

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 8 250 000,-
Omkostn.:	Kr 207 600,-
Total ink omk.:	Kr 8 457 600,-
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

Ditt nye hjem?

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:

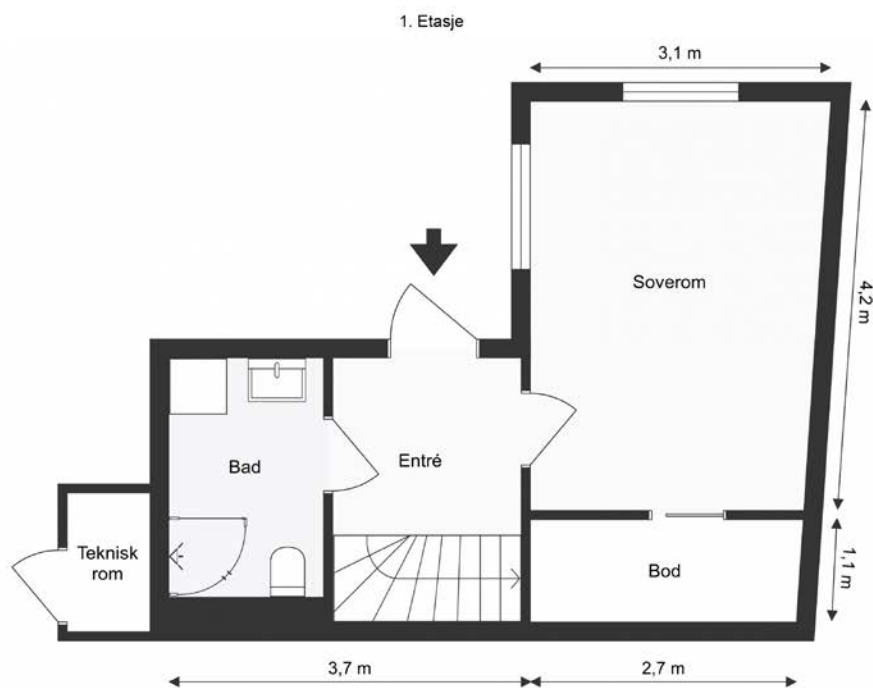
- Arkitekttegnet
- Store vindusflater
- Nyoppført 2024
- Grønn og rolig felles bakhage
- Eikeparkett
- Varmekabler
- Store vindusflater
- God planløsning

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



Innhold

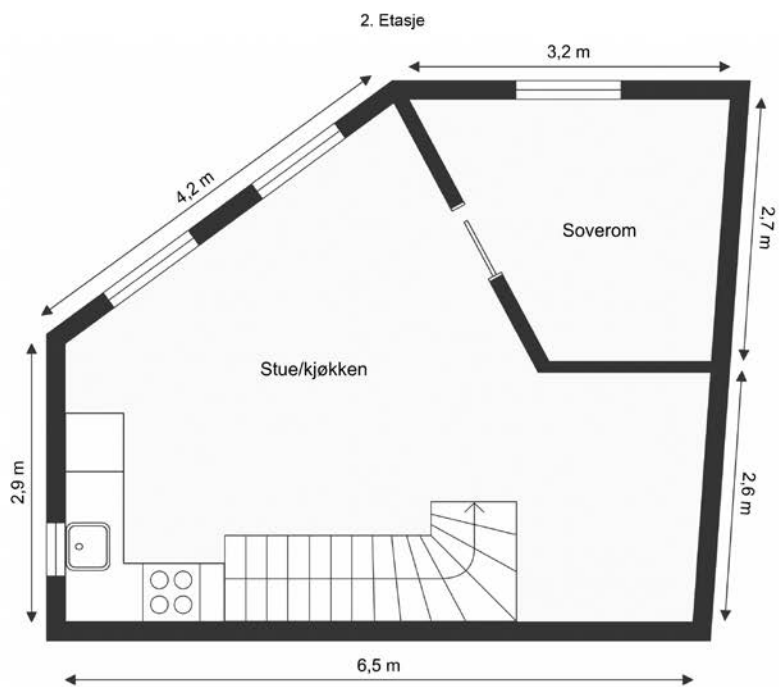
Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	26
Energiattest	75
Nabolagsprofil	76
Budskjema	83



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.



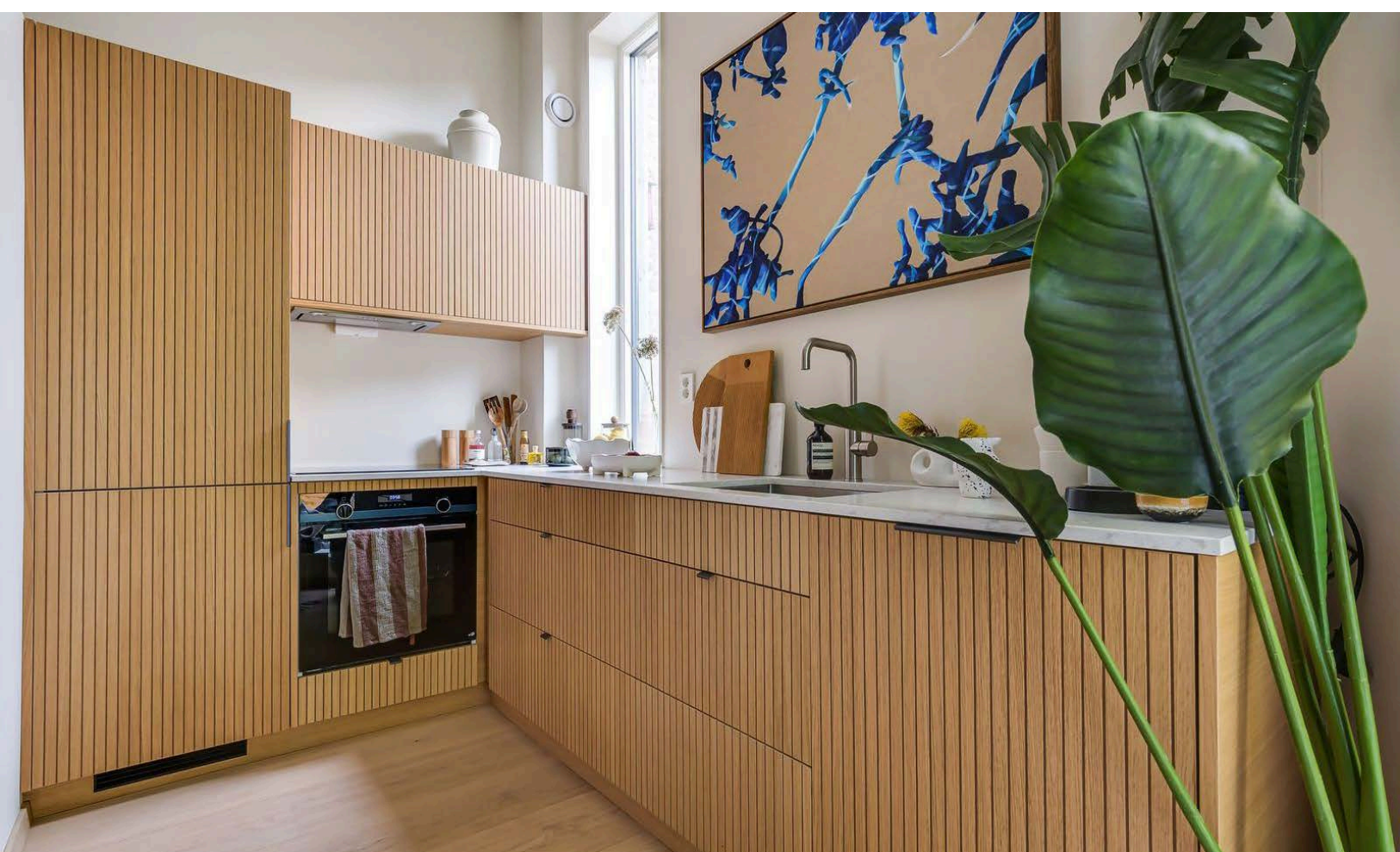
Planskissen er ikke målbart, kun ment som en illustrasjon. Evt. mål i skissen er avrundet. Tegnet av Aleksander Rav AS



