

aktiv.





Salgsleder/Partner/Eiendomsmegler

Fuat Demirbas

Mobil 936 26 495

E-post fuat.demirbas@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Carl Berner

Christian Michelsens gate 2, 0501 OSLO. TLF.
22 87 11 90

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 11 500 000,-
Total ink omk.: Kr 11 500 000,-
Felleskostn.: Kr 3 362,-
Selger: Torjus Muri Lundevall
Christine Møgster

Bonnegolt

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1951
BRA-i/BRA Total 122/133 kvm
Tomtstr.: 266 kvm
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 232, bnr. 152
Snr. 1
Andelsnr.: 4
Oppdragsnr.: 1006260067

Unik mulighet - Moderne townhouseleilighet fra 2020 over 2 plan med utgang til fellestage

Unik mulighet på Vålerenga!

En flott og moderne 4-roms leilighet over to plan. Eiendommen ble omgjort til bolig i 2020 og har et tidsriktig design med rene, stilige detaljer. Her får du en privat bakhage for borettslaget (bestående av kun 4 andeler) med plen og heller lagt i 2024. I tillegg kan du nyte noe godt i glasset på balkongen på ca. 4 kvm i 2. etg. Dette er en sjelden mulighet for et moderne og skjermet "townhouse", omkranset av delvis private og grønne omgivelser.

Høydepunkter:

- Gjennomgående med detaljer håndplukket av arkitekt
- Sentral beliggenhet, med skjermet frodig bakhage.
- Direkte utgang til fellestage
- Standard fra 2020
- Balkong på 4 m²
- To delikate baderom og kjøkken fra HTH
- Lave felleskostnader
- Kjellerbod på ca 11 m²

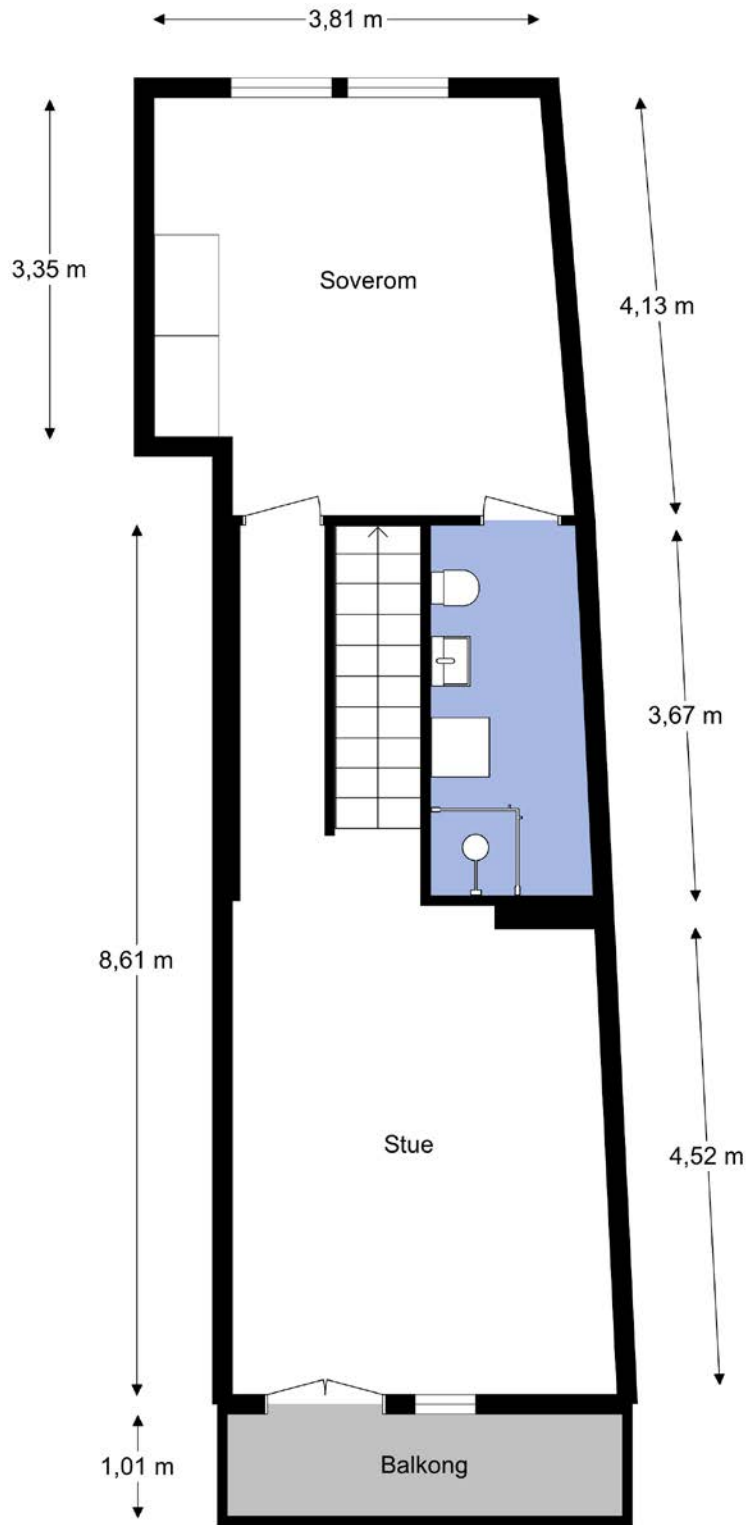


Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	49
Egenerklæring	98
Nabolagsprofil	126
Budskjema	135

Vålerenggata 2B

- Andre plan -



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.





