

aktiv.





Partner / Eiendomsmegler

Tam Le

Mobil 402 15 826

E-post tam.le@aktiv.no

Aktiv Gamle Oslo / Bjørvika

Grønlandsleiret 23, 0190 OSLO. TLF. 23 08 07 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 8 500 000,-
Omkostn.: Kr 213 850,-
Total ink omk.: Kr 8 713 850,-
Felleskostn.: Kr 598,-
Selger: Viktor von der Fehr

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2024
BRA-i/BRA Total 57/60 kvm
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 232, bnr. 233
Snr. 4
Oppdragsnr.: 1002250330

Moderne enebolig fra 2024, i hjertet av Vålerenga!

Velkommen til Opplandgata 7C - en moderne enebolig midt i sjarmerende Vålerenga!

I Opplandgata 7c finner du en helt ny enebolig fra 2024, bygget med fokus på kvalitet og gode løsninger. Her får du et lyst og lekkert Kvik-kjøkken, stilrent bad, eikeparkett og to romslige soverom. Beliggenheten er ideell - sentralt, men samtidig tilbaketrukket i et rolig og familievennlig område med klassisk trehusbebyggelse. Perfekt for deg som ønsker en moderne bolig med ekte Vålerenga-sjarm!

Høydepunkter:

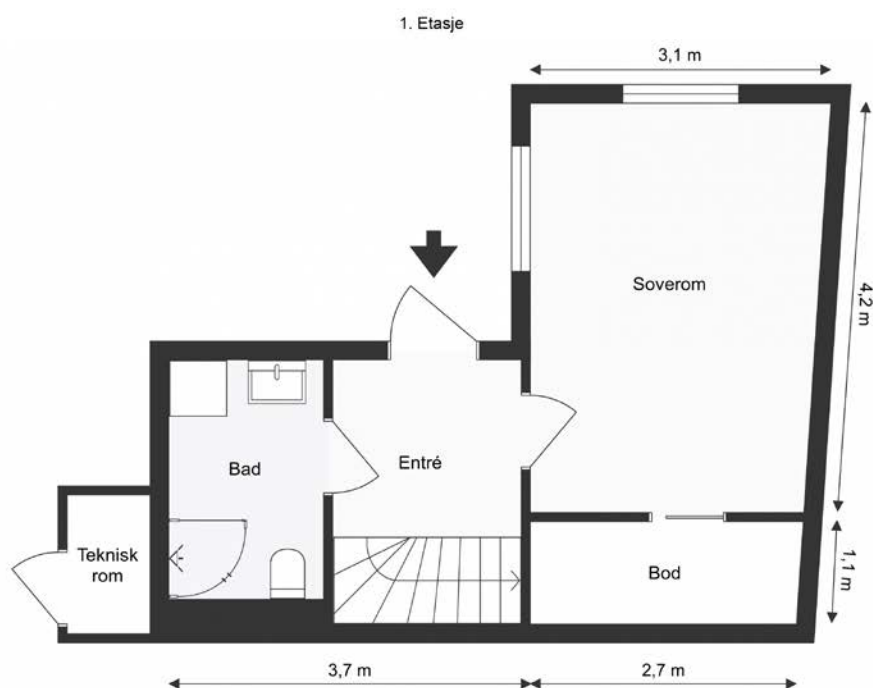
- Nyoppført 2024
- Grønn og rolig bakhage
- Eikeparkett
- Varmekabler
- Store vindusflater
- God planløsning

Velkommen til en hyggelig visning - et ideelt sted å starte eneboligreisen!



Innhold

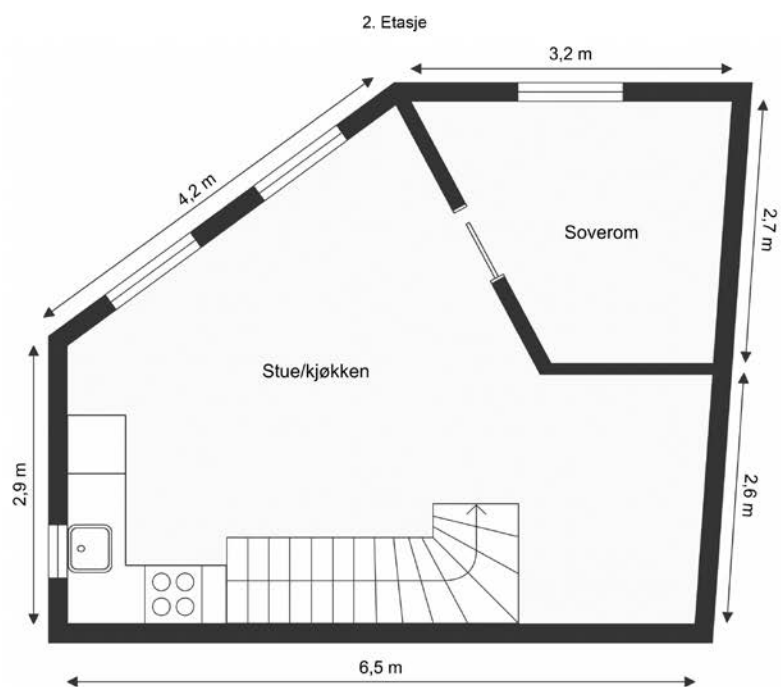
Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	26
Tilstandsrapport	45
Egenerklæring	64
Energiattest	69
Nabolagsprofil	70
Budskjema	78



Planskissen er ikke målbar, kun ment som en illustrasjon. Evt. mål i skissen er avrundet. Tegnet av Aleksander Rav AS



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



Planskissen er ikke måltbar, kun ment som en illustrasjon. Evt. mål i skissen er avrundet. Tegnet av Aleksander Rav AS.