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

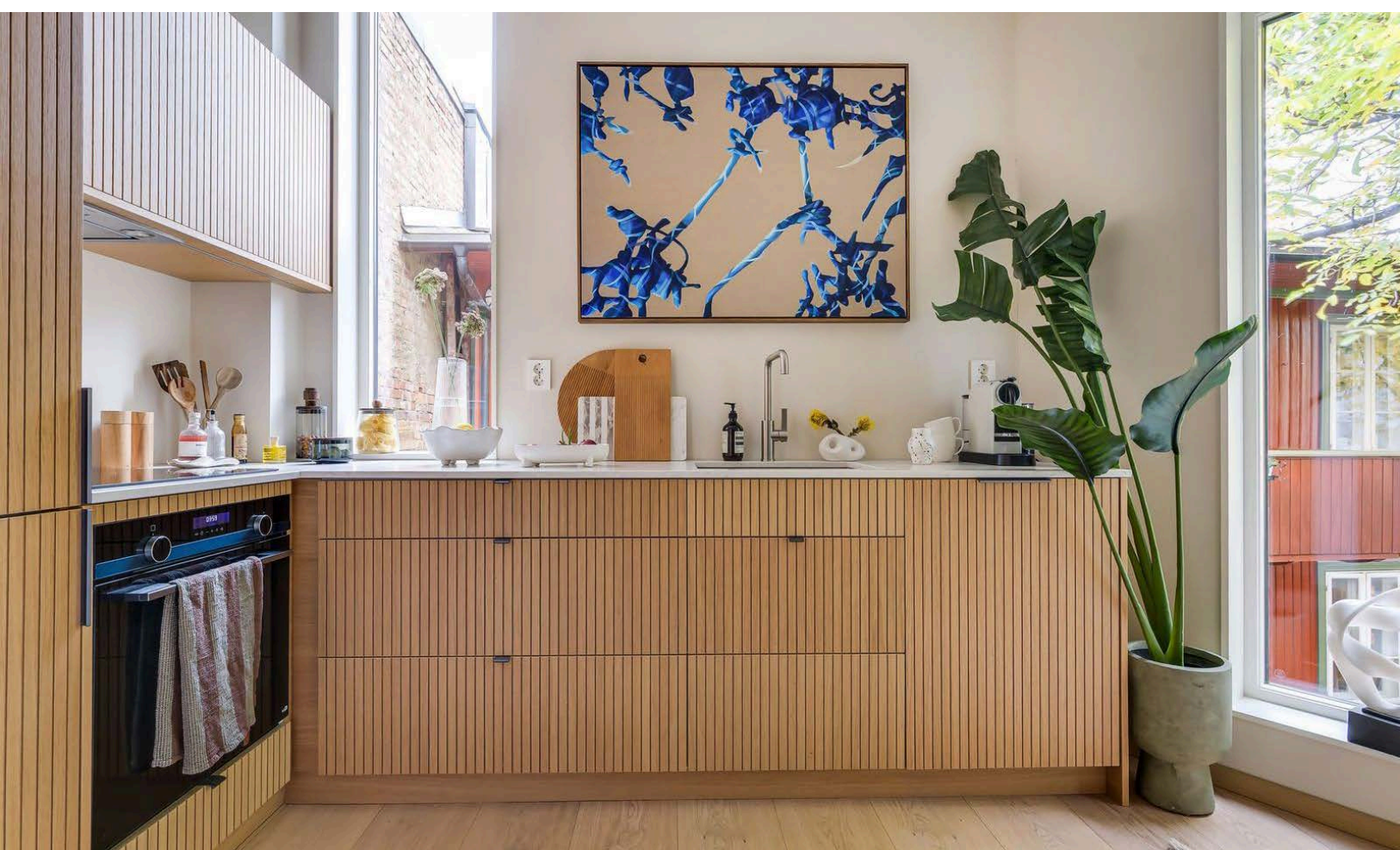