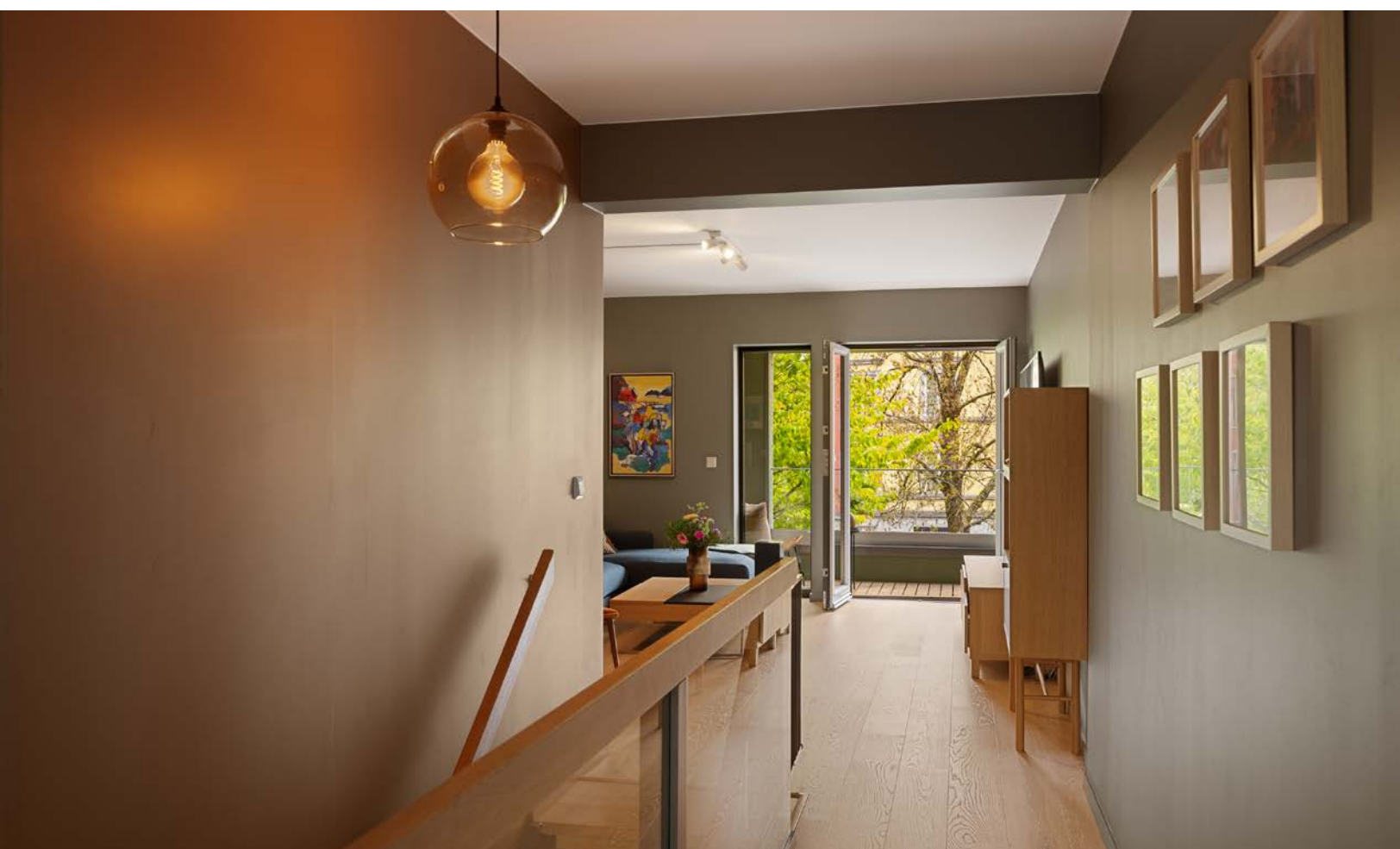


















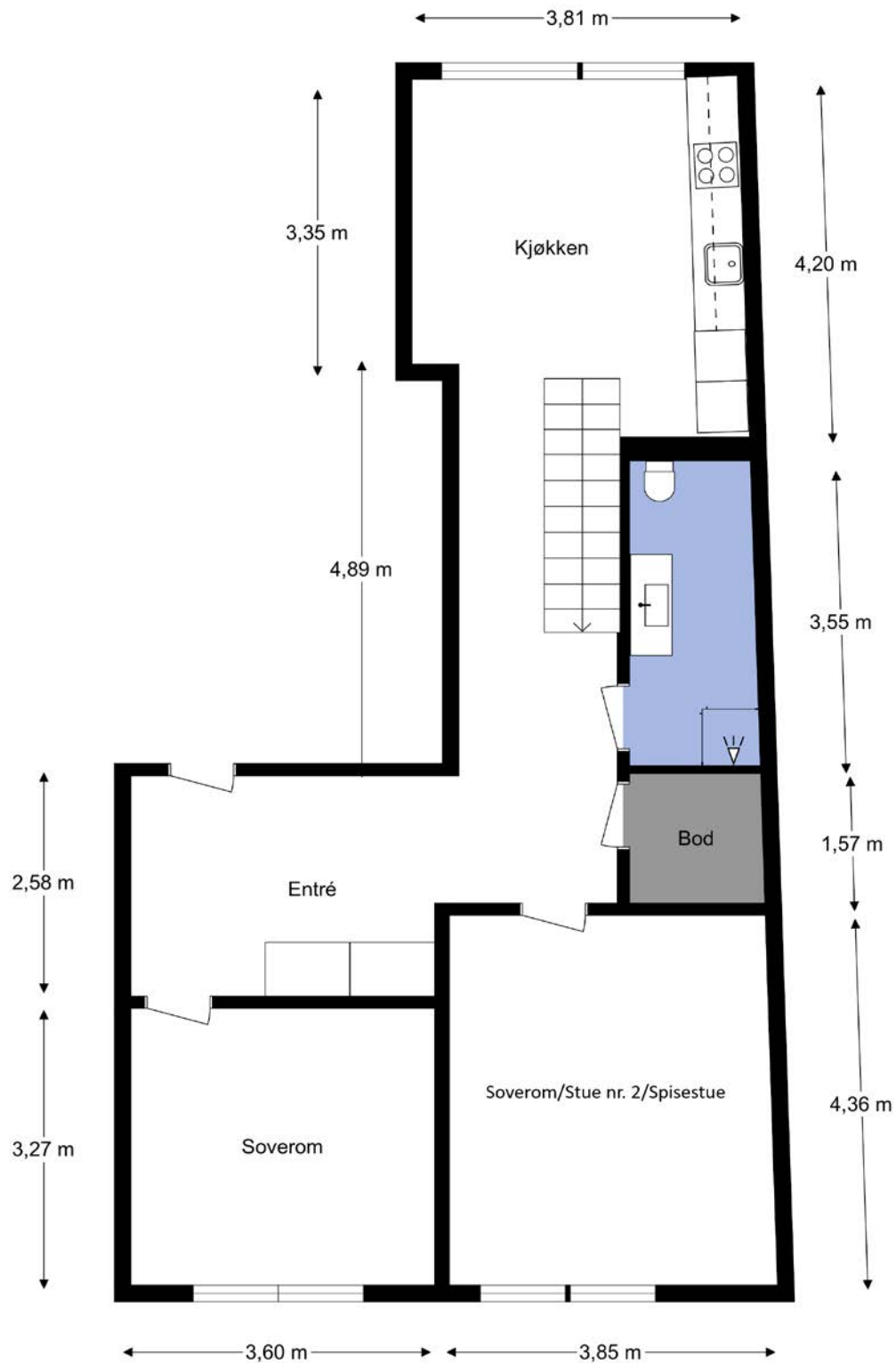




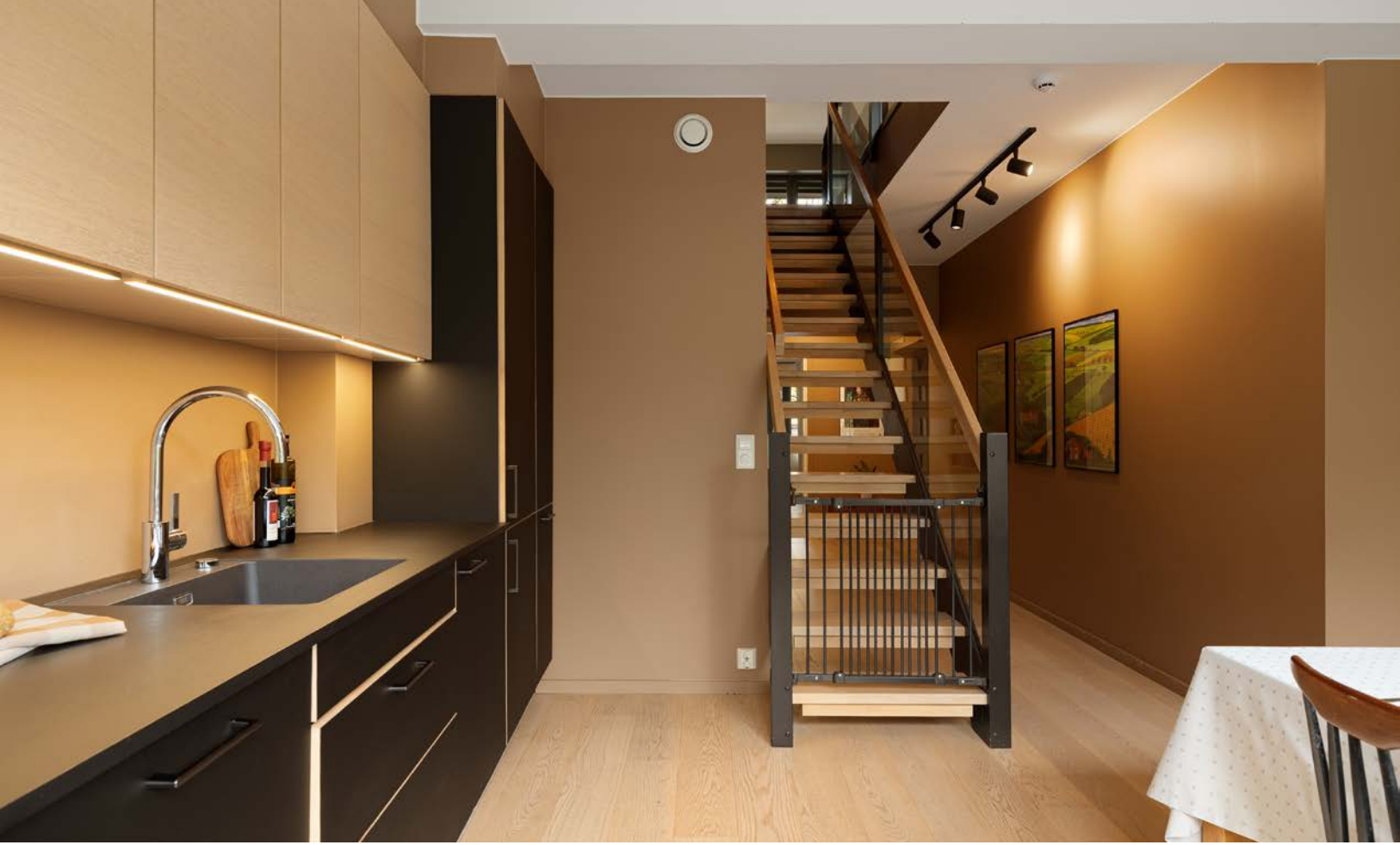