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

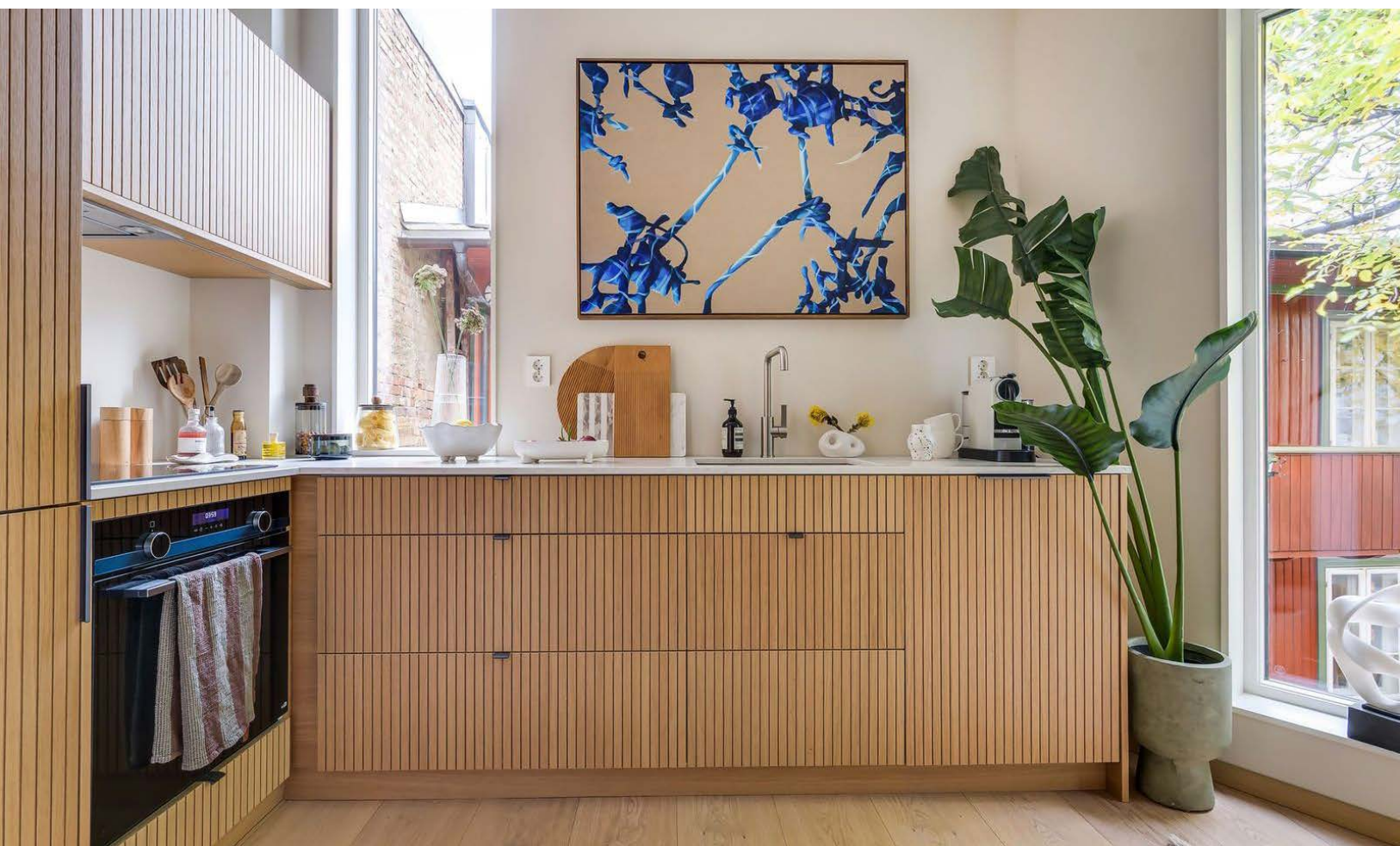


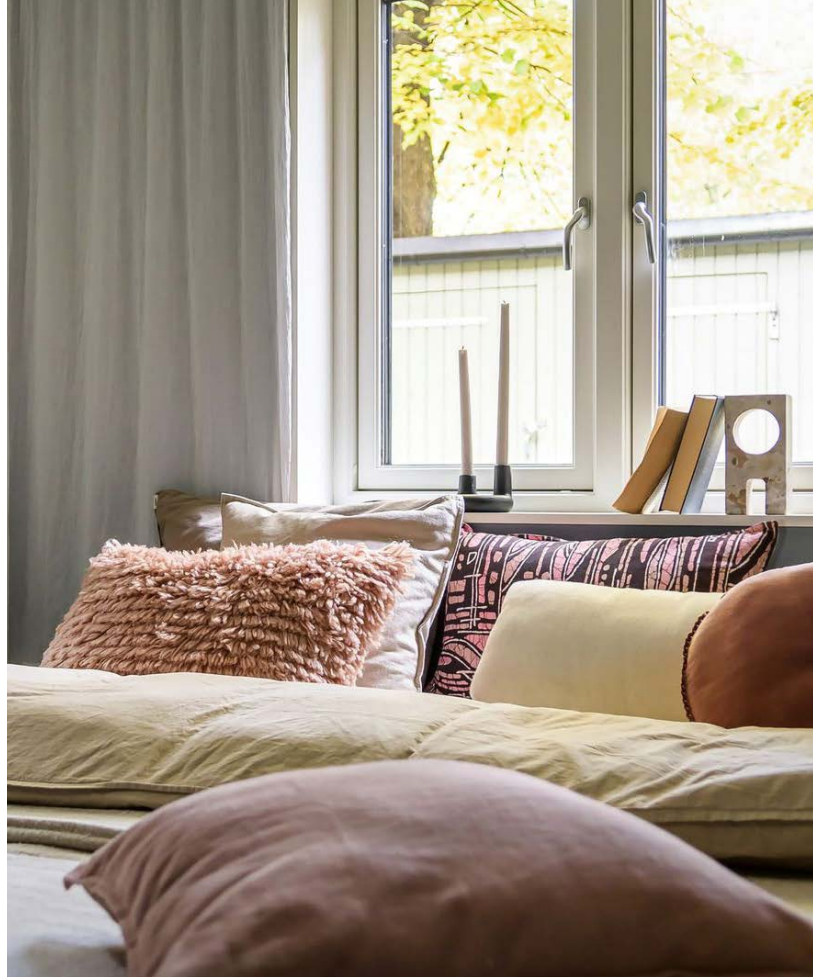


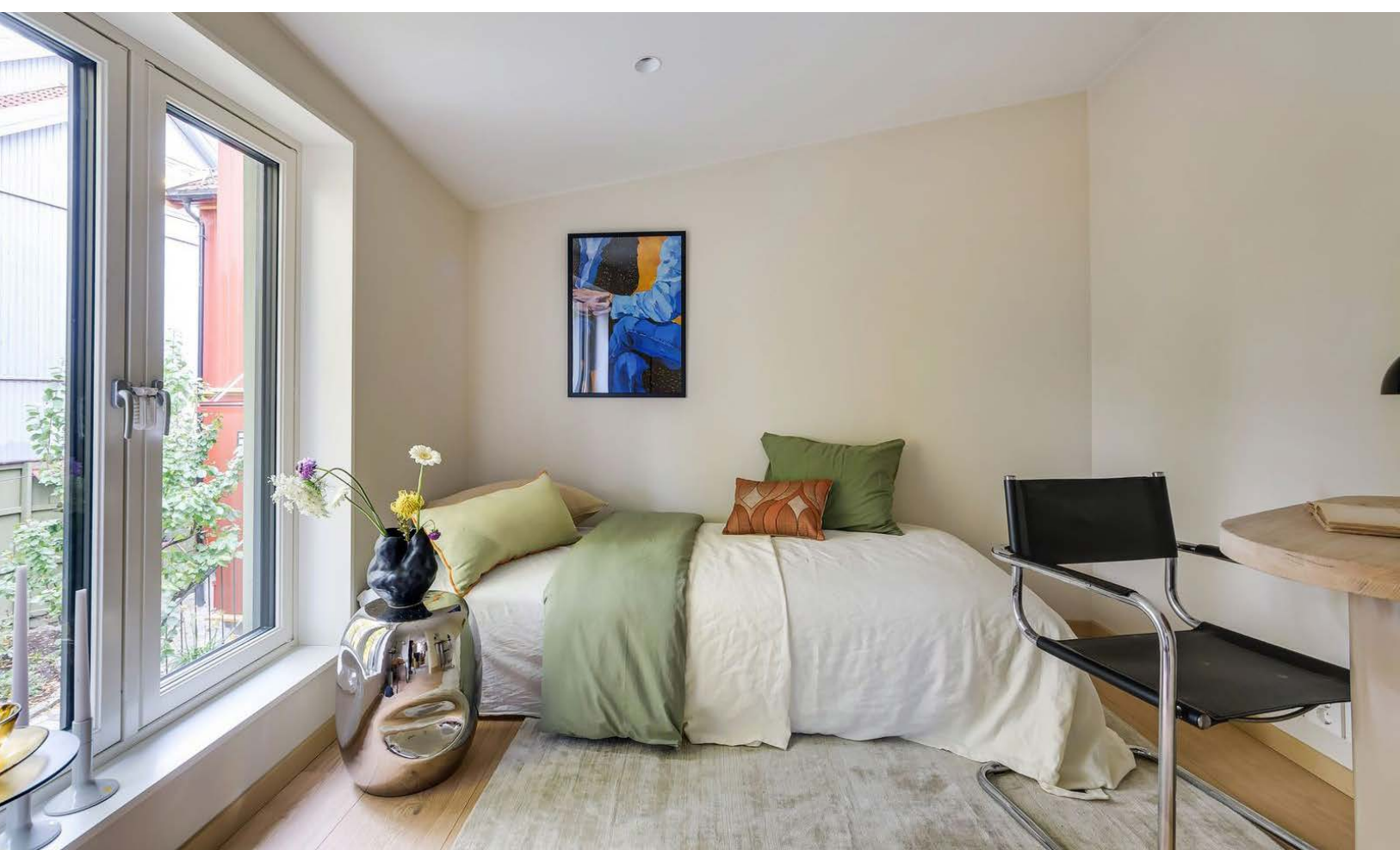
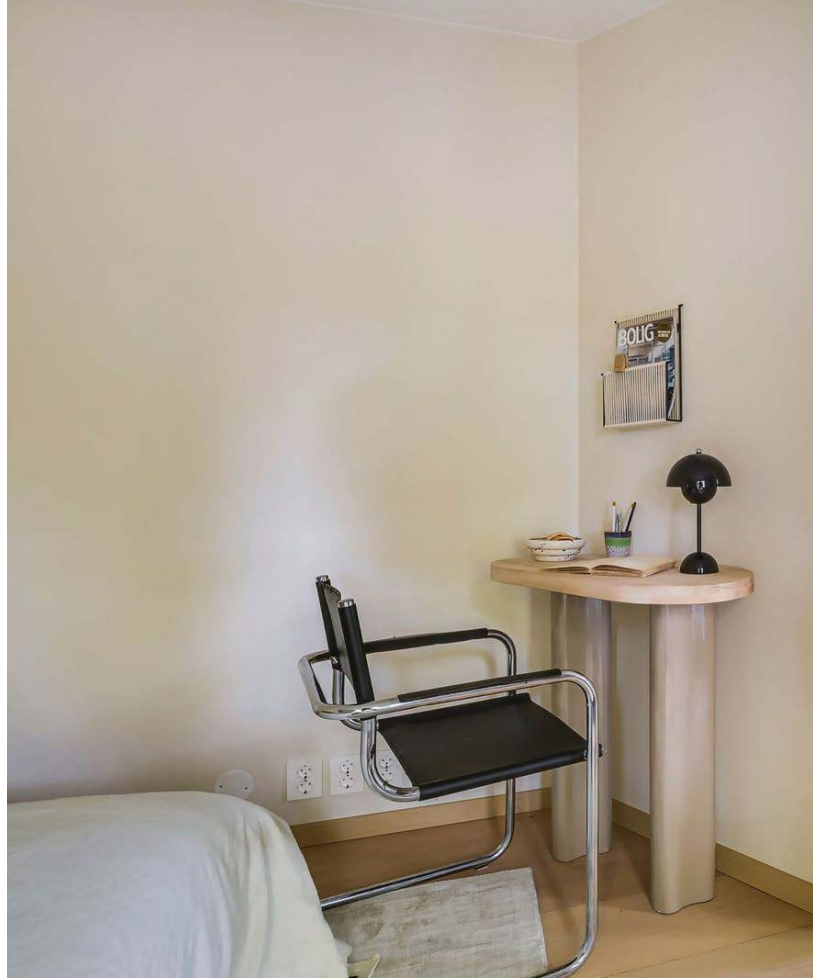