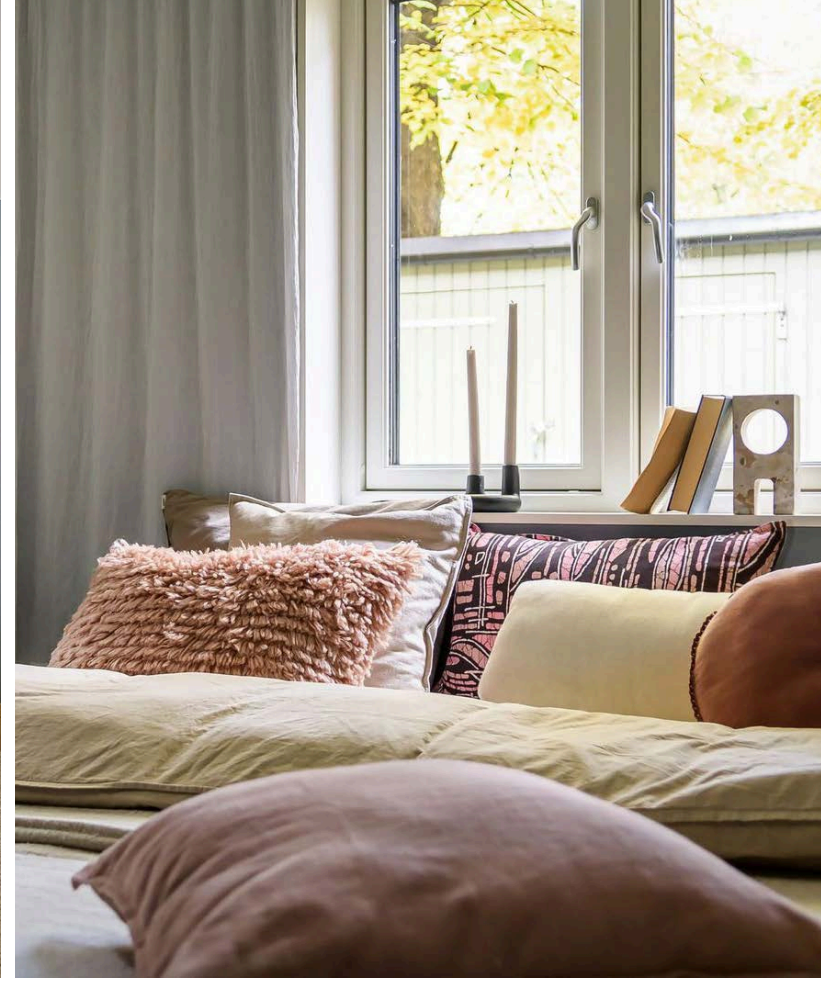


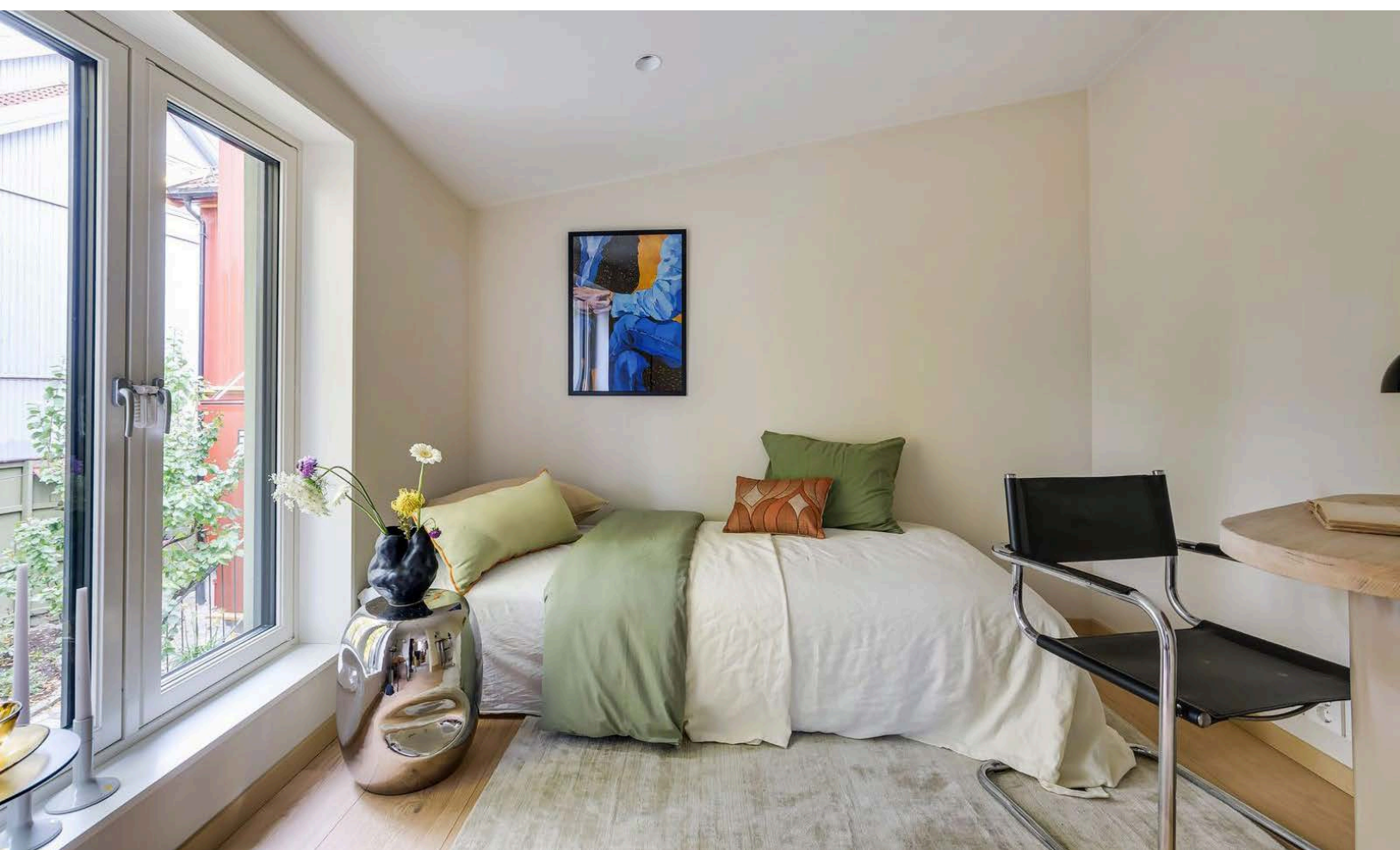
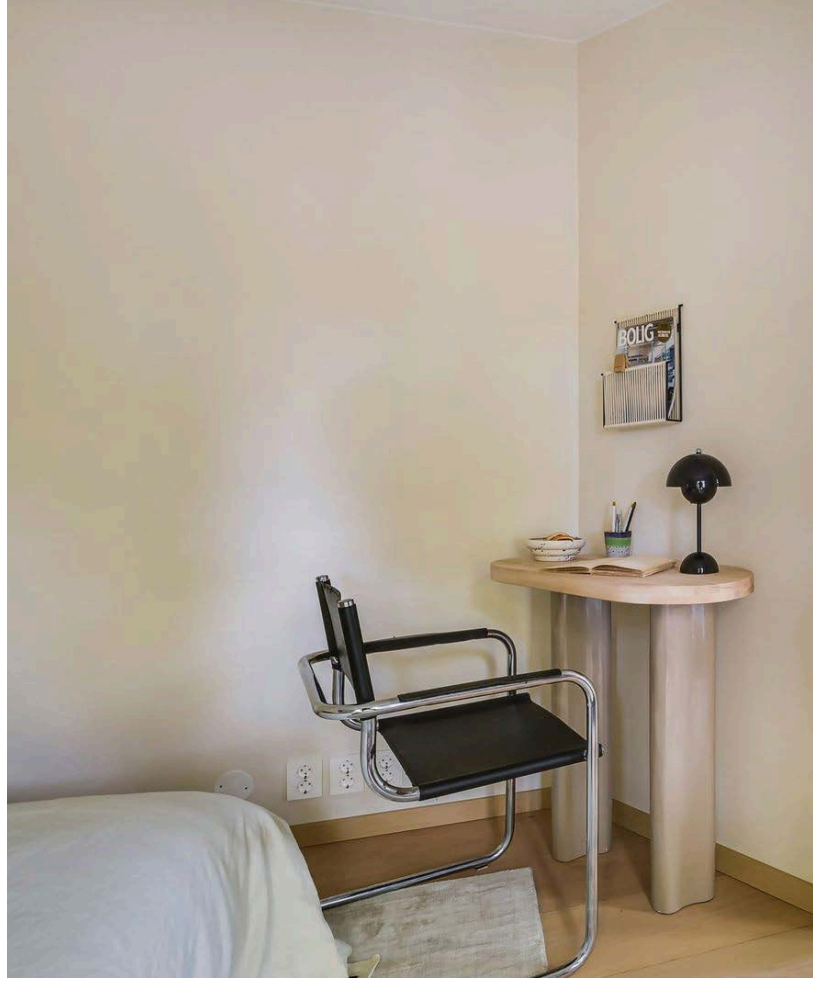