Vålerenggata 2B
- Første plan -

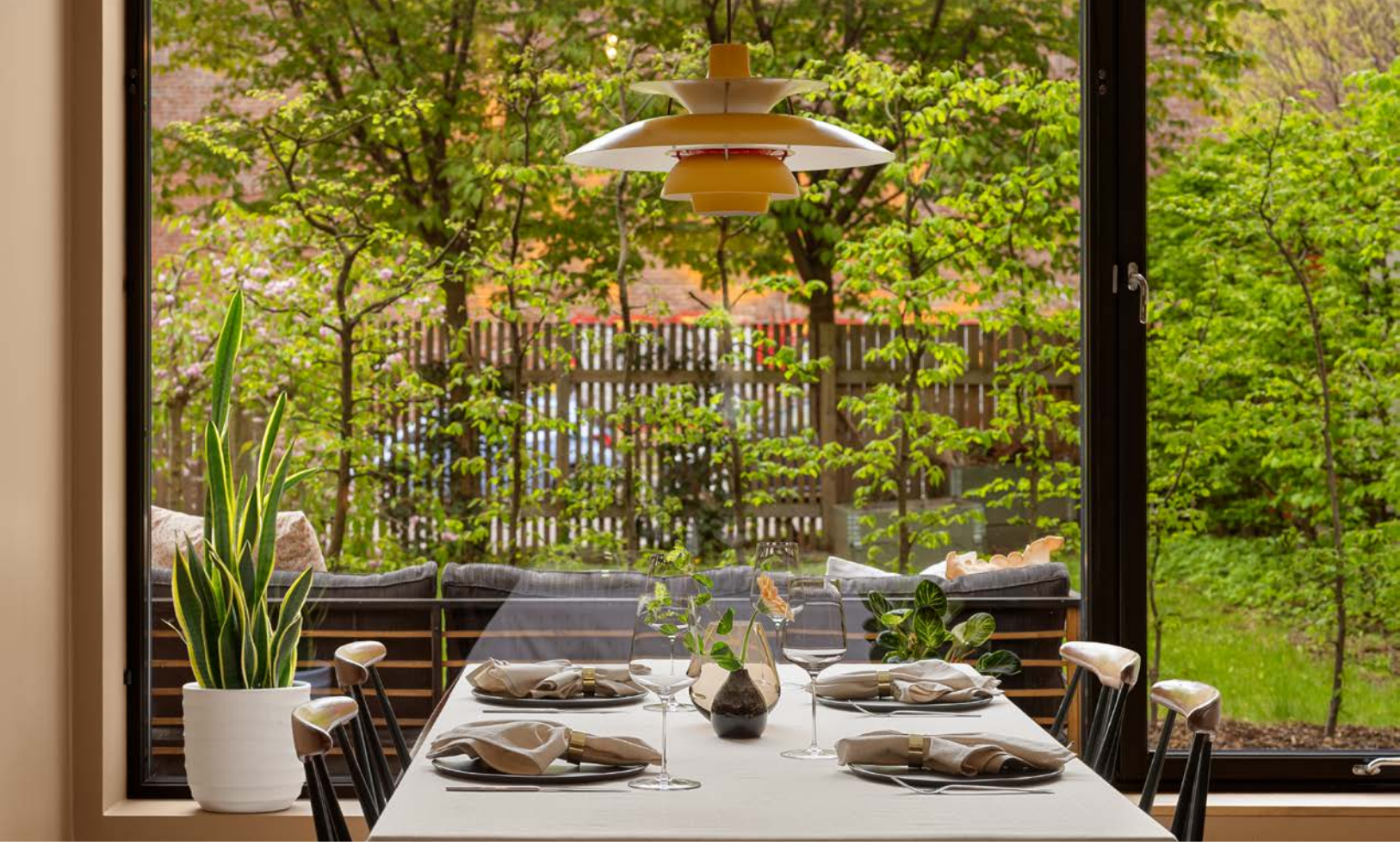


Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.