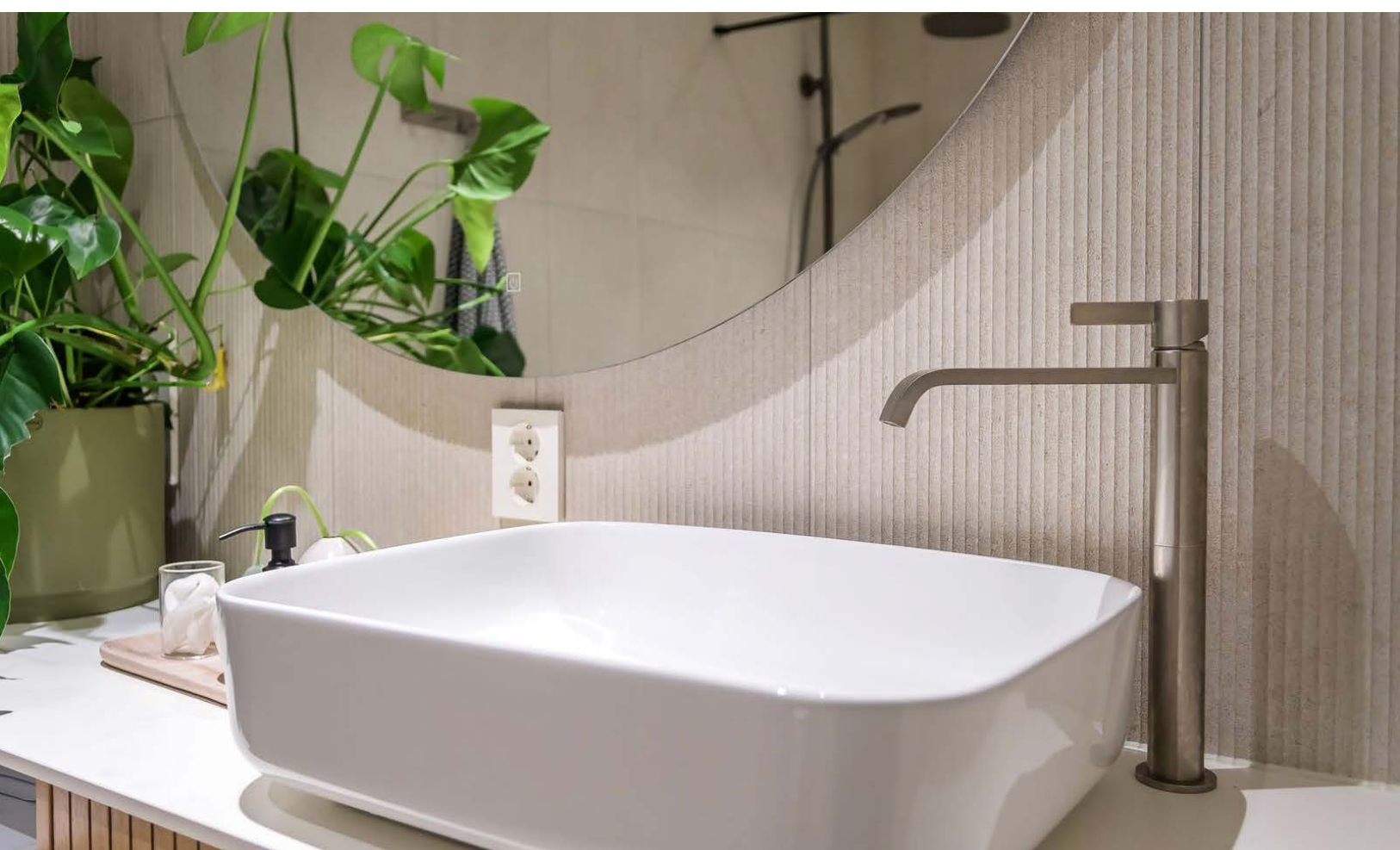






























Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 57 m²

BRA - e: 3 m²

BRA totalt: 60 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 26 m² Bad, entré, soverom

BRA-e: 1 m² Teknisk rom

2. etasje

BRA-i: 31 m² Stue/kjøkken, soverom

Bod

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 2 m² Redskapsbod

Tomtetype

Eiet

Tomtebeskrivelse

Byggegrunn

Leiregrunn.

Fuktsikring og drenering

Det er synlig bruk av knotteplast mellom terreng og ringmur som et kapilærbrytende sjikt, men det er ellers ukjent hvordan det drenerende systemet under bakken, slik som drenerør eller drenerende masser er utført.

Vurdering av avvik:

· Det er avvik:

Det er påvist at det mangler klemplatt i overkant av knotteplasten, som fører til at grus

og sand havner ned mellom ringmur og knotteplasten. Dette gjør at de drenerende spaltene tettes og fuktsikreingen svekkes.

Konsekvens/tiltak

· Tiltak:

Fest knotteplasten i overkant mot ringmuren etter produsentens anvisning for å unngå svekkelse i det kapilærbrytende sjiktet mellom ringmur og terreng.

Ellers må det innhentes dokumentasjon som beskriver utførelsen av det drenerende systemet under terreng, for å kunne gjøre en vurdering av dette.

Grunnmur og fundamenter

Boligen er oppført med en ringmur av ukjent type og utførelse. Fundamenteringen er heller ikke kjent da dette er konstruksjoner under terreng og det er ikke fremvist dokumentasjon på fundamenteringen til bygget. For å kunne gjøre vurderinger av fundament og ringmur må det innhentes dokumentasjon på dette.

Terrengforhold

Terrengforholdet rundt boligen er tilnærmet flatt.

Vurdering av avvik:

· Det er avvik:

Tomten er tilnærmet flat uten tilstrekkelig fall bort fra bygningsmassen. Ved mye nedbør kan vannsamlinger oppstå på overlate eller i grunnen.

Konsekvens/tiltak

· Tiltak:

Dersom det skulle oppleves at det er et problem med vannsamlinger mot bygningsmassen anbefales det å etablere et fall på terrenget ut fra bygningen. Optimalt skal dette være på 1:5 3 meter ut fra bygningen, men dette vil ikke være mulig på denne tomten, og da må det evt. vurderes andre tiltak som et fordrøyningsbasseng/kum, eller andre kompenserende løsninger.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Fra boligen og ut til omtrent midten av tomten er utvendige, nedgravde vann- og avløpsrør nye i 2024, men fra dette punktet er det eldre rør til kommunal tilkobling.

Vurdering av avvik:

· Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på felles utvendige vann- og avløpsrør fra tilkoblingspunkt omtrent midt på tomten og frem til kommunale tilkoblinger.

Konsekvens/tiltak

· Tiltak:

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

Beliggenhet

Velkommen til en av bydelens mest sjarmerende bo-område. Ser du etter rolige omgivelser sentralt i Oslo er denne leiligheten noe for deg!

På vei til boligen rusler du gjerne gjennom Vålerengas karakteristiske trehusbebyggelse og idylliske Vålerenga park. Koselige og stille gater preger nærområdet, med fasader som er fredet av byantikvaren, noe som gjør at området vil beholde sin sjarm og trivelige atmosfære også i fremtiden. De frittliggende bygårdene og stille gatene rundt Opplandgata skaper et pusterom man lærer seg å sette pris på. Store og grønne fellesarealer sørger for god stemning om sommeren. På en herlig og solrik dag kan ettermiddagen nytes i den rolige bakhagen eller Vålerenga Park.

For den matglade finnes det mange spennende spisesteder som er verdt et besøk her. Velrennomerte Smia ligger like oppi gata, og ett kvartal unna finner du Pizzeria la Pietra med himmelsk pizza. Ellers er det også verdt å nevne hyggelige ZZ Pizza, Kruttverket og Fuglen Coffee roasters. Dersom du ikke vil ta helgefrokosten på kjøkkenet, kan du rusle bort til en av de mange hyggelige kafèene og kaffebarene like i nærheten.

Det er svært god offentlig kommunikasjon i området med kort vei til busslinje 37 som går fra Nydalen via sentrum til Helsfyr, og busslinje 20 som tar deg raskt til områder som Torshov og Sagene. Begge busslinjene går hele døgnet. T-banestasjonen på Ensjø eller Tøyen ligger for øvrig rundt 10 minutters gange unna leiligheten. En har også gangavstand til sentrum, Sørenga og Grünerløkka. Rett i nærheten finner du to bysykkelstativ som gjør at du enkelt kan forflytte deg rundt i byen, og raskt rulle ned til sentrum. Det er flere dagligvarehandler i umiddelbar nærhet av leiligheten, som for eksempel Extra og Rema 1000.

I nærheten finner du noen av byens særpregede lunger, nærmeste nabo er Vålerengaparken med Vålerenga Kirke. Etterstad Kolonihage med store grøntarealer, Tøyenparken, der den stadig mer populære Øyafestivalen arrangeres ligger også i gangavstand. Kampen Økologiske Barnebondegård samt flotte turmuligheter langs Svartdalsparken, Alnaelva eller i Ekebergskrenten er heller ikke langt unna. Dersom du er glad i å bade i sjøen, kan du enkelt ta deg ned til den populære badeplassen på Sørenga med sykkel eller til fots. Gamle Oslo er knyttet til Bjørvika og Sørenga gjennom to nye gangbroer. Den ene gangbroen, Akrobaten, er kåret til Europas peneste gangbro og gir beboere i bydelen rask og enkel tilgang til sjøen. Utbyggingen i Bjørvika gjør at sentrum nærmer seg Vålerenga, og vil også bidra til et positivt løft for hele området, samt en prisøkning for leilighetene i bydelen.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager:

Enga barnehage (0-5 år) - 0 km

Vålerenggata barnehage (1-5 år) - 0.2 km

Sotamyggen barnehage (1-5 år) - 0.3 km

Skoler:

Vålerenga skole (1-7 kl.) - 0.4 km

Kampen skole (1-7 kl.) - 0.8 km

Gamlebyen skole (1-7 kl.) - 1.0 km

Jordal skole (8-10 kl.) - 0.3 km

Fyrstikkalleen skole (8-10 kl.) - 1.5 km

Etterstad videregående skole - 0.8 km

Hartvig Nissens skole - 1.5 km

Skolekrets

Boligen i Opplandgata 7C faller innenfor skolekretsen til Vålerenga skole, som tilbyr undervisning fra 1. til 7. klasse.

Offentlig kommunikasjon

Buss fra Galgeberg i Strømsveien (linje 2N, 3N, 4N, 20, 37, 100 OG 110) - 0.3 km

T-bane fra Ensjø (linje 1, 2, 3, 4 og 5) - 1.0 km

Trikk fra Oslo Hospital (linje 13 og 19) - 1.2 km

Tog fra Tøyen stasjon (linje RE30 OG R31) - 1.8 km

Tog fra Oslo S med totalt 24 ulike linjer - 2.1 km

Bygningssakkyndig

Aleksander Røv AS;

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Eneboligen er fra 2024.