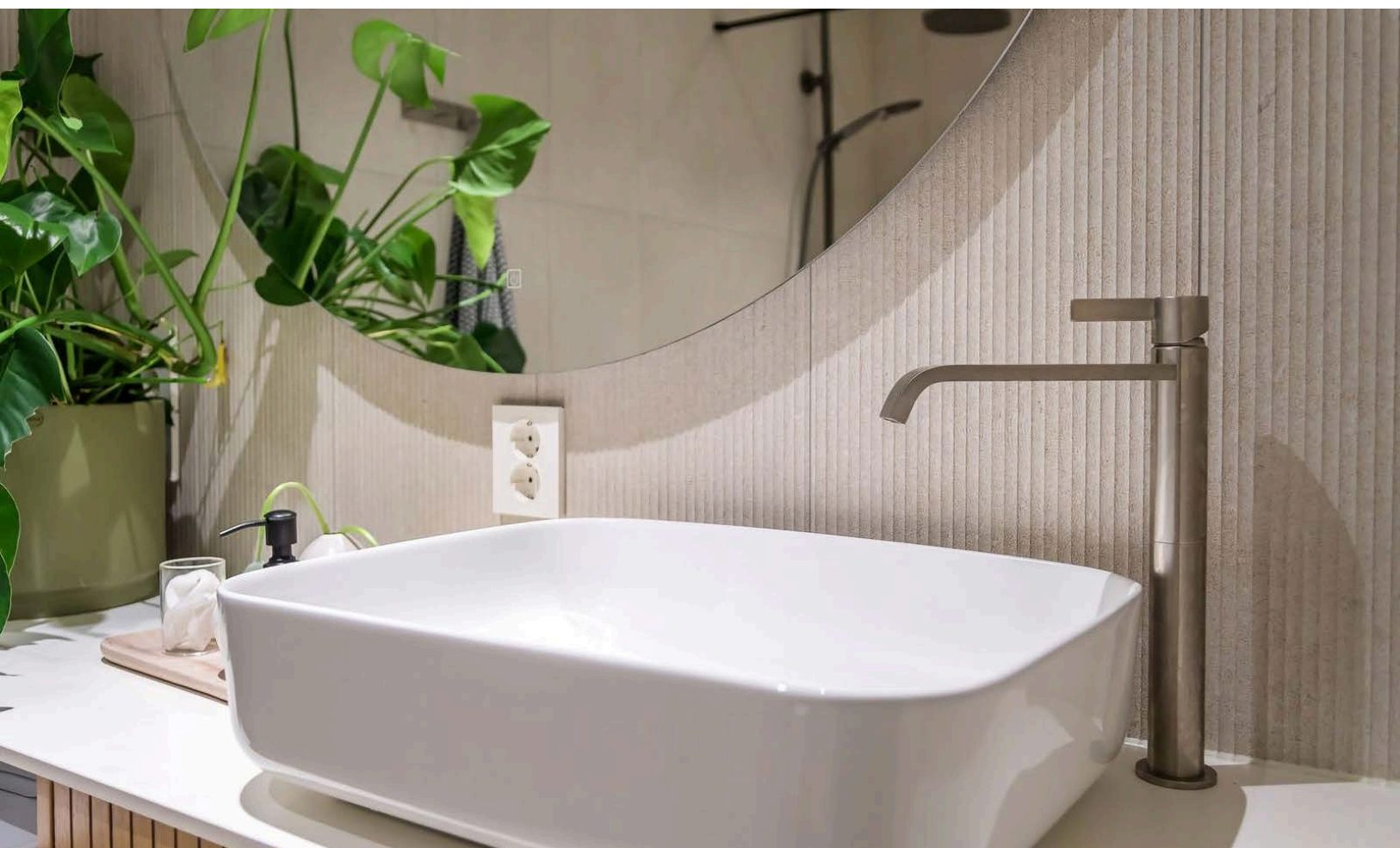






























Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 57 kvm

BRA - e: 3 kvm

BRA totalt: 60 kvm

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 26 kvm Bad, entré, soverom

BRA-e: 1 kvm Teknisk rom

2. etasje

BRA-i: 31 kvm Stue/kjøkken, soverom

Bod

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 2 kvm Redskapsbod

Tomtetype

Eiet

Tomtebeskrivelse

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.

Leiregrunn.

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.

Boligen er oppført med ringmur og grunnmur av isolerte elementer med istøpt betong. Fundamenteringen er ikke kjent, da dette er konstruksjoner under terreng og det ikke er fremlagt dokumentasjon på fundamenteringen. For å kunne gjøre en nærmere

vurdering av fundamenteringsløsningen må slik dokumentasjon innhentes. Terrengforholdet rundt boligen er tilnærmet flatt. 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.

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 visningskilt under visning.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse og trehus bebyggelse 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

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 rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Eneboligen er fra 2024.

Bygningen er oppført på leiregrunn med en ringmur av ukjent type og utførelse.

Grunnmuren og ringmuren består av isolerte elementer med istøpt betong.

Fundamenteringen er ikke kjent.

Det er synlig bruk av knotteplast mellom terreng og ringmur som et kapilærbrytende

sjikt. Det er for øvrig ukjent hvordan det drenerende systemet under bakken, slik som drenerør eller drenerende masser, er utført.

Ytterveggene er oppført som mur- og trekonstruksjoner kledd med stående trekledning. Sør- og østveggen er oppført som pusset murkonstruksjoner.

Yttertakskonstruksjonen er en luftet konstruksjon tekket med sveiset takpapp.

Taket har lakkerte takrenner, nedløp og beslag.

Etasjeskiller består av støpt betong mot grunnen og trebjelkelag mellom første og andre etasje.

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

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Veggkonstruksjon

Avvik: Yttervegger med kledning er synlig luftet og det er etablert musebånd i nedre del av vegg, men vegg til venstre for inngangsdøren (sett fra utsiden) har horisontale spikerslag/lekter som hindrer kondensvann bak kledningen i å renne fritt ned og ut bak kledningen. Løsningen gjør også at luftesjiktet ikke er gjennomluftet.

- Innvendig - Innvendige trapper

Avvik: Bredden på trappen er rett under kravet i TEK 17 som er minimum 90 cm.

Fri høyde mellom trapp og etasjeskiller (taket i 1. etasje) er lavere enn minimumskravet i TEK 17. Daglig leder, Thomas Jacobsen, i Oslo Entreprenørbedrift AS, som har bygget denne boligen har kommet med følgende skriftlig uttalelse datert

31.03.2026: "Oslo Entreprenørbedrift AS bekrefter med dette at vi tar ansvar for å følge opp forhold knyttet til trappen mellom 1. og 2. etasje i boligen i

Opplandgata 7C. Trappen har et mindre avvik i bredde i forhold til gjeldende krav i

byggteknisk forskrift (TEK17). Avviket er identifisert i forbindelse med

takst og videre oppfølging av saken. Vi tar ansvar for å bidra til at forholdet håndteres på en korrekt måte, og for å følge opp nødvendige tiltak slik at

trappen bringes i samsvar med gjeldende krav, enten gjennom godkjent dispensasjon eller fysisk utbedring."

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering

Avvik: Det er påvist at det mangler klemlist i overkant av knotteplasten, men knotteplasten er montert med festeplugg i øvre del og ført opp under veggpanelen.

Tiltak: Det er påvist at det mangler klemlist i overkant av knotteplasten, men

knotteplasten er montert med festeplugg i øvre del og ført opp under veggpanelen.

Det er derfor vurdert som at hensikten til topplisten (unngå stein, sand og jord mellom knotteplast og grunnmur) er ivaretatt med nåværende løsning. Dersom det oppleves at knotteplasten løsner kan det til fordel monteres toppliste under "Grunnmur og

fundamenter" er det påvist et avvik som fører til knotteplasten må løsnes for å utbedre avviket under "Grunnmur og fundamenter" og da er det naturlig at knotteplasten

tilbakeføres med topplst slik monteringsanvisningen beskriver. Ellers må det innhentes dokumentasjon som beskriver utførelsen av det drenerende systemet under terreng, for å kunne gjøre en vurdering av dette. Det er påvist at det mangler klemlist i overkant av knotteplasten, men knotteplasten er montert med festeplugg i øvre del og ført opp under veggpanelen.

- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter

Avvik: Ved inspeksjon bak drengplasten i nedre del av vegg ble det påvist at ringmur og grunnmur, samt deler av ytterveggene, er oppført med isolerte grunnmurselementer. Isolasjonen i disse elementene består av ekspandert polystyren (EPS/Isopor). Denne er synlig eksponert. Det stilles krav til at denne typen isolasjon tildekkes med et brannhemmende materiale, som for eksempel puss eller plater, da materialet er brennbar. Dette er ikke utført.

- Tomteforhold - Terrengforhold

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

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.

- 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.

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

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft

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

- Våtrom - 1. ETASJE > BAD - Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

- Tekniske installasjoner - Elektrisk oppvarming

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2024.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

Ja

Firmanavn: Rørmont AS og Drøbak Bad, 2025

Beskrivelse: Det ble observert mindre fukt ved bruk av dusj i dusjsonen som skyldtes en mindre sprekk i fug. Dette ble rettet opp etter befaring av entreprenør, flislegger og rørlegger.