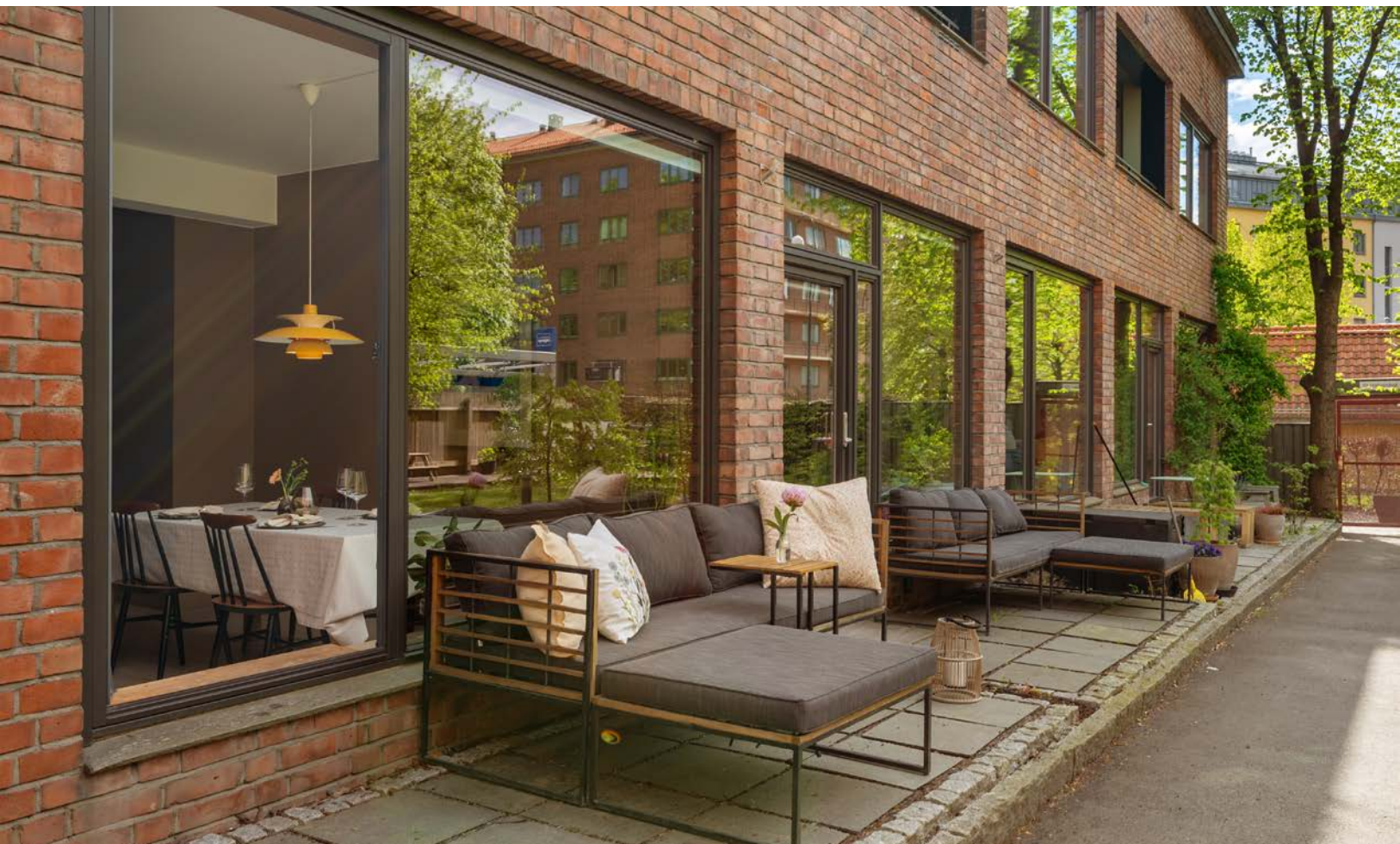
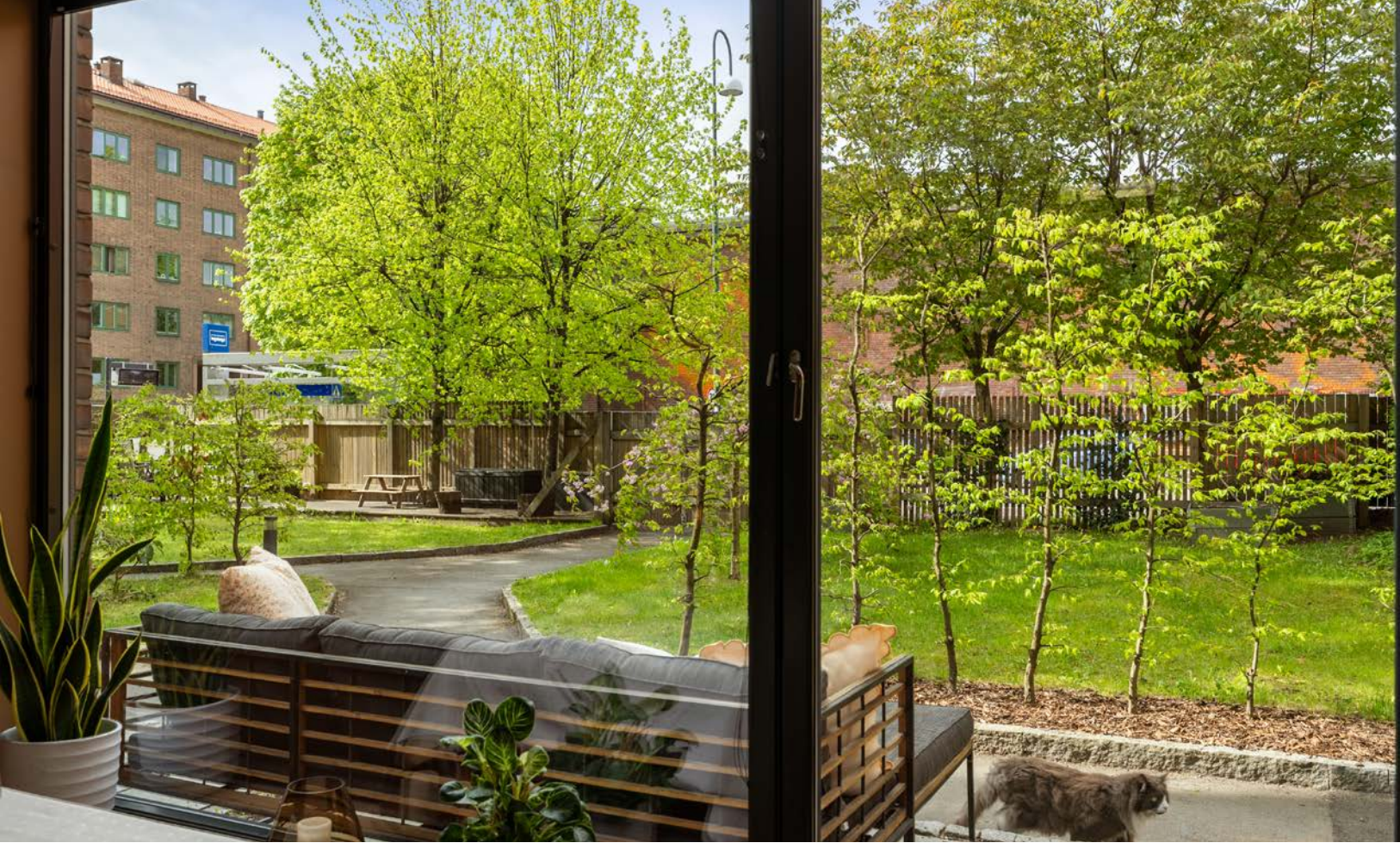




