Fundamenteringen er ikke kjent da dette er konstruksjoner under terreng og det er ikke fremvist dokumentasjon på fundamenteringen til bygget.

Boligen er oppført med en ringmur av ukjent type og utførelse.

Det er synlig bruk av knotteplast mellom terreng og ringmur som et kapilærbrytende sjikt, men det er ellers ukjent hvordan det drenerende systemet under bakken, slik som drenerør eller drenerende masser er utført.

Ytterveggene er oppført som trekonstruksjoner av type bindingsverk med stående trekledning. Sør- og østveggen er oppført som murkonstruksjoner.

Yttertakskonstruksjonen er opplyst til å være en luftet konstruksjon og er tekket med takpapp.

Det er lakkerte takrenner, nedløp og beslag.

Etasjeskillerne består av støpt betong mot grunnen og trebjelkelag mellom 1. og 2. etasje.

Boligen har aluminiumsbeslåtte trevinduer fra 2024 med 3-lags isolerglass og en isolert ytterdør.

Eiendommen har en enkelt, uisolert bod med 3 bodrom hvorav denne boligen disponerer en av disse.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Veggkonstruksjon

Avvik: Treveggene er synlig luftet og det er etablert musebånd i nedre del av veggen, men veggen til venstre for inngangsdøren (sett fra utsiden) har verken musebånd eller synlig luftespalte i bunn eller topp. Det er ikke kjent hvordan luftingen og kondensdrenasjen til denne veggen er etablert.

- Innvendig - Innvendige trapper

Avvik: Bredden på trappen er 80 cm, mens kravet i TEK 17 er 90 cm.

Fri høyde mellom trapp og etasjeskiller (taket i 1. etasje) er lavere enn minimumskravet i TEK 17.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

Avvik: Rørkursene til rør-i-rør-systemet er ikke merket.

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

Avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering

Avvik: Det er påvist at det mangler klemlist i overkant av knotteplasten, som fører til at

grus og sand havner ned mellom ringmur og knotteplasten. Dette gjør at de drenerende spaltene tettes og fuksikreingen svekkes.

- Tomteforhold - Terrengforhold

Avvik: Tomten er tilnærmet flat uten tilstrekkelig fall bort fra bygningsmassen. Ved mye nedbør kan vannsamlinger oppstå på overlate eller i grunnen.

- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på felles utvendige vann- og avløpsrør fra tilkoblingspunkt omtrent midt på tomten og frem til kommunale tilkoblinger.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft

- Våtrom - 1. Etasje > Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom

- Tekniske installasjoner - Elektrisk oppvarming

- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter

Sammendrag selgers egenerklæring

1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt, eller soppskade?

Ja, det ble observert mindre fukt ved bruk av dusj i dusjsonen som skyldtes mindre sprekk i fug. Entreprenør, flislegger og rørlegger var på befaring og det ble deretter rettet opp i. Etter dette har det ikke vært utfordringer.

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Ja, kun av faglært. Rørmont AS og Drøbak Bad har utført arbeid både i forbindelse med bygging av hus og bad, men også overnevnte reklamasjon.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Ja, nybygg.

11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Ja, kun av faglært. Dette er et nybygg hvor Proff Elektriker AS har utført arbeidet.

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

Ja

16. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Ja, kun av faglært. Oslo Entreprenørbedring har vært entreprenør ved bygging av huset.

21. Er det foretatt radonmåling?

Ja usikker, men antar det er foretatt måling da det er installert en radonbrønn i sammenheng med bygging av huset.

21.1 Radonmåling

År 2024

Verdi usikker.

Tillegskommentar:

Som nevnt, dette er et nybygg tegnet av Rede Arkitekter AS og bygget av Oslo Entreprenørbedrift AS.

Innhold

2. Etasje:

BRA-i 31 kvm: Stue/kjøkken og soverom

1. Etasje:

BRA-i 26 kvm: Bad, entré og soverom

BRA-e 1 kvm: Teknisk rom

Bod:

BRA-e 2 kvm: Redskapsbod

Standard

Kjøkken 2. etasje:

Kvik kjøkkeninnredning med finérte fronter og benkeplate av steinkompositt med underlimt stålalum. Over platetoppen er det montert en kjøkkenventilator med kullfilter. Hvitevarer som induksjon platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøøl/frys er integrert i innredningen. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Bad 1. etasje:

Flislagt baderom fra 2024. Badet har flislagte vegger og gulv, og malt innvendig tak. Badet er utstyrt med et vegghengt toalett, et dusjhjørne med glassvegg og en servantinnredning med nisje til vaskemaskin. Rommet blir ventilert via byggets balanserte ventilasjonsanlegg med en avtrekkventil montert i innvendig tak.

Innvendige overflater:

Gulv: Fliser og eik parkett/herdet tre.

Vegger: Pusset og malte gipsflater.

Himling: Pusset og malte gipsflater.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Vannrørene er lagt opp som et rør-i-rør-system med fordelerskap montert på badet i 1. etasje. Under skapet er det en inspeksjonsluke til vannmåler og inntak.
- Avløpsrør: Avløpsrørene i boligen er plastrør, med synlig lufting ført ut over yttertaket.
- Ventilasjon: Boligen er ventilert via et balansert ventilasjonsanlegg med aggregat montert i himlingen i entréen. Anlegget har avtrekk på våtrom og kjøkken.
- Varmtvannstank: En 112 liters varmtvannstank er montert i den utvendige tekniske boden.
- Elektrisk oppvarming: Boligen blir varmet opp via elektriske varmekabler i gulvene.
- Utvendige vann- og avløpsledninger: Fra boligen og ut til omtrent midten av tomten er utvendige, nedgravde vann- og avløpsrør nye fra 2024. Fra dette punktet er det eldre rør til kommunal tilkobling.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Parkering

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

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene:

Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 6200 kroner for ett år

El-bil : 2090 kroner for ett år

Motorsykkel og moped: 3100 kroner for ett år

El-motorsykkel og el-moped: 1045 kroner for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se:

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

Forsikringsselskap

DNB

Polisenummer

34457253

Radonmåling

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger.
Klargjort for radonavsug dersom det skulle bli aktuelt.

Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Eneboligen varmes opp av elektrisitet.

Energikarakter

B

Energifarge

Rød

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 8 500 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Info eiendomsskatt

Oslo kommune har eiendomsskatt, og noen eiendommer er påvirket av dette. Det må derfor påregnes at eiendomsskatt kan påløpe. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig. I borettslag, boligsameier og boligaksjeselskap vil eiendomsskatten skrives ut til borettslaget, boligsameiet eller boligaksjeselskapet og deretter bli fordelt på de enkelte eiere. Dette kan medføre økning i felleskostnadene.

Info formuesverdi

Man har per salgsoppgavedato ikke klart å finne en registrert formuesverdi på eiendommen. Det må påregnes at formuesverdi vil bli satt/innført i forbindelse med eierskifte. Formuesverdien settes da etter de ordinære reglene for formuesfastsettelse av boligeiendom, enten som primærbolig eller sekundærbolig (avhengig av bruken). Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er 25 prosent av markedsverdi for primærbolig og 95 prosent for sekundærbolig for inntektsåret 2022 og 100 prosent for inntektsåret 2023. Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Eierbrøk

58/330

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnadene inkluderer Eiendomskatt og kommunale avgifter.

Kostnader knyttet til sameiet fordeles på alle sameierne etter brøk. Opplandgata 7c er ansvarlig for 17,58 % av kostnaden.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 598

Sameiet

Sameienavn

Eierseksjonssameiet Opplandgata 7

Organisasjonsnummer

935622158

Om sameiet

Sameiet består av 4 boligseksjoner og har til formål å ivareta driften av sameiet, administrere bruk- og vedlikehold av fellesanlegg og -areal, samt ivareta andre saker av felles interesse for sameierne. Ved tvil om en sak er av felles interesse, avgjøres spørsmålet med alminnelig flertall på sameiermøtet.

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til bruk av en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Dyrehold er ikke tillatt iht. sameiets vedtekter, så lenge det ikke er til sjenanse for de andre beboerne

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 232, bruksnummer 233, seksjonsnummer 4 i Oslo kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger

eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

301/232/233/4:

12.05.1966 - Dokumentnr: 508513 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:232 Bnr:233 Snr:1 m.fl.
Gjelder denne registerenheten med flere

10.10.1996 - Dokumentnr: 56875 - Bestemmelse om bebyggelse
Best. om brannforebyggende tiltak - utbedring av
bakgårdsbygning.
Kan ikke slettes uten samtykke fra Byutviklingskomiteen
v/Plan- og bygningsetaten i Oslo.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:232 Bnr:233 Snr:1 m.fl.
Gjelder denne registerenheten med flere

29.05.1997 - Dokumentnr: 31247 - Erklæring/avtale
Gårdsromsavtale
Bestemmelse om garasje/parkering
Kan ikke slettes uten samtykke fra direktøren for etat for
eiendom og utbygging
Overført fra: Knr:0301 Gnr:232 Bnr:233 Snr:2 m.fl.
Gjelder denne registerenheten med flere

19.08.1997 - Dokumentnr: 50091 - Erklæring/avtale
Vern og vedlikeholdsavtale vedr. bakgårdsbygning.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:232 Bnr:233 Snr:2 m.fl.
Gjelder denne registerenheten med flere

13.01.2022 - Dokumentnr: 47154 - Jordskifte
Jordskiftesak 20-183135RFA-JOOV/JLST Opplandgata 7
Overført fra: Knr:0301 Gnr:232 Bnr:233 Snr:2 m.fl.
Gjelder denne registerenheten med flere

16.04.1885 - Dokumentnr: 900022 - Opprettelse av matrikkelenheten
Gjelder matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:232 Bnr:233
OPPRETTELSE - FRADELTA FRA EN ADRESSE

26.08.2022 - Dokumentnr: 943428 - Reseksjonering

Snr: 4

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 58/330

Vederlag: NOK 0

Omsetningstype: Uoppgitt

Seksjon opprettet fra fellesareal

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for oppføring av enebolig og frittstående boder i bakgård datert 12.11.2024

Ferdigattest/brukstillatelse datert

12.11.2024.

