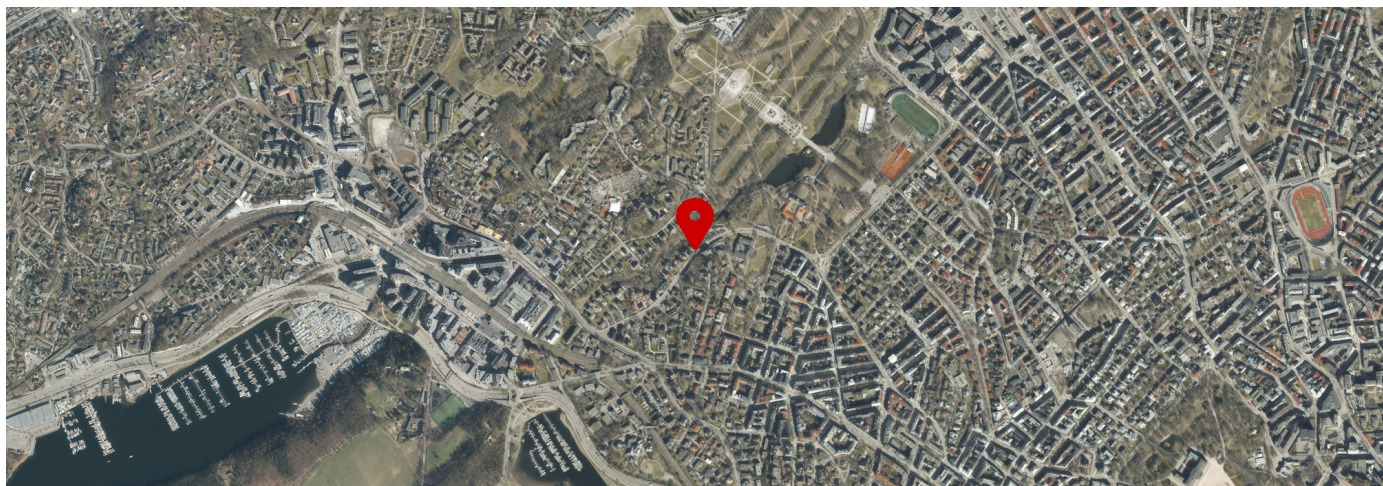


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	27%	33%
Ikke gift	57%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%





Gjensidige



Boligkjøperpakken

Alt du trenger til ditt
boligkjøp – ferdig forsikret
hele det første året.

Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

Pris: Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritidsboligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post boligkjoperpakken@gjensidige.no. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.no.



Boligkjøperforsikring

- Gir deg hjelp dersom du skulle oppdage feil etter overtakelsen.
- Gir deg trygghet med tilgang til advokat i hele fem år etter overtakelsen.

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen utover det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, eller hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og bistand gjennom rettsapparatet.

Boligkjøperforsikringen leveres av Hiscox, med Sedgwick som skadebehandler, og formidles gjennom Gjensidige.

Når og hvor kjøper du forsikringen?

Boligkjøperforsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Forsikringen kan kjøpes av privatpersoner, og gjelder fra kontraktsmøtet. Den opphører automatisk etter fem år.

Pris

Prisen gjelder for fem år og avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Beløpet legges automatisk inn i oppgjøret for din nye bolig, slik at du ikke mottar en egen faktura på denne, men betaler sammen med den resterende kjøpesummen og omkostningene.

- | | |
|---|-------------|
| • Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer | kr 7 150,- |
| • Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer | kr 8 950,- |
| • Rekkehus med eget gnr./bnr. | kr 13 650,- |
| • Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt | kr 13 650,- |

Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen, kan du kontakte oss på telefon **915 03 100** eller lese mer på gjensidige.no/forsikring/boligkjoperforsikring.