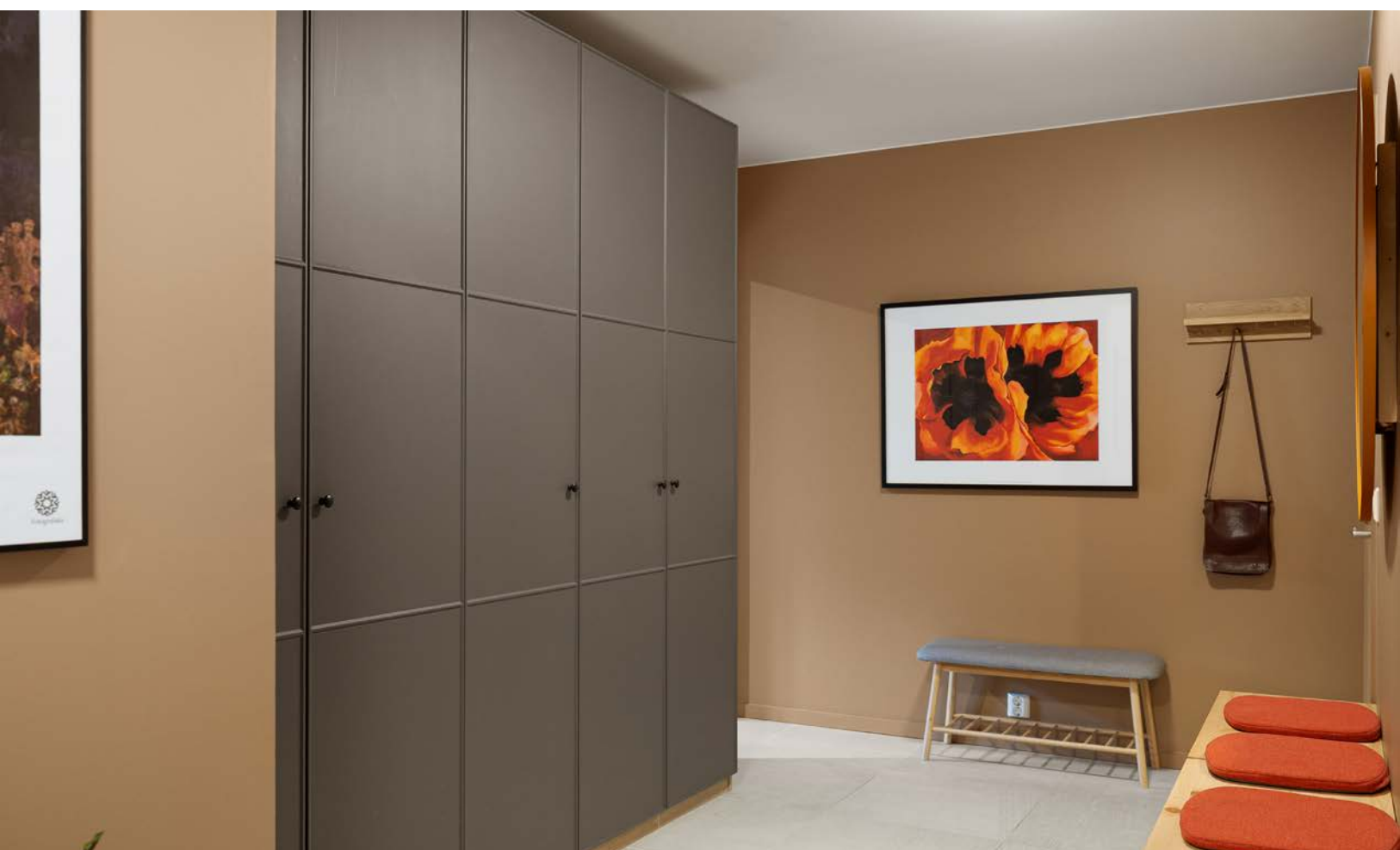














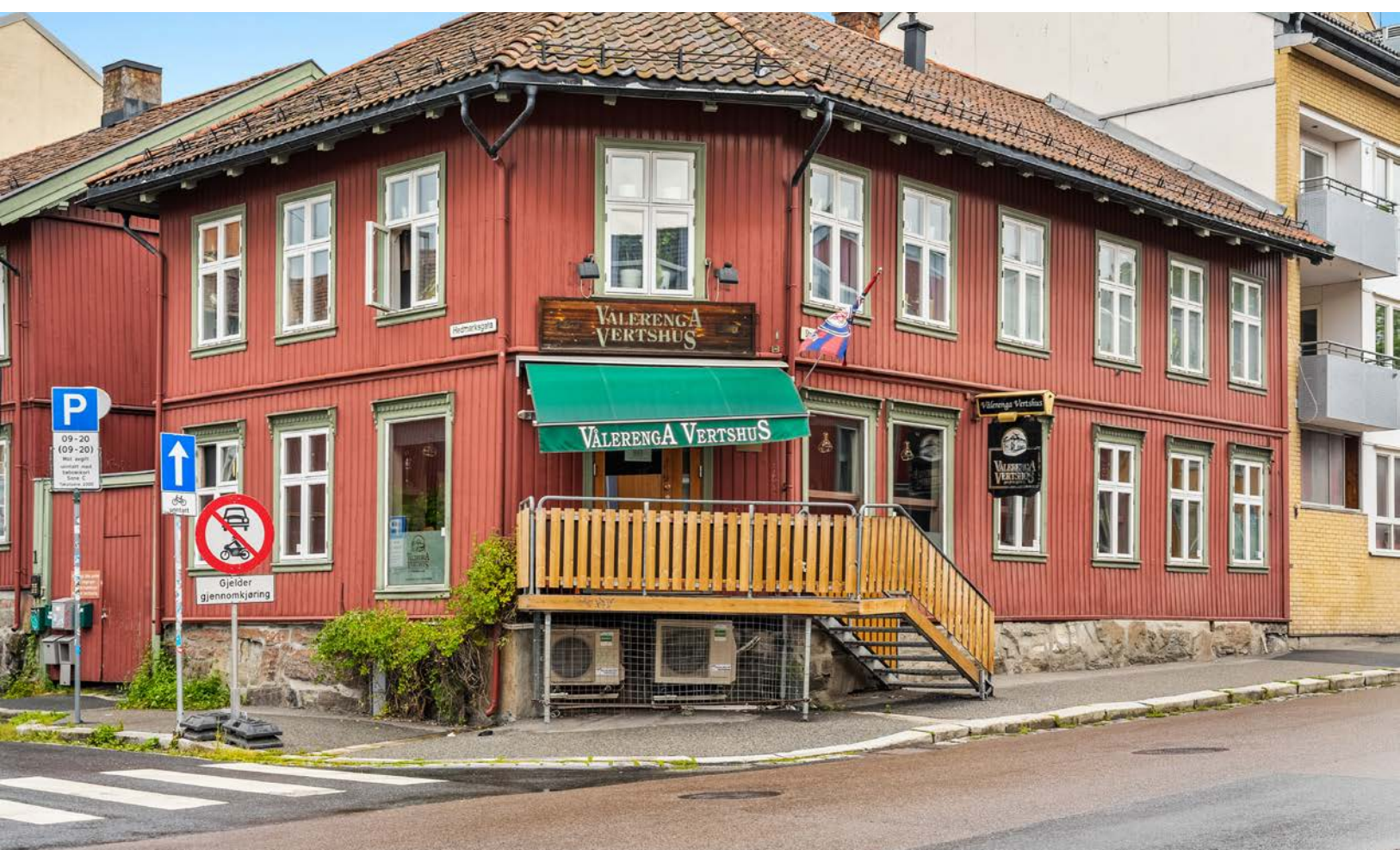


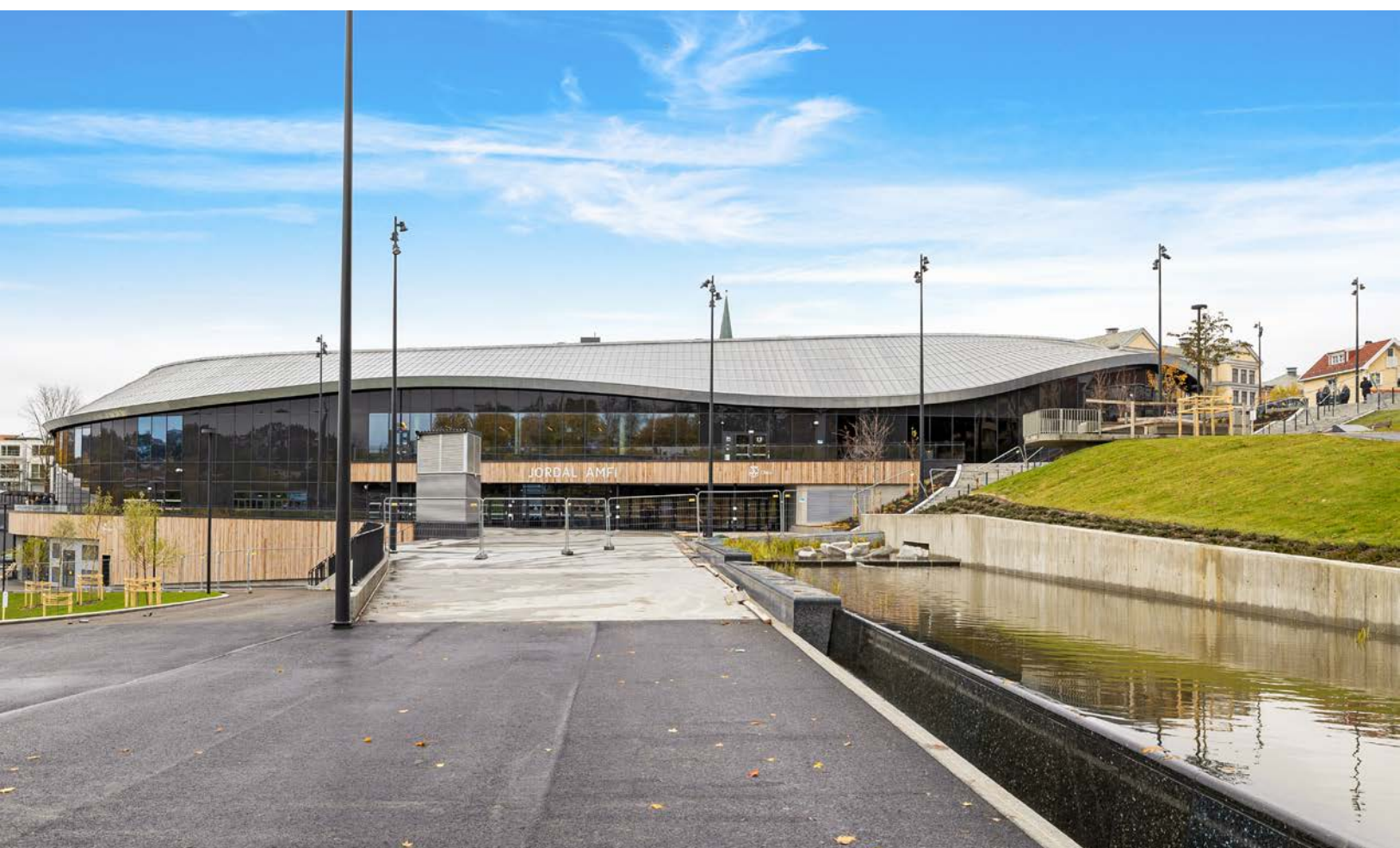
**Nærområde /
uteområde**











Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 122 kvm

BRA - e: 11 kvm

BRA totalt: 133 kvm

TBA: 4 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 11 kvm Kjellerbod

1. etasje

BRA-i: 75 kvm Bad, bod, entré, kjøkken, soverom, soverom 2

2. etasje

BRA-i: 47 kvm Bad, soverom, stue

TBA fordelt på etasje

1. etasje

4 kvm Balkong

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Det foreligger tinglyst avtale fra 2019 mellom Engaland Borettslag og Vålerenggata 2B AS i forbindelse med bruksendring fra næring til bolig i Vålerenggata 2B. Seksjon 1 i eiendommen, som tidligere var næringsseksjon, ble omsøkt omgjort til fire boliger organisert som borettslag. Som vilkår for bruksendringen stilte Oslo kommune Plan- og bygningsetaten krav om at boligene skulle sikres tinglyst bruksrett til uteareal på naboeiendommen gnr./bnr. 232/151 tilhørende Engaland Borettslag.

Avtalen gir de fire boligene varig rett til å benytte felles uteoppholdsareal mellom eiendommen og St. Halvards gate i henhold til vedlagt hageplan. Bruksretten gjelder kun de fire omsøkte boligene og følger eiendommen som en tinglyst heftelse. Bruken skal skje i samsvar med borettslagets husordensregler og uten urimelig ulempe for øvrige brukere av arealet.

Som del av avtalen betalte utbygger et engangsvederlag til Engaland Borettslag, samt

påtok seg å opparbeide utearealet i henhold til godkjent hageplan. Løpende drift og vedlikehold av arealet utføres av Engaland Borettslag, mot et månedlig driftstilskudd fra de fire boligene. Avtalen kan ikke slettes fra grunnboken uten samtykke fra Plan- og bygningsetaten.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Med boligen følger det en kjellerbod på 10,75m².

Bod er merket med nr.104.

Bod areal utgjør til sammen 11 m² i BRA-E.

Balkongen er målt til 3,8 m² og er avrundet til 4 m² i TBA.

Disposisjonsrett på bod er gitt av eier/revirent, det er ikke fremlagt noe papirer på eierforholdet.

Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal. Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet er definert som P-ROM eller S-ROM i arealoppsettet.

Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon. Dette er i henhold til "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling".

Leilighet er ombygget og viker fra originale tegninger.

Den opprinnelige balkongen er utvidet fra opprinnelig tegning.

Balkongen går nå langs hele bredden på leiligheten.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

266 kvm

Tomtebeskrivelse

Felles eiertomt for borettslaget.