Vei, vann og avløp

Tilknytning vann: til kommunal tilkobling

Tilknytning avløp: til kommunal tilkobling

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Spesialområde - bevaring (Bolig)

Følger reguleringsplan S-2255, som regulerer eiendommen til spesialområde for bevaring av bolig. Planen er endret ved S-2937 den 01.10.1987.. 28.07.1977

Eiendommen følger Kommuneplanen 2015-2030, vedtatt 23.09.2015. Arealet er i kommuneplanen avsatt til eksisterende bebyggelse og anlegg.

Eiendommen ligger innenfor hensynssone H570 for bevaring av kulturmiljø, i henhold til kommuneplanen.

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at

kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

8 500 000 (Prisantydning)

Omkostninger

212 500 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

213 850 (Omkostninger totalt)
224 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
227 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

8 713 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)
8 724 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
8 727 550 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 213 850

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse,

avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglere vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,90% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

2 000 Digitale prospekter

4 500 Fotograf

5 000 Innhenting info

13 900 Markedspakke

6 900 Oppgjørshonorar

1 910 Sikkerhetstillelse

9 390 Tilretteleggingsgebyr

3 000 Utleddsgebyr

3 500 Visninger (to første inkl.)

545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

18 000 Utledd takst/tilstandsrapport

Totalt kr: 126 600

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på et rimelig vederlag for utført arbeid.

Ansvarlig megler

Tam Le

Partner / Eiendomsmegler

tam.le@aktiv.no

Tlf: 402 15 826

Ansvarlig megler bistås av

Tam Le

Partner / Eiendomsmegler

tam.le@aktiv.no

Tlf: 402 15 826

Martine Østdahl

Eiendomsmegler

martine.ostdahl@aktiv.no

Tlf: 941 81 778

Oppdragstaker

Fremtiden Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 982253896

Grønlandsleiret 23, 0190 OSLO

Salgsoppgavedato

21.10.2025

Vedlegg

Rapportutkast

Tilstandsrapport



Enebolig



Opplandgata 7 C, 0657 OSLO



OSLO kommune



gnr. 232, bnr. 233, snr. 4

Sum areal alle bygg: BRA: 60 m² BRA-i: 57 m²



Befaringsdato: 07.10.2025

Rapportdato: 09.10.2025

Oppdragsnr.: 14377-3430

Foretak: ALEKSANDER RØV AS



Rapportansvarlig

Aleksander Røv
Uavhengig Takstingeniør
aleksander@artakst.no
913 01 101



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er 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 iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Enebolig - Byggeår: 2024

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Yttertakskonstruksjonen er opplyst til å være en luftet konstruksjon og er tekket med takpapp.
Lakkerte takrenner, nedløp og beslag.

Ytterveggene er oppført som trekonstruksjoner av type bindingsverk med stående trekledning. Sør- og østveggen er oppført som murkonstruksjoner.

Boligen har aluminiumsbeslåtte trevinduer fra 2024 med 3-lags isolerglass. Isolert ytterdør.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulvene i boligen er belagt med fliser og eik parkett/herdet tre. Innvendige vegger og tak er pusset og malte gipsflater. Støpt betong mot grunnen. Trebjelkelag mellom 1. og 2. etasje.

Internt mellom etasjene er det installert en eiketrapp med hvitmalt vanger og håndløpere av eik.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Flislagt bad fra 2024. Byggeprosjektet er underlagt krav om uavhengig kontroll på våtrommene, og det er gitt ferdigattest til bygget. Dette betyr at det er utført en kontroll av prosjektering og utførelsen på fuktsikringen av ansvarlig prosjekterende og utførende av våtrommene i dette prosjektet. Badets sluk er montert i gulvet i dusjonen. Membranmansjett for toppmembran/smøremembran er synlig tilknyttet til sluket med slukets klemring for en tett overgang mellom gulvmembran og sluk. Øvrig membransystem/løsning på gulv og vegger er dokumentert i fremviste produktdokumentasjon og skal også være kontrollert i forbindelse med uavhengig kontroll. Badet er utstyrt med et vegghengt toalett, et dusjhjørne med glassvegg og en servantinnredning med nisje til vaskemaskin. Rommet blir ventilert via byggets balanserte ventilasjonsanlegg med en avtrekksventil montert i innvendig tak ved dusjen.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kvik kjøkkeninnredning med finérte fronter og benkeplate av steinkompositt med underlimt stålkum. Integrert i innredningen er induksjon platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjølfrys. Over platetoppen er det montert en kjøkkenventilator med kullfilter som renser luften før den føres ut i kjøkkenrommet igjen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrørene er lagt opp som et rør-i-rør-system med fordelerskap montert på badet i 1. etasje. Under skapet er det en inspeksjonsluke til vannmåler og inntak.

Avløpsrørene i boligen er plastrør, med synlig lufting ført ut over yttertaket.

112 liters varmtvannstank er montert i den utvendige tekniske boden.

Boligen er ventilert via et balansert ventilasjonsanlegg med aggregat montert i himlingen (innvendig tak) i entréen som tilfører like mye luft inn til bruksrommene som trekkes ut av avtrekksventilene på våtrommene og kjøkkenet. Ved riktig innstilling av anlegget skal lufttrykket være i balanse uten over- eller undertrykk. Et balansert ventilasjonsanlegg leverer frisk, rensert luft og trekker ut brukt luft. Mellom 70 og 90 prosent av varmen fra den gamle luften blir overført til ny luft. Den nye luften fordeles jevnt og ferdig oppvarmet rundt i boligen. Dermed trenger du ikke bruke ekstra energi på å varme friskluften.

Boligen blir varmet opp via elektriske varmekabler i gulvene. Det elektriske anlegget til boligen er fra byggeår, og sikringsskapet er montert i den utvendige tekniske boden.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Boligen er oppført med en ringmur av ukjent type og utførelse. Det er synlig bruk av knotteplast mellom terreng og ringmur som et kapilærbrytende sjikt, men det er ellers ukjent hvordan det drenerende systemet under bakken, slik som drenerør eller drenerende masser er utført.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

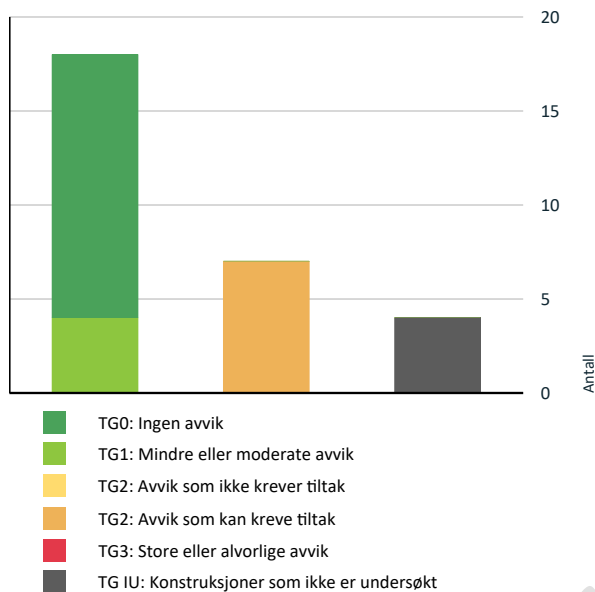
Enebolig

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

Merk at det er påvist avvik med rømningsvei og bredde på innvendig trapp. Se eget punkt under rømningsvei. Ut over dette er det også registrert at boligen er oppført uten pipeløp/skorstein. Skorstein er et krav i byggt teknisk forskrift, og det er ikke kjent om det er søkt om dispensasjon fra dette kravet. TEK 17 § 14-4. fjerde ledd "Boenhet i småhus skal oppføres med skorstein."

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

Oppsummering av avvik

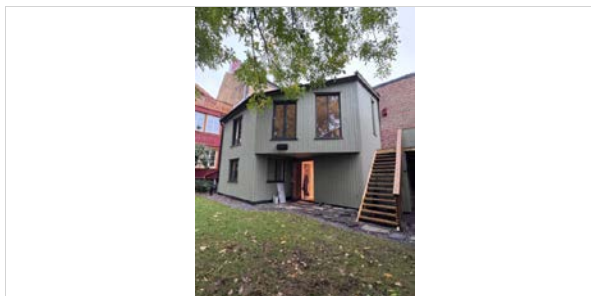
Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Enebolig

- ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT
 - ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
 - ! Tekniske installasjoner > Elektrisk oppvarming [Gå til side](#)
 - ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
 - ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
 - ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
 - ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
 - ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
2024

UTVENDIG

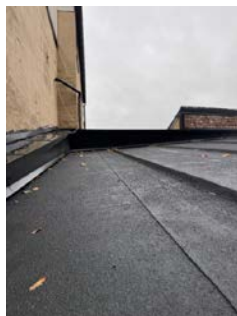
! TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Tekket med takpapp. Tak (takkonstruksjon, takteking og skorstein) er kun observert fra takfot i stige er begrenset av dette. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke eksisterer skader som en besiktigelse på taket kan avdekke.



Yttertaket er tekket med sveiset takpapp.



! TG 1 Nedløp og beslag

Lakkerte takrenner, nedløp og beslag.

! TG 2 Veggkonstruksjon

Ytterveggene er oppført som trekonstruksjoner av type bindingsverk med stående trekledning. Sør- og østveggen er oppført som murkonstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Treveggene er synlig luftet og det er etablert musebånd i nedre del av veggen, men veggen til venstre for inngangsdøren (sett fra utsiden) har verken musebånd eller synlig luftespalte i bunn eller topp. Det er ikke kjent hvordan luftingen og kondensdrenasjen til denne veggen er etablert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Innhent dokumentasjon som bilder og /eller beskrivelser fra byggingen av veggen for å vurdere evt. tiltak.