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

Ja

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Proff Elektriker AS, 2024

Beskrivelse: Dette er et nybygg (sent 2024) hvor Proff Elektriker AS har utført arbeidet.

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Beskrivelse: Regner med det ble gjort ifbm bygging i 2024 da det ble installert radonsikring.

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

Ja

Beskrivelse: Dette er et nybygg tegnet av Rede Arkitekter AS og bygget av Oslo Entreprenørbedrift AS. Det er et avvik på innvendig trapp som entreprenøren har bekreftet ansvar for å følge opp.

Innhold

1. Etasje:

BRA-i 26 kvm: Bad, entré og soverom

BRA-e 1 kvm: Teknisk rom

2. Etasje:

BRA-i 31 kvm: Stue/kjøkken og soverom

Bod:

BRA-e 2 kvm: Redskapsbod

Standard

Kjøkken

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

Bad

Bad i 1. etasje fra 2024 med flislagte vegger, flislagt 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 tilfører luft til bruksrommene og trekker ut luft fra våtrom og kjøkken.
- Varmtvannstank: 112 liters varmtvannstank er montert i den utvendige tekniske boden.
- Oppvarming: Boligen blir varmet opp via elektriske varmekabler i gulvene.
- Elektrisk anlegg: Det elektriske anlegget er fra 2024, og sikringsskapet er montert i den utvendige tekniske boden.
- Branntekniske forhold: Røykvarsler og brannslukningsutstyr.

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.

Moderniseringer og påkostninger

Arbeid utført i boligen:

2024:

- Gulvene i boligen er belagt med fliser og eik parkett/herdet tre.
- Innvendige vegger og tak er pusset og malte gipsflater.
- Internt mellom etasjene er det installert en eiketrapp med hvitmalt vanger og håndløpere av eik.
- Flislagt bad fra 2024.
- Badet er utstyrt med et vegghengt toalett, et dusjhjørne med glassvegg og en servantinnredning med nisje til vaskemaskin.
- Kvik kjøkkeninnredning med finérte fronter og benkeplate av steinkompositt med underlimt stålkum. Integrert i innredningen er induksjon platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøøl/frys.
- Over platetoppen er det montert en kjøkkenventilator med kullfilter som renser luften før den føres ut i kjøkkenrommet igjen.
- Vannrørene er lagt opp som et rør-i-rør-system med fordelerskap montert på badet i 1. etasje.
- 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.
- Boligen blir varmet opp via elektriske varmekabler i gulvene.
- Det elektriske anlegget til boligen er fra byggeår.
- Yttertaket er tekket med sveiset takpapp.
- Lakkerte takrenner, nedløp og beslag.
- Ytterveggene er oppført som mur- og trekonstruksjoner kledd med stående trekledning. Sør- og østveggen er oppført som pusset murkonstruksjoner.
- Boligen har aluminiumsbeslåtte trevinduer fra 2024 med 3-lags isolerglass.
- Isolert ytterdør.
- Avløpsrørene i boligen er plastrør, med synlig lufting ført ut over yttertaket.
- 112 liters varmtvannstank er montert i den utvendige tekniske boden.
- sikringsskapet er montert i den utvendige tekniske boden.
- Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre.
- Fra boligen og ut til omtrent midten av tomten er utvendige, nedgravde vann- og avløpsrør nye i 2024.
- Bod oppført i 2024.

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

Motorsykkkel og moped: 3100 kroner for ett år

El-motorsykkkel 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/>.

Forsikringselskap og Polisenummer

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
- Fremtind forsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming, samt elektriske varmekabler i gulvene. Boligens balanserte ventilasjon kan styres med "Flexit-app"

Energimerke

B

Informasjon om 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

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 8 250 000

Omkostninger kjøper

8 250 000 (Prisantydning)

Omkostninger

206 250 (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))

207 600 (Omkostninger totalt)

218 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

221 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

8 457 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

8 468 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

8 471 300 (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.

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Eiendomsskatt

Kr 595 for år 2026

Informasjon om eiendomsskatt

Eiendomsskatt faktureres direkte til eier, ikke gjennom sameiet.

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 875 000 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 7 500 000 for år 2024

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 om 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 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

Kjøpsbetingelser

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 tinglysning 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.

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 dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

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 Utleggsgebyr
3 500 Visninger (to første inkl.)
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
18 000 Utlegg 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

28.04.2026

Vedlegg

Til: Viktor von der Fehr
Fra: Oslo Entreprenørbedrift AS
Dato: 31.03.2026

Bekreftelse – trapp i Opplandgata 7C

Oslo Entreprenørbedrift AS bekrefter med dette at vi tar ansvar for å følge opp forhold knyttet til trappen mellom 1. og 2. etasje i boligen i Opplandgata 7C.

Trappen har et mindre avvik i bredde i forhold til gjeldende krav i byggteknisk forskrift (TEK17).

Avviket er identifisert i forbindelse med takst og videre oppfølging av saken.

Vi tar ansvar for å bidra til at forholdet håndteres på en korrekt måte, og for å følge opp nødvendige tiltak slik at trappen bringes i samsvar med gjeldende krav, enten gjennom godkjent dispensasjon eller fysisk utbedring.

Denne bekreftelsen kan benyttes som dokumentasjon i forbindelse med salg av eiendommen.

Med vennlig hilsen



Thomas Jacobsen
Daglig leder
Oslo Entreprenørbedrift AS

Tilstandsrapport



ALEKSANDER RØV AS
TAKST OG KONTROLL



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: 23.04.2026

Rapportdato: 27.04.2026

Oppdragsnr.: 14377-3430

Eiendomsverdi ref nr: MP1534

Foretak: ALEKSANDER RØV AS



ALEKSANDER RØV AS
TAKST OG KONTROLL

 **TAKST
SENTERET**
TAKSTMENN I KONTORFELLESKAP

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



Rapportansvarlig

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Aleksander Røv'.

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



ALEKSANDER RØV AS
TAKST OG KONTROLL

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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 fuktøk.

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 bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige 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
- tilleggbygg 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 bygningsakkyndig, 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 straffansvar.

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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige 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 teknet med takpapp.

Lakkerte takrenner, nedløp og beslag.

Ytterveggene er oppført som mur- og trekonstruksjoner kledd med stående trekledning. Sør- og østveggen er oppført som pusset 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 eiketrappe 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 produktokumentasjon 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 finerte 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](#)

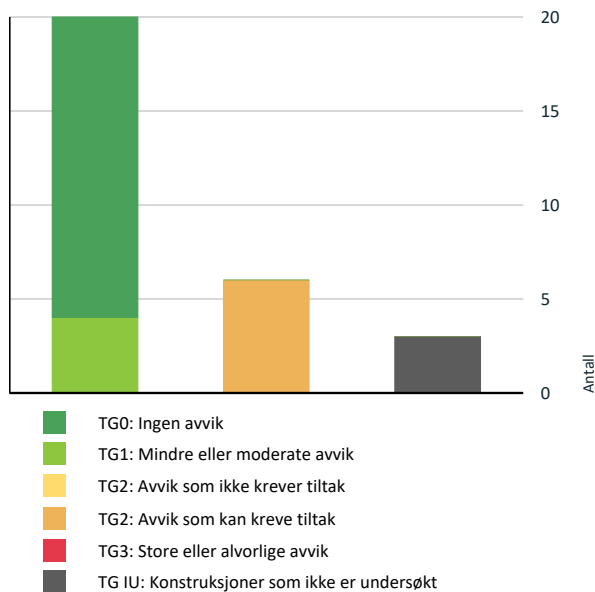
Enebolig

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

Merk at det er påvist avvik med rømningsvei grunnet 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.