Hagen tilhørende Vålerenggata 2B ligger på grunn som juridisk eies av borettslaget bak oss, Engaland. Kommunen stilte som krav at dette arealet ble tilgjengeliggjort og opparbeidet som hager for borettslaget Vålerenggata 2B for å gi byggetillatelse. Før var det asfalt og gangvei her, og plassen var ikke inngjerdet. V2Bs rettigheter til området er sikret gjennom en tinglyst bruksrett som gir de fire andeler rett til å bruke hagen. Området er opparbeidet av utbygger, som har lagt plen, beplantet, bygd plattning, satt opp gjerde, osv. Engaland har mottatt penger for bruksretten. Det er fremdeles gjennomgang på gangveien ut mot Strømsveien for beboerne i Engaland, og de bruker den for å gå ut den veien. I løpet av de 6 årene vi har bodd her har det aldri vært noen

andre enn våre fire enheter som har brukt hagen vår eller plattingen. Engaland står for vedlikehold av området (dvs gartnertjeneste, snømåking, vårrensjøring), og borettslaget betaler en liten sum for dette som felleskostnader. Det at vi har en bruksrett til hagen innebærer at vi ikke kan gjøre større endringer på den uten tillatelse fra Engaland. Eksempelvis ba vi dem om tillatelse (og fikk det) da vi ønsket å legge heller foran våre egne leiligheter.

Beliggenhet

Vålerengata 2B ligger i sentralt på Vålerenga - bydelens kanskje mest sjarmerende bo-område. Her bor du blant sjarmerende smågater med Vålerengas karakteristiske trehusbebyggelse og idylliske Vålerenga park.

Flotte tur- og rekreasjonsmuligheter i nærheten med Vålerenga Park med Vålerenga Kirke som nærmeste nabo. Etterstad Kolonihage ligger også i nærheten med store grøntarealer, Tøyenparken, hvor Øya festivalen arrangeres. 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.

For den treningsglade har man et godt utvalg med SATS treningssenter, Jordal Idrettspark, fotballbaner i gangavstand.

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. Utover dette så går også busslinje 100 (Kjeller) og linje 110 (Lillestrøm) også fra busstoppet på Galgeberg. Begge busslinjene går hele døgnet. T-banestasjonen på Ensjø ligger for øvrig rundt 10 minutters gange unna leiligheten og her med linjene 1-4. Det er gangavstand til sentrum, Sørenga og Grünerløkka. Rett ved leiligheten er et bysykkelstativ, som gjør at du enkelt kan forflytte deg rundt i byen.

Det er flere dagligvarehandler i umiddelbar nærhet av leiligheten, som for eksempel Kiwi i Strømsveien eller Coop Extra i St. Halvardsgate. Reko-ringen har også levering på Vålerenga. REKOringen.com er en uavhengig digital møteplass som kobler sammen lokale produsenter og forbrukere i tillegg til de lokale REKO-ringene. Dette sørger for at matprodusenter kommer direkte i kontakt med forbrukere uten å gå gjennom "tradisjonelle" markedsføringskanalene.

Adkomst

Se vedlagte kart i annonse. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger. For kollektivtilbud se www.ruter.no.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager

Vålerenggata barnehage: 0-5 år (2 min gange)

Enga barnehage: 1-5 år (3 min gange)

Jordal barnehage: 1-5 år (3 min gange)

Skoler

Vålerenga skole: 1-7 kl. (7 min gange)

Kampen skole: 1-7 kl. (11 min gange)

Gamlebyen skole: 1-7 kl. (10 min gange)

Jordal skole: 8-10 kl. (2 min gange)

Fyrstikkalleen skole: 8-10 kl. (19 min gange)

Etterstad videregående skole: (12 min gange)

Hersleb videregående skole: (21 min gange)

Offentlig kommunikasjon

Galgeberg (1 min gange):

-Linje 2N, 3N, 4N, 20, 37, 100, 110

Ensjø T-bane (12 min gange):

-Linje 1, 2, 3, 4, 5

Oslo Hospital (12 min gange):

-Linje 13, 19

Tøyen stasjon (23 min gange):

-Linje RE30, R31

Oslo S (24 min med kollektivtransport):

-Totalt 24 ulike linjer

Bygningssakkyndig

Glenn-Erik Larsen

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Blokken fremstår med yttervegger i tegl konstruksjon.

Leilighetens etasjeskillere i betong.

Yttertak i flat konstruksjon, tekket med papp og beslag.

Vinduer

Vinduer i boligen fremstår med 2-lags glass i trerammer, merket 2019.

Dører

Entredør i laminert utforming med B-30/ 35db klassifisering, fra 2019.

Entredør fremstår med normal funksjonalitet, fra 2019.

2-fløyet balkongdør i treramme med 2-lags glass fra 2019.

Balkonger, terrasse og rom under balkonger

Adkomst til balkong fra stue, med gulvareal på ca.3,8m².

Gulvet er belagt med trebrikker på støpt betongdekke, rekkverk fremstår med glass.

Høyde på rekkverk er målt til 1,01m.

Høyde på rekkverk ved balkonger, skal være minimum 1,0 m.

Der høydeforskjellen er mer enn 10,0 m over terreng, skal rekkverkshøyde være minimum 1,2 m.

Ref. Veiledning om tekniske krav til byggverk § 12-17.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 16.03.2026 av Glenn-Erik Larsen teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

-Ja.

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

-Ja. Er kjent med at det er noe høydeforskjell i gulv, anslagsvis et par cm som følge av at selve bygningen er skjev. Ikke

kjent med at det har medført noen skader eller setninger eller lignende.

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

-Nei, ikke som jeg kjenner til

Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets

fellesarealer eller i andres enheter?

-Ja. Vi har observert noen få sølvkre på gulv i første etasje tilbake i tid. Vi har ikke observert dette etter at det ble satt ut

limfeller.

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

-Nei, ikke som jeg kjenner til

Er det bestilt Norgespris på strøm?

-Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

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

-Ja. Borettslagets fire enheter har varig og tinglyst bruksrett til hagen utenfor leilighetene iht krav fra kommunen om uteområder for leilighetene for å gi byggetillatelse. Grunnen eies av naboborettslaget Engaland, og de har ansvar for vedlikeholdet av også denne delen av hagen. Hagen, inkludert platting osv, er opparbeidet av utbygger, og brukes kun av borettslagets fire enheter foruten at gangveien brukes til gjennomgang av de tilgrensende borettslagene.

Innhold

Unik mulighet på Vålerenga!

En flott og moderne 4-roms leilighet fordelt på to plan. Eiendommen ble omgjort til bolig i 2020 og har et tidsriktig design med rene, stilige detaljer. Her får du en privat bakhage for borettslaget (bestående av kun 4 andeler) med plen og heller lagt i 2024. I tillegg kan du nyte noe godt i glasset i kveldssola på balkongen på ca 4 kvm i 2. etasje. Dette er en sjelden mulighet for et moderne og skjermet "townhouse", omkranset av delvis private og grønne omgivelser.

Høydepunkter:

- Gjennomgående med detaljer håndplukket av arkitekt
- Sentral beliggenhet, med skjermet frodig bakhage.
- Direkte utgang til felleshage
- God standard fra 2020
- Balkong på 4 m²
- To delikate baderom og kjøkken fra HTH
- God tilgang til kollektivtransport
- Kjellerbod på ca 11 m²
- Lave felleskostnader og ingen fellesgjeld

I det du kommer inn i leiligheten, merker du raskt hvor luftig og moderne den fremstår. Planløsningen er nøye gjennomtenkt, med god avstand mellom rommene, store vindusflater og en behagelig flyt gjennom boligen. Fra spisestue og kjøkken er det direkte utgang til den grønne felles hagen, som oppleves som en liten oase med stier, beplantning og flere hyggelige soner. På dette planet finner du også to romslige

soverom og et delikat, flislagt bad i kalde fargetoner.