Ukjent lufting og kondensdrenasje av denne veggen.

! TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Yttertakskonstruksjonen er opplyst til å være en luftet konstruksjon som forøvrig er synlig ved takutstikket på vestsiden, men det er ikke kjent hvordan taket ellers er bygget opp, eller hvor lufting mot nabobyggene er utført.

Ettersom det ikke er fremvist dokumentasjon på oppbyggingen av takkonstruksjonen kan ikke denne vurderes. Innhent dokumentasjon av oppbyggingen for videre vurdering.

! TG 0 Vinduer

Boligen har aluminiumsbeslåtte trevinduer fra 2024 med 3-lags isolerglass.

! TG 0 Dører

Isolert ytterdør

Tilstandsrapport

INNSENDIG

! TG 1 Overflater

Gulvene i boligen er belagt med fliser og eik parkett/herdet tre. Innvendige vegger og tak er pusset og malte gipsflater.

! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt betong mot grunnen. Trebjelkelag mellom 1. og 2. etasje.

Stikkmålinger viser høydeforskjeller mellom 0 og 11 mm innenfor samme rom, og under 10 mm på en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 1 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

! TG 0 Radon

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger.



Klargjort for radonavsug dersom det skulle bli aktuelt.

! TG 2 Innvendige trapper

Internt mellom etasjene er det installert en eiketrapp med hvitmalt vanger og håndløpere av eik.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Bredden på trappen er 80 cm, mens kravet i TEK 17 er 90 cm.

Fri høyde mellom trapp og etasjeskiller (taket i 1. etasje) er lavere enn minimumskravet i TEK 17.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

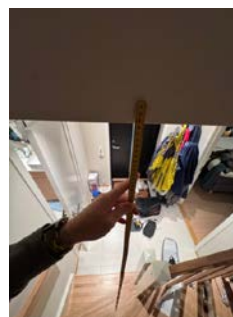
For å tilfredstille byggt teknisk forskrift som er en forutsetning for ferdigattesten gitt i 2024 må trappen endres etter minimumskravene, med mindre det kan gis dispensasjon for dette kravet hos plan- og bygningssetaten. Ettersom den interne trappen er en rømningsvei etter brannprosjekteringen påvirker dette avviket også rømningsveiene til boligen. Se eget punkt om dette i rapporten.



Bredde på trapp ca. 80 cm. Minimumskravet i trapp med sving er 90 cm.



ca. 80 cm bredde i trappen.



Fri høyde mellom etasjeskiller (tak i 1. etasje) og trappa er ca. 180 cm. Minimumskravet er 200 cm.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Bad fra 2024. Byggeprosjektet er underlagt krav om uavhengig kontroll på våtrommene, og det er gitt ferdigattest til bygget. Dette betyr at det er utført en kontroll av prosjektering og utførelsen på fuktsikringen av ansvarlig prosjekterende og utførende av våtrommene i dette prosjektet. Dette er lagt til grunn for videre vurderinger.

1. ETASJE > BAD

! TG 0 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og malt innvendig tak.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

! TG 0 Overflater Gulv

Flislagt gulv.

1. ETASJE > BAD

! TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Badets sluk er montert i gulvet i dusjonen. Membranmansjett for toppmembran/smøremembran er synlig tilknyttet til sluket med slukets klemring for en tett overgang mellom gulvmembran og sluk. Øvrig membransystem/løsning på gulv og vegger er dokumentert i fremviste produktdokumentasjon og skal også være kontrollert i forbindelse med uavhengig kontroll.



Gulvsluk montert i dusjonen. Synlig membranmansjett mellom sluk og klemring.

1. ETASJE > BAD

! TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Badet er utstyrt med et vegghengt toalett, et dusjhjørne med glassvegg og en servantinnredning med nisje til vaskemaskin.

1. ETASJE > BAD

! TG 0 Ventilasjon

Rommet blir ventilert via byggets balanserte ventilasjonsanlegg med en avtrekkventil montert i innvendig tak ved dusjen.

1. ETASJE > BAD

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig da dusjonen er vendt mot ytterveggene. Det er derimot utført en fuktmåling på innsiden av vegg mot trappen fra den etablerte inspeksjonsluken til vanninntaket til boligen. Det ble ikke registrert unormale forhold ved denne målingen.



Fuktmåling i bunnsvill (nedre del av vegg) uten unormale utslag.

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 0 Overflater og innredning

Kvik kjøkkeninnredning med finerte fronter og benkeplate av steinkompositt med underlimt stålum. Integrert i innredningen er induksjon platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjølfrys.

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 0 Avtrekk

Over platetoppen er det montert en kjøkkenventilator med kullfilter som renser luften før den føres ut i kjøkkenrommet igjen.



Kullfilterventilator i tillegg til avtrekksventil koblet på boligens balanserte ventilasjonsanlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Vannrørene er lagt opp som et rør-i-rør-system med fordelerskap montert på badet i 1. etasje. Under skapet er det en inspeksjonsluke til vannmåler og inntak.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rørkursene til rør-i-rør-systemet er ikke merket.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tiltak:

For å forenkle fremtidig vedlikehold bør rørkursene merkes. Dette er også noe som produsenten av dette rørsystemet stiller som krav i vedlagte sjekklister til dette systemet.



Rørapplegg på kjøkkenet.



Fordelerskapet til rør-i-rør-systemet er tilgjengelig på badet.



Vannmåler er tilgjengelig via en inspeksjonsluke på badet.

! TG 0 Avløpsrør

Avløpsrørene i boligen er plastrør, med synlig lufting ført ut over yttertaket.

! TG 0 Ventilasjon

Boligen er ventilert via et balansert ventilasjonsanlegg med aggregat montert i himlingen (innvendig tak) i entréen som tilfører like mye luft inn til bruksrommene som trekkes ut av avtrekksventilene på våtrommene og kjøkkenet. Ved riktig innstilling av anlegget skal lufttrykket være i balanse uten over- eller undertrykk. Et balansert ventilasjonsanlegg leverer frisk, rensert luft og trekker ut brukt luft. Mellom 70 og 90 prosent av varmen fra den gamle luften blir overført til ny luft. Den nye luften fordeles jevnt og ferdig oppvarmet rundt i boligen. Dermed trenger du ikke bruke ekstra energi på å varme friskluften.

! TG 2 Varmtvannstank

112 liters varmtvannstank er montert i den utvendige tekniske boden.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å sikre mot vannskader ved lekkasjer må det monteres en automatisk stoppekran med fuktsensor på vanntilførselen til varmtvannstanken ettersom rommet ikke har sluk i gulvet.



Det mangler lekkasjesikring av varmtvannstanken.

! TG 1U Elektrisk oppvarming

Boligen blir varmet opp via elektriske varmekabler i gulvene. Elektrisk oppvarming er ikke funksjonstestet eller vurdert i denne rapporten.

! TG 0 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.

Tilstandsrapport

Det elektriske anlegget til boligen er fra byggeår, og sikringsskapet er montert i den utvendige tekniske boden.

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.

2024

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

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, 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

Kurs nr.	Last	Vern		Kabel		Ref. Inst. metode	JFB mA
		In (A)	Kar	S(mm2)	Lengde		
1	Hovedsikring						
2	plattetopp	25	K	2x6/6 Cu		A1	30
3	Stekeovn	15	K	2x2,5/2,5 Cu		A1	30
4	Oppvaskmaskin	15	K	2x2,5/2,5 Cu		A1	30
5	Mikro/kaffemaskin	15	K	2x2,5/2,5 Cu		A1	30
6	kjøkken forbruk	15	K	2x2,5/2,5 Cu		A1	30
7	vvb	15	K	2x2,5/2,5 Cu		A1	30
8	Vaskemaskin	15	K	2x2,5/2,5 Cu		A1	30
9	Tørketrommel	15	K	2x2,5/2,5 Cu		A1	30
10	Ventilasjonssagregat	15	K	2x2,5/2,5 Cu		A1	30
11	Bad, entre og utestikk	15	K	2x2,5/2,5 Cu		A1	30
12	Stue og sov.	15	K	2x2,5/2,5 Cu		A1	30

Kursbetegnelse til fordelerskapet



Utvendig hovedskap.



Fordelerskapet til det elektriske anlegget er montert i den utvendige boden/tekniske rommet.

TE 0 Branntekniske forhold

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

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

Tilstandsrapport

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



TG 1U Grunnmur og fundamenter

Boligen er oppført med en ringmur av ukjent type og utførelse. Fundamenteringen er heller ikke kjent da dette er konstruksjoner under terreng og det er ikke fremvist dokumentasjon på fundamenteringen til bygget. For å kunne gjøre vurderinger av fundament og ringmur må det innhentes dokumentasjon på dette.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Leiregrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Det er synlig bruk av knotteplast mellom terreng og ringmur som et kapilærbrytende sjikt, men det er ellers ukjent hvordan det drenerende systemet under bakken, slik som drenerør eller drenerende masser er utført.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist at det mangler klemlist i overkant av knotteplasten, som fører til at grus og sand havner ned mellom ringmur og knotteplasten. Dette gjør at de drenerende spaltene tettes og fuktsikreingen svekkes.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fest knotteplasten i overkant mot ringmuren etter produsentens anvisning for å unngå svekkelse i det kapilærbrytende sjiktet mellom ringmur og terreng.

Ellers må det innhentes dokumentasjon som beskriver utførelsen av det drenerende systemet under terreng, for å kunne gjøre en vurdering av dette.



Manglende avslutning av knotteplasten.