! 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](#)

! 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](#)

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

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
2024

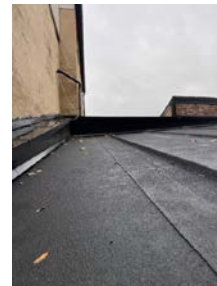
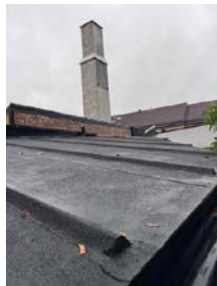
UTVENDIG

1 TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

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.

1 TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Lakkerte takrenner, nedløp og beslag.

1 TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er oppført som mur- og trekonstruksjoner kledd med stående trekledning. Sør- og østveggen er oppført som pusset murkonstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Yttervegger med kledning er synlig luftet og det er etablert musebånd i nedre del av veggen, men veggen til venstre for inngangsdøren (sett fra utsiden) har horisontale spikerslag/lekter som hindrer kondensvann bak kledningen i å renne fritt ned og ut bak kledningen. Løsningen gjør også at luftesjiktet ikke er gjennomluftet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

For å sikre en god og langvarig teknisk løsning anbefales det å utbedre avviket etter prinsippet til totrinnstetning. Totrinnstetning (luftet kledning) fungerer kledningen som en regnskjerm og tettesjiktet innenfor fungerer som vindspærre. Vann som driver inn bak kledningen og kondens som samler seg i luftesjiktet blir drenert ut, og kledningen tørker raskt ut på grunn av luftsirkulasjonen i luftespalten. Uten utbedring til dette prinsippet kan fuktighet samle seg bak kledningen og forkorte levetiden på konstruksjonen.

Under "Grunnmur og fundamenter" er det påvist et avvik som fører til at kledningen på denne aktuelle veggen må demonteres for å utbedre avviket, og da er det naturlig at korrekt utførelse med luftet totrinnsteking utføres i samme arbeidsoperasjon.



Avviket gjelder denne veggen.



Dette bildet er tatt fra undersiden av panelen og viser den horisontale lekten som stenger for luft og drenering bak ytterkledningen.

TG 10 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

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

Beskrivelse

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

TG 0 Dører

Beskrivelse

Isolert ytterdør

INNSENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

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

Beskrivelse

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

Tilstandsrapport

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

Beskrivelse

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger.



Klargjort for radonavsug dersom det skulle bli aktuelt.

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

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 rett under kravet i TEK 17 som er minimum 90 cm.

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

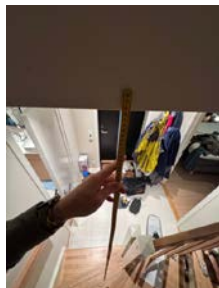
For å tilfredstille byggt teknisk forskrift som er en forutsetning for ferdigattesten gitt i 2024 må trappen endres etter minimumskravene, med mindre det kan gis dispensasjon for dette kravet hos plan- og bygningsetaten. Ettersom den interne trappen er en rømningsvei etter brannprosjekteringen påvirker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

Daglig leder, Thomas Jacobsen, i Oslo Entreprenørbedrift AS, som har bygget denne boligen har kommet med følgende skriftlig uttalelse datert 31.03.2026: "Oslo Entreprenørbedrift AS bekrefter med dette at vi tar ansvar for å følge opp forhold knyttet til trappen mellom 1. og 2. etasje i boligen i Opplandgata 7C. Trappen har et mindre avvik i bredde i forhold til gjeldende krav i byggt teknisk forskrift (TEK17). Avviket er identifisert i forbindelse med takst og videre oppfølging av saken. Vi tar ansvar for å bidra til at forholdet håndteres på en korrekt måte, og for å følge opp nødvendige tiltak slik at trappen bringes i samsvar med gjeldende krav, enten gjennom godkjent dispensasjon eller fysisk utbedring."

Tilstandsrapport



Bredde på trapp er mindre enn minimumskravet i trapp med sving som er 90 cm.



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



Til: Miljø og det fysiske
Fra: Oslo Kommune/Bedrift AS
Dato: 11.03.2025

Beskrivelse: Utsatt / Nedre del av 1. etasje
Dette dokumentet er et utkast til rapport som skal brukes til å beskrive tilstanden til bygget. Det er viktig å merke seg at dette dokumentet ikke er en erstatning for en fullstendig tilstandsrapport. Dokumentet er utarbeidet i samarbeid med Oslo Kommune/Bedrift AS.

For mer informasjon om bygget og tilstanden, se rapporten "Tilstandsrapport for bygget" som er tilgjengelig på Oslo Kommune/Bedrift AS sine nettsider.

Oslo Kommune/Bedrift AS er ansvarlig for utarbeidelsen av dette dokumentet. Det er viktig å merke seg at dette dokumentet ikke er en erstatning for en fullstendig tilstandsrapport.

Oslo Kommune/Bedrift AS
Miljø og det fysiske
Dato: 11.03.2025

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

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

Beskrivelse

Flislagte vegger og malt innvendig tak.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Badets sluk er montert i gulvet i dusjsonen. 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 dusjsonen. Synlig membranmansjett mellom sluk og klemring.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

1. ETASJE > BAD

TG 0 Ventilasjon

Beskrivelse

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

1. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig da dusjsonen 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

Tilstandsrapport

TG 0 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kvik kjøkkeninnredning med finerte fronter og benkeplate av steinkompositt med underlimt stålkum. Integrrert i innredningen er induksjon platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys.

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 0 Avtrekk

Beskrivelse

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 0 Vannledninger

Beskrivelse

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.

Tilstandsrapport



Rørpropplegg på kjøkkenet.



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



Vannmåler er tilgjengelig via en inspeksjonsluke på badet.

Avløpsrør

Beskrivelse

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

Ventilasjon

Beskrivelse

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, rensset 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.

Varmtvannstank

Beskrivelse

112 liters varmtvannstank er montert i den utvendige tekniske boden.

Tilstandsrapport



Det mangler lekkasjesikring av varmtvannstanken.

TG IU Elektrisk oppvarming

Beskrivelse

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.

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

Beskrivelse

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

Tilstandsrapport

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjøkk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør 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		JFB	
		In (A)	Kar	S(mm ²)	Lengde		Ref. Inst. metode
1	Hovedskiring						
2	platetopp	25	K	2x6/6 Cu		A1	30
3	Stekovn	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	kjokken 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	Ventilasjonsagregat	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



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



Utvendig hovedskap.

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 bygningsakkyndig 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.

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

Tilstandsrapport

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Leiregrunn.

📍 TG 2 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

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, men knotteplasten er montert med festeplugger i øvre del og ført opp under veggpanelen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er påvist at det mangler klemlist i overkant av knotteplasten, men knotteplasten er montert med festeplugger i øvre del og ført opp under veggpanelen. Det er derfor vurdert som at hensikten til topplisten (unngå stein, sand og jord mellom knotteplast og grunnmur) er ivaretatt med nåværende løsning. Dersom det oppleves at knotteplasten løsner kan det til fordel monteres toppliste.

Under "Grunnmur og fundamenter" er det påvist et avvik som fører til knotteplasten må løsnes for å utbedre avviket under "Grunnmur og fundamenter" og da er det naturlig at knotteplasten tilbakeføres med toppliste slik monteringsanvisningen beskriver.

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



Det er påvist at det mangler klemlist i overkant av knotteplasten, men knotteplasten er montert med festeplugger i øvre del og ført opp under veggpanelen.

📍 TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Boligen er oppført med ringmur og grunnmur av isolerte elementer med istøpt betong. Fundamenteringen er ikke kjent, da dette er konstruksjoner under terreng og det ikke er fremlagt dokumentasjon på fundamenteringen. For å kunne gjøre en nærmere vurdering av fundamenteringsløsningen må slik dokumentasjon innhentes.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Ved inspeksjon bak drensplasten i nedre del av vegg ble det påvist at ringmur og grunnmur, samt deler av ytterveggene, er oppført med isolerte grunnmurselementer. Isolasjonen i disse elementene består av ekspandert polystyren (EPS/Isopor). Denne er synlig eksponert. Det stilles krav til at denne typen isolasjon tildekkes med et brannhemmende materiale, som for eksempel puss eller plater, da materialet er brennbart. Dette er ikke utført.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Eksponert plastisolasjon medfører økt brannrisiko, da materialet er lett antenkelig og kan bidra til rask brannspredning. Manglende beskyttelse er et avvik fra gjeldende krav til brannsikker utførelse.

For å oppnå tilfredsstillende brannsikkerhet må alle synlige grunnmurs- og ringmurselementer med ubeskyttet isolasjon tildekkes med en dokumentert og godkjent løsning, for eksempel pusssystem eller egnet platekledning. Utbedringen vil medføre behov for demontering av deler av ytterkledningen. Det anbefales at arbeidet prosjekteres og utføres av kvalifisert fagpersonell.

Selger informerer om at ansvarlig utførende entreprenør har bekreftet at de skal utbedre dette avviket.



TG 2 Terrenforhold

Beskrivelse

Terrenforholdet 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 kompensierende løsninger.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

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.

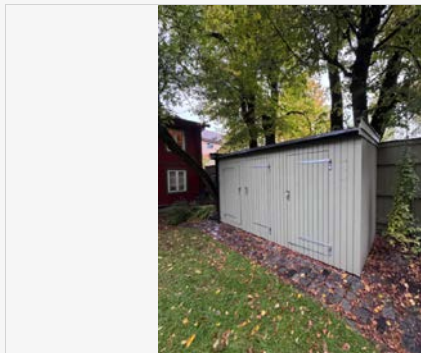
Konsekvens/tiltak

- 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

Standard

Enkel utvendig bod

Vedlikehold

Oppført i 2024

Kommentar**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

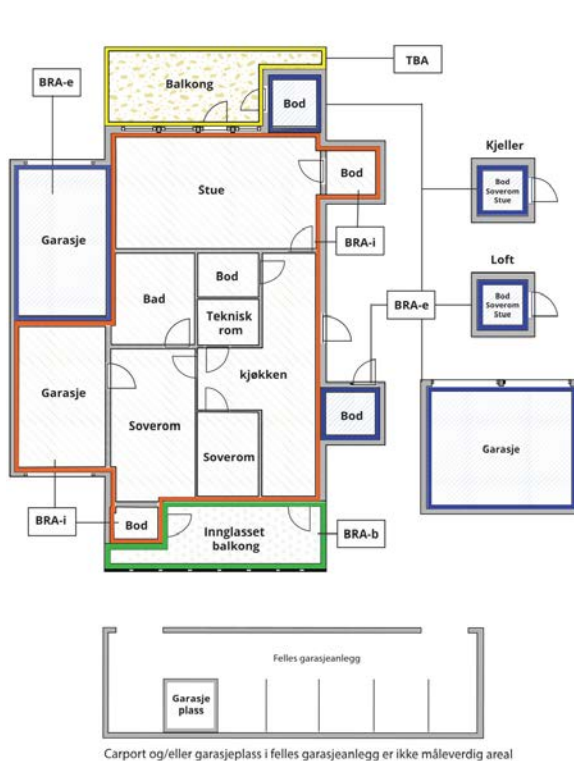
Hva er måleverdig areal?

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.



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

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 grunnet 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. Rømningsveien ut gjennom vinduet er i orden, men trappen er bygget smalere enn minimumskravene i byggt teknisk forskrift og tilfredsstillende derfor ikke kravene for utforming av rømningstrapp, og forutsetningen for brannprosjekteringen er ikke ivarettatt.

Daglig leder, Thomas Jacobsen, i Oslo Entreprenørbedrift AS, som har bygget denne boligen har kommet med følgende skriftlig uttalelse datert 31.03.2026: "Oslo Entreprenørbedrift AS bekrefter med dette at vi tar ansvar for å følge opp forhold knyttet til trappen mellom 1. og 2. etasje i boligen i Opplandgata 7C. Trappen har et mindre avvik i bredde i forhold til gjeldende krav i byggt teknisk forskrift

(TEK17). Avviket er identifisert i forbindelse med takst og videre oppfølging av saken. Vi tar ansvar for å bidra til at forholdet håndteres på en korrekt måte, og for å følge opp nødvendige tiltak slik at trappen bringes i samsvar med gjeldende krav, enten gjennom godkjent dispensasjon eller fysisk utbedring."

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
23.4.2026	Aleksander Røv	Takstingeniør

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

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

• Vurdering mot byggeregler
Den 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 dampsperrer 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.

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

- Normal 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 bygningsfagkyndiges 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](#)



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Viktor von der Fehr

Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2024
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har **ikke** kjøpt boligselgerforsikring

Opplandgata 7C

0657 Oslo

0301-232/233/0/4



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ Ja

Det ble etter ferdigstilling 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.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Rørmont AS og Drøbak Bad

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

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ Ja

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

Firmanavn: Proff Elektriker AS

Beskrivelse av arbeidet: Dette er et nybygg (sent 2024) hvor Proff Elektriker AS har utført arbeidet

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Regner med det ble gjort ifbm bygging i 2024 da det ble installert radonsikring

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

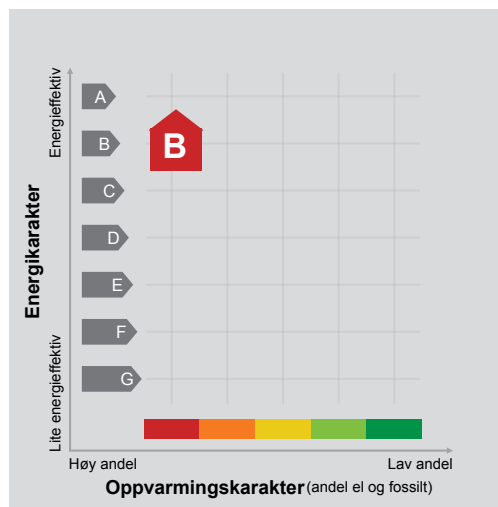
♦ **Ja**



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

Ellers, og som påpekt i takstrappreport så er det et avvik på innvendig trapp. Entreprenør Oslo Entreprenørbedrift har bekreftet ansvar for å følge opp nødvendige tiltak, enten gjennom godkjent dispensasjon eller fysisk utbedring. Det er mottatt dokumentasjon på denne bekreftelsen.

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

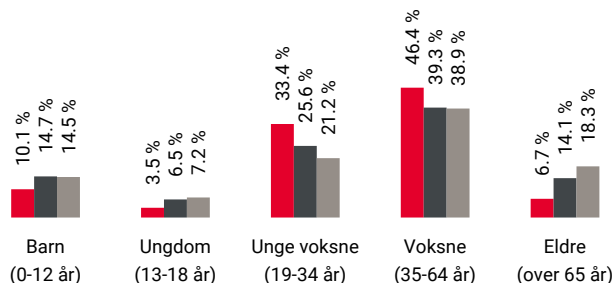
Bra 72/100



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



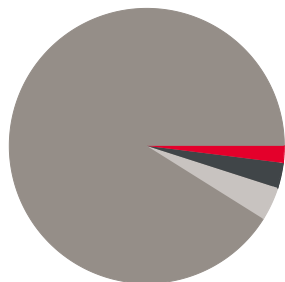
Aktivitetstilbud

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»

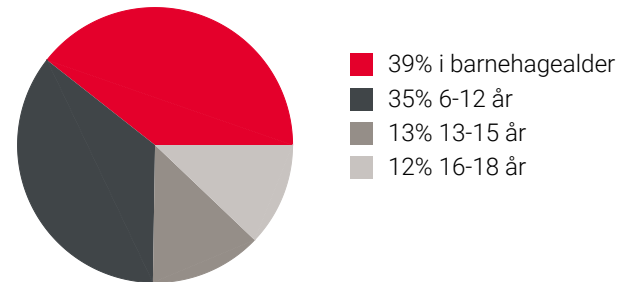
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

📍 Tøyen Torg	15 min	🚶
📍 Ditt apotek Kværnerbyen	7 min	🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

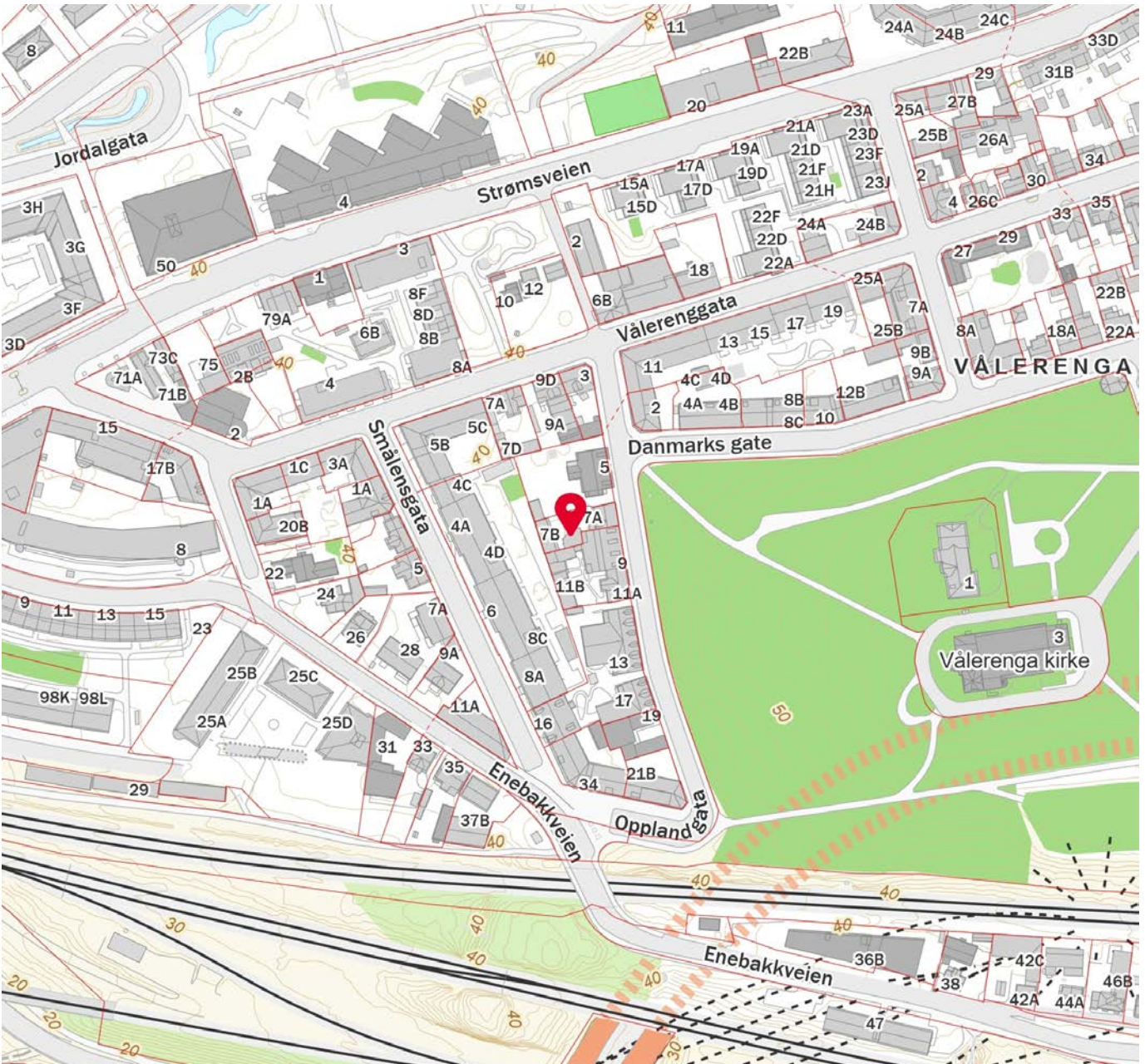
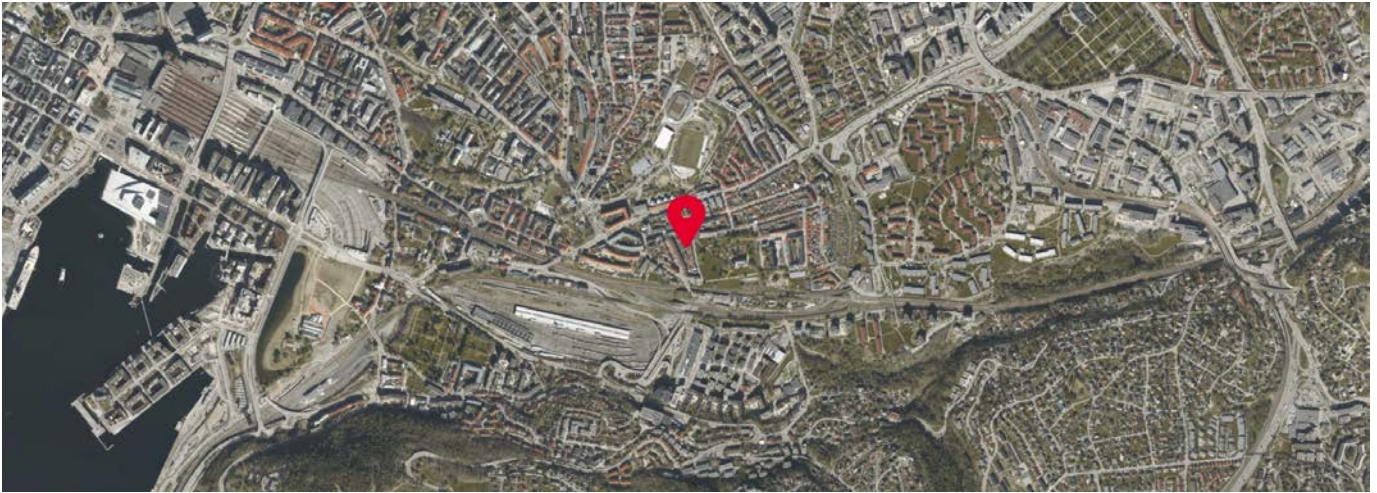


0% 64%

- Galgeberg
- Oslo og omegn
- Norge

Sivilstand

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



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 naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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



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 OSLOMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Tam LeTelefon: 402 15 826
E-post: tam.le@aktiv.no

Oppdragsnummer:

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 viderefordlet 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