I etasjen over ligger stuen med utgang til en nordvestvendt balkong, samt et romslig hovedsoverom med eget bad i varme fargetoner. Leiligheten har en gjennomgående og helhetlig stil, med nøye utvalgte materialer, lune fargetoner og praktiske løsninger. Innvendig interiør er utvalgt av arkitekt Tanja Vardund.

Standard

Innvendige overflater:

Innvendige gulvflater belagt med henholdsvis: Parkett og fliser

Innvendige veggflater belagt med henholdsvis: Malte flater av plater.

Innvendige takflater belagt med henholdsvis: Malte flater i alle rom bestående av dekke/ plater.

Takhøyde i leiligheten er målt opp mot 2,47m.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille i betong.

Etasjeskille er sjekket med nivelleringslaser, stue og ett soverom ble kontrollert av Takstmann.

Innvendige trapper

Innvendig tre-trapp mellom etasjer fremstår med malte vanker og lakkerte trinn.

Rekkverket fremstår med glass og håndløper i trevirke.

Innvendige dører

Innvendige dører fremstår med: 1-speils dørblader i malt utførelse.

Dørblader, dørvridere og karmen, fremstår med normal funksjonalitet.

Andre innvendige forhold

Tekniske installasjoner/komponenter er ikke funksjon testet på befaring, det ble ikke opplyst om problemer/feil på installasjoner/ komponenter i boligen på befaringen av eier.

Baderom i 1.etg generelt:

Badet er bygget i 2020, oppført i regi av utbygger.

Det foreligger ferdigattest på oppføring av alle bad hos plan og bygg.

Ferdigattest er datert 21,07.2020.

Takstmann legger dokumentasjon fra plan og bygg til grunn, for vurdering av konstruksjoner på oppbygging av bad.

Overflater, vegger og himling på bad 1.etg

Takflate er belagt med malte plater og innfelte lys, veggflater er belagt med fliser.

Overflater gulv på bad 1.etg

Gulvet er belagt med fliser og underliggende gulvvarme.
Overflater fremstår med normal funksjonalitet,
Det er på badegulvet målt 30 mm. høydeforskjell fra døråpning til slukrist.
Fall på gulv tilfredsstillende kravet fra teknisk forskrift på byggetidspunktet.
Lokalt fall i dusj vil føre dusjvann til sluk.
Det er i tillegg gjort enkle punktmålinger av gulvet på befaringen, svanker kan forekomme.

Sluk, membran og tettesjikt på bad 1.etg
Sluk i plast plassert i dusjssonen.
Det er synlig membran i hovedsluk.
Dokumentasjon/ferdigattest, legges til grunn for vurdering av badets tettesjikt.

Sanitærutstyr og innredning på bad 1.etg
Innredning og garnityr på bad fremstår med:
Veggmonterte dusjdører, servant med underskap, speil med lys og veggmontert wc.

Ventilasjon på bad i 1.etg
Ventilasjon på bad fremstår med:
ventil med mekanisk avtrekk, samt spalte under dørbord for tilluft.
Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykappull.
Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen opplyses og fungerer tilfredsstillende.
Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever spesial utstyr.

Tilleggende konstruksjoner våtrom bad 1.etg
Hulltaking mot bad viser måling på, 46 % Relativ fuktighet i veggskille.

Baderom i 2.etg generelt:
Badet er bygget i 2020, oppført i regi av utbygger.
Det foreligger ferdigattest på oppføring av alle bad hos plan og bygg.
Ferdigattest er datert 21,07.2020.
Takstmann legger dokumentasjon fra plan og bygg til grunn, for vurdering av konstruksjoner på oppbygging av bad.

Overflater, vegger og himling på bad i 2.etg
Takflate er belagt med malte plater og innfelte lys, veggflater er belagt med fliser.

Overflater gulv på bad i 2.etg
Gulvet er belagt med fliser og underliggende gulvvarme.
Overflater fremstår med normal funksjonalitet,
Det er på badegulvet målt 55 mm. høydeforskjell fra døråpning til slukrist.
Fall på gulv tilfredsstillende kravet fra teknisk forskrift på byggetidspunktet.
Lokalt fall i dusj vil føre dusjvann til sluk.

Det er i tillegg gjort enkle punktmålinger av gulvet på befaringen, svanker kan forekomme.

Sluk, membran og tettesjikt på bad i 2.etg

Sluk i plast plassert i dusjssonen.

Det er synlig banemembran i hovedsluk.

Dokumentasjon/ferdigattest, legges til grunn for vurdering av badets tettesjikt.

Sanitærutstyr og innredning på bad i 2.etg

Innredning og garnityr på bad fremstår med:

Veggmonterte dusjdører, servant med underskap, speil med lys, opplegg for vaskemaskin og veggmontert wc.

Ventilasjon på bad i 2.etg:

Ventilasjon på bad fremstår med:

ventil med mekanisk avtrekk, samt spalte under dørblad for tilluft.

Tilleggende konstruksjoner våtrom i 2.etg

Hulltaking mot bad viser måling på, 41 % Relativ fuktighet i veggskille.

Overflater og innredning på kjøkken

Kjøkkeninnredning fra HTH fremstår med glatte fronter.

Laminert benkeplate med oppvaskkum og 1-greps blandebatteri.

Lys under overskap, ventilator med mekanisk avtrekk.

Integrerte hvitevarer med: komfyr, induksjon platetopp, oppvaskmaskin og kjølfryseskap.

Det er montert komfyrvakt over platetopp.

innredning fremstår med normal funksjonalitet.

Avtrekk kjøkken

Ventilator over komfyr er tilkoblet med mekanisk avtrekk.

Vannledninger

Rørapplegg i boligen fremstår med:

vanntilkobling med Pex-rør, samleskap med rørkurser og stoppekran er plassert under trapp.

Stoppekraner er testet og fungerer som de skal.

Det er montert Waterguard i benkeskap på kjøkken.

Avløpsrør

Avløpsrør i boligen fremstår med plastrør.

Øvrig ventilasjon

Det er balansert ventilasjon i boligen med tilluft kanaler i oppholdsrom, samt

avtrekkskanal fra kjøkkenvifte og bad.

Det er i tillegg plass for luft gjennomstrømning mellom terskel og dørblander for sirkulasjon.

Aggregatet er plassert i innvendig bod.

Varmesentral

Oppvarming i leiligheten ved panelovner.

Det er etablert gulvvarme på badene.

Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 200L, er plassert i hjørne av kjellerbod.

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.

Elektrisk anlegg er en kombinasjon av åpent og skjult anlegg.

Sikringskap med automatsikringer er plassert i entre.

Se "Se spørsmål til eier" i tilstandsrapporten vedlagt salgsoppgaven for mer svar om elektrisk anlegg.

Informasjon fra Elvia tilsyn:

Det er ikke registrert noen kontroll av el-anlegget

Det er ikke registrert noen pålegg om utbedringer av el-anlegget

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

Vurdering av avvik:

Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon.

Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.

Balkongen ligger over innredet boligrom, utvendige konstruksjoner med membran/tettesjikt

over boligrom krever tilsyn og vedlikehold.

Det er uvisst hvordan tettesjikt/ membran under terrassebord er