TG 2 Terrengforhold

Terrengforholdet rundt boligen er tilnærmet flatt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tomten er tilnærmet flat uten tilstrekkelig fall bort fra bygningsmassen. Ved mye nedbør kan vannsamlinger oppstå på overlate eller i grunnen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dersom det skulle oppleves at det er et problem med vannsamlinger mot bygningsmassen anbefales det å etablere et fall på terrenget ut fra bygningen. Optimalt skal dette være på 1:5 3 meter ut fra bygningen, men dette vil ikke være mulig på denne tomten, og da må det evt. vurderes andre tiltak som et fordrøyningsbasseng/kum, eller andre kompenserende løsninger.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Fra boligen og ut til omtrent midten av tomten er utvendige, nedgravde vann- og avløpsrør nye i 2024, men fra dette punktet er det eldre rør til kommunal tilkobling.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på felles utvendige vann- og avløpsrør fra tilkoblingspunkt omtrent midt på tomten og frem til kommunale tilkoblinger.

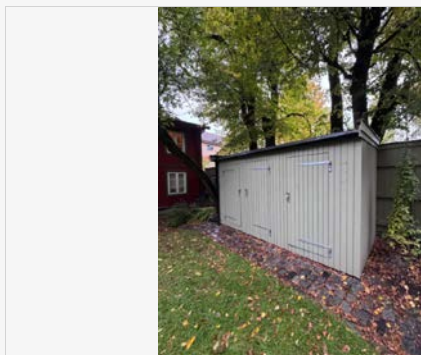
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

Bygninger på eiendommen

Bod

**Anvendelse**

Redskapsbod

Byggeår

2024

Kommentar**Standard**

Enkel utvendig bod

Vedlikehold

Oppført i 2024

Beskrivelse

Enkelt, uisolert bod med 3 bodrom hvorav denne boligen disponerer en av disse.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

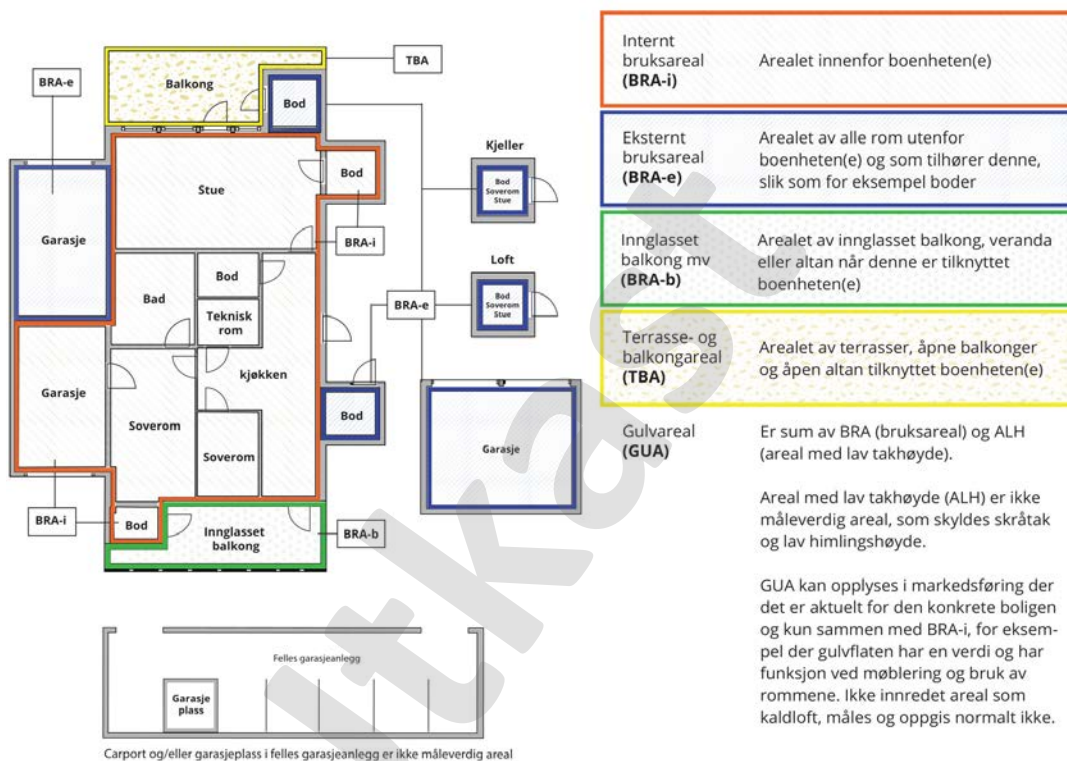
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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 bygningsskonstruksjoner 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

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. Etasje	31			31	
1. Etasje	26	1		27	
SUM	57	1			
SUM BRA	58				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Stue/kjøkken, soverom		
1. Etasje	Bad, entré, soverom	Teknisk rom	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Merk at det er påvist avvik med rømningsvei og bredde på innvendig trapp. Se eget punkt under rømningsvei. Ut over dette er det også registrert at boligen er oppført uten pipeløp/skorstein. Skorstein er et krav i byggt teknisk forskrift, og det er ikke kjent om det er søkt om dispensasjon fra dette kravet. TEK 17 § 14-4. fjerde ledd "Boenhet i småhus skal oppføres med skorstein."

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Boligen er oppført i 2024 og det foreligger ferdigattest på byggesaken.

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Fremvist brannprosjektering med rømningsplan viser at rømningsveier fra 2. etasje er tenkt via den interne trappen mellom 1. og 2. etasje samt ut via vinduet på soverommet. Ettersom trappen er bygget smalere enn minimumskravene i byggt teknisk forskrift tilfredsstiller ikke trappen kravene for utforming av rømningstrapp etter byggt teknisk forskrift, og forutsetningen for brannprosjekteringen er ikke ivaretatt. Vinduet på soverommet er delt opp med en midsprosse som begrenser den frie bredden som opprinnelig er tiltenkt ved brannprosjekteringen. Bredden på vinduet er mindre enn minimumskravet for fri bredde på rømningsvinduer etter byggt teknisk forskrift. Slik boligen fremstår i dag er det ingen godkjente rømningsveier fra 2. etasje da det er avvik mellom brannprosjekteringen og det utførte arbeidet. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for at ferdigattest kan trekkes samt alle kostnader forbundet med dette. Interessenter oppfordres til å sette seg inn i tilgjengelig dokumentasjon og eventuelt rådføre seg med relevante instanser ved behov.

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		2		2	

SUM		2
SUM BRA	2	

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Redskapsbod	

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	57	1
Bod	0	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.10.2025	Aleksander Røv	Takstingeniør
	Viktor Von Der Fehr	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	232	233		4	359.3 m ²	Seeiendom.no (kartverket)	Ikke relevant
Adresse Opplandgata 7 C							
Hjemmelshaver Fehr Viktor Von Der							
Eierandel 58 / 330							

Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2023	Skifteoppgjør

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Byggemeldte tegninger		Innhentet fra saksinnsyn hos Plan- og bygningsetaten i Oslo kommune	Gjennomgått		Nei

Utkast

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjører: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og 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

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Grønland/Bjørsvika	
Oppdragsnr.	
1002250330	
Selger 1 navn	
Viktor von der Fehr	
Gateadresse	
Opplandgata 7c	
Poststed	Postnr
Oslo	0657
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2024
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	1
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	DNB
Polise/avtalnr.	34457253

Document reference: 1002250330

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det ble observert mindre fukt ved bruk av dusj i dusjsonen som skyldtes en mindre sprekk i fug. Entreprenør, flislegger og rørlegger var på befaring og det ble deretter rettet opp i. Etter dette har det ikke vært utfordringer.

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Rørmont AS og Drøbak Bad har utført arbeid både i forbindelse med bygging av hus og bad, men også overnevnte reklamasjon.

Arbeid utført av

Rørmont AS og Drøbak Bad

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Nybygg.

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Dette er et nybygg hvor Proff Elektriker AS har utført arbeidet.

Arbeid utført av

Proff Elektriker AS

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☒ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1002250330

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Oslo Entreprenørbedring har vært entreprenør ved bygging av huset.
Arbeid utført av	Oslo Entreprenørbedrift AS

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse Usikker, men antar det er foretatt måling da det er installert en radonbrønn i sammenheng med bygging av huset.

21.1 Radonmåling

År	2024
Verdi	Usikker.

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☒ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja

Tilleggs kommentar

Som nevnt, dette er et nybygg tegnet av Rede Arkitekter AS og bygget av Oslo Entreprenørbedrift AS.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☐ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☒ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1002250330

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Viktor von der Fehr	092a6fb2950549fc7f7d4 5d465dd5d4d416bdcd7	09.10.2025 10:08:19 UTC	Signer authenticated by One time code

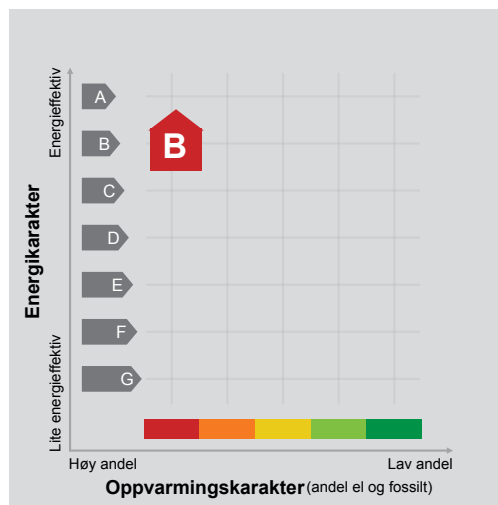
Document reference: 1002250330

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

ENERGIATTEST



Adresse	Opplandgata 7C
Postnummer	0657
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	232
Bruksnummer	233
Seksjonsnummer	4
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300898391
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-181628
Dato	18.10.2025



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.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Nabolagsprofil

Opplandgata 7C - Nabolaget Galgeberg - vurdert av 164 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere



Offentlig transport

Galgeberg i Strømsveien Linje 2N, 3N, 4N, 20, 37, 100, 110	4 min 0.3 km
Ensjø Linje 1, 2, 3, 4, 5	12 min 1 km
Oslo Hospital Linje 13, 19	15 min 1.2 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	23 min 1.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	8 min 2.1 km

Skoler

Vålerenga skole (1-7 kl.) 499 elever, 26 klasser	5 min 0.4 km
Kampen skole (1-7 kl.) 495 elever, 21 klasser	11 min 0.8 km
Gamlebyen skole (1-7 kl.) 303 elever, 21 klasser	12 min 1 km
Jordal skole (8-10 kl.) 616 elever, 46 klasser	3 min 0.3 km
Fyrstikkalleen skole (8-10 kl.) 386 elever, 27 klasser	19 min 1.5 km
Etterstad videregående skole 588 elever, 41 klasser	10 min 0.8 km
Hartvig Nissens skole 630 elever	19 min 1.5 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 78/100



Kvalitet på skolene

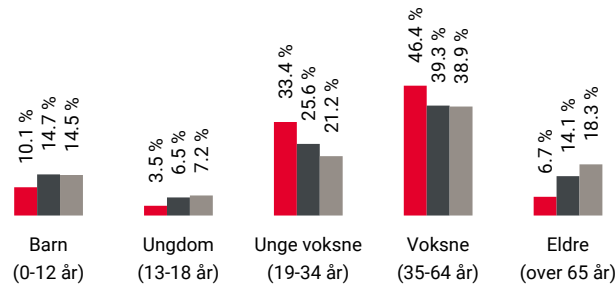
Bra 72/100



Naboskapet

Høflige 64/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Galgeberg	1 876	1 182
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Enga barnehage (0-5 år) 32 barn	0 min 0 km
Vålerenggata barnehage (1-5 år) 24 barn	2 min 0.2 km
Sotamyggen barnehage (1-5 år) 29 barn	3 min 0.3 km

Dagligvare

Kiwi Vålerenga	4 min
Coop Extra St. Halvardsgate Post i butikk, PostNord	4 min 0.4 km



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

Primære transportmidler



1. Buss



2. Egen bil



3. Gående



Kollektivtilbud

Veldig bra 93/100



Serveringstilbud

Meget bra 86/100



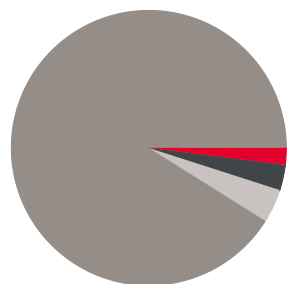
Aktivitetstilbud

Meget bra 83/100

Sport

⚽ Jordal ballbane og skatepark	3 min	🚶
Fotball, skatepark, lekeplass, ballspill	0.3 km	
⚽ Vålerenga skole	4 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill	0.3 km	
🏊 SATS Kampen	8 min	🚶
🏊 FitnessRoom Kværnerbyen	8 min	🚶

Boligmasse



- 2% enebolig
- 3% rekkehus
- 92% blokk
- 4% annet

«Bra kollektivtilbud, nærme det meste en skulle trenge og ganske rolig trafikk bilde, mht bommen som stenger gjennomkjøring fra Strømsveien»

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Tøyen Torg

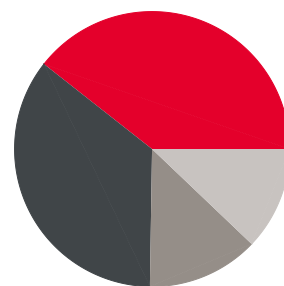
15 min 🚶



Ditt apotek Kværnerbyen

7 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 39% i barnehagealder
- 35% 6-12 år
- 13% 13-15 år
- 12% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

64%

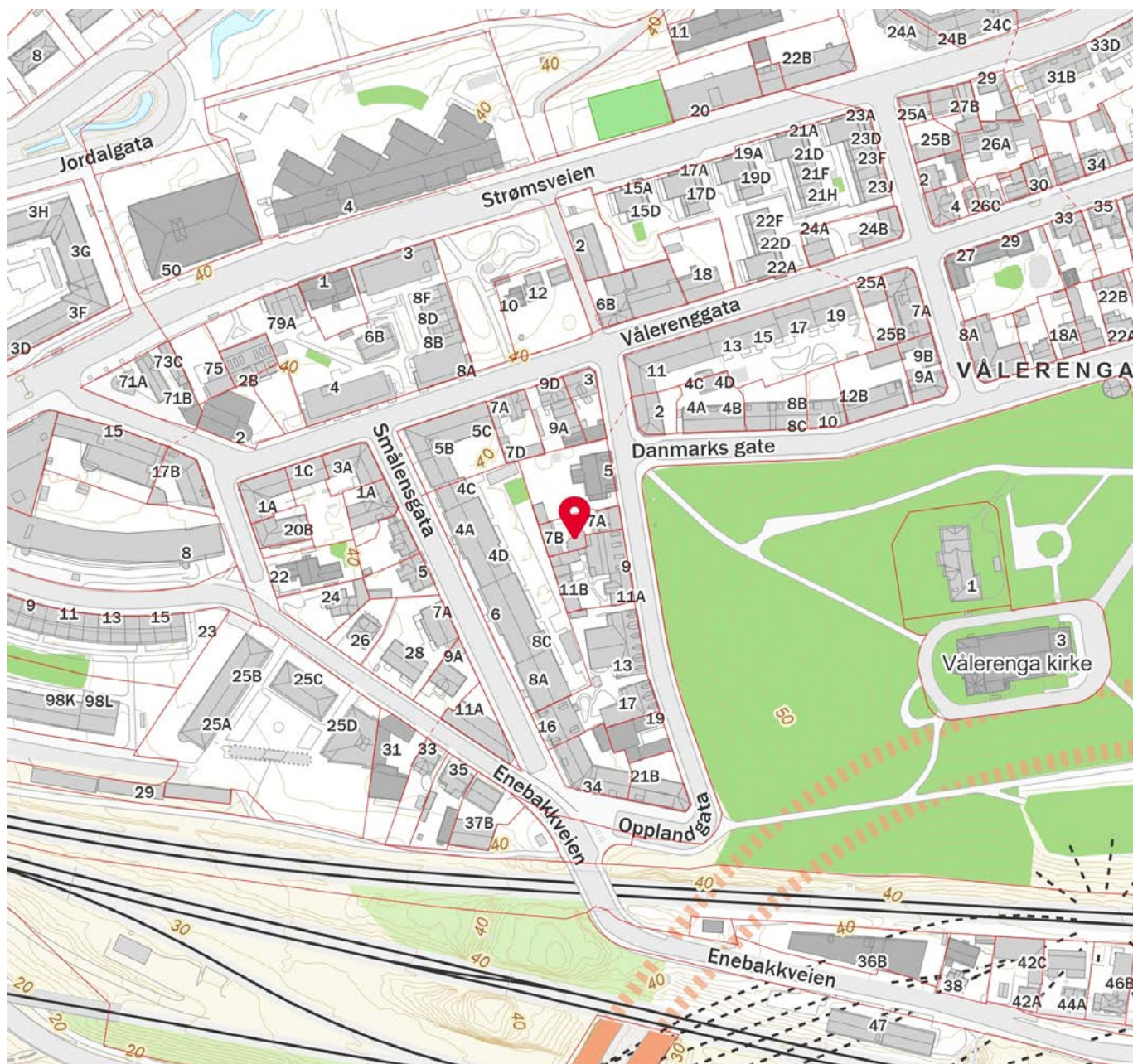
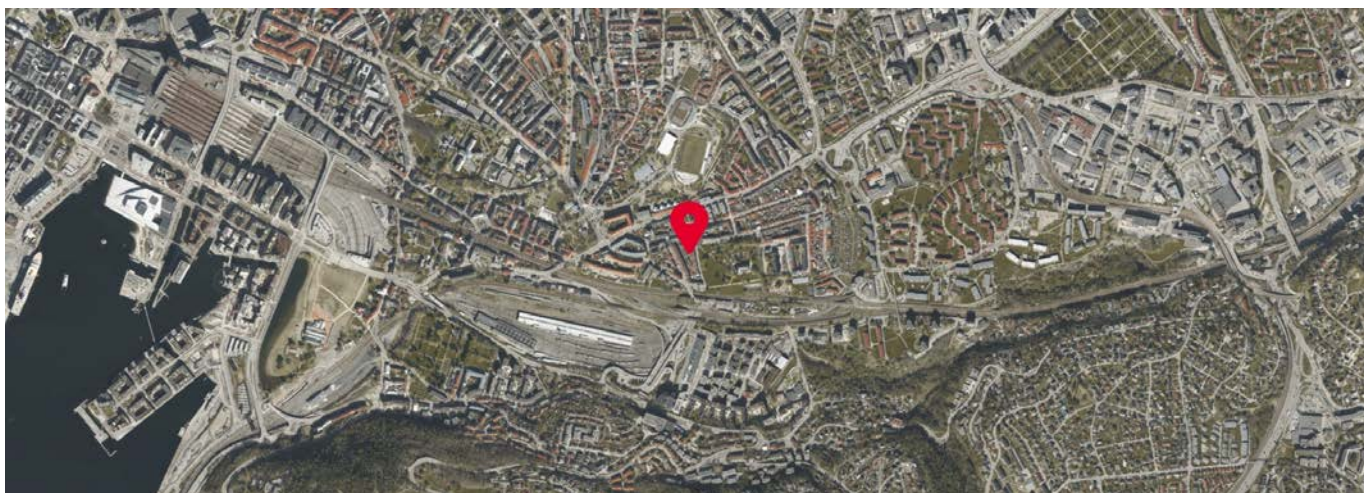
Galgeberg

Oslo og omegn

Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	17%	33%
Ikke gift	71%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVENTILATER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Opplandgata 7C
0657 OSLO

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Tam Le

Oppdragsnummer:

Telefon: 402 15 826
E-post: tam.le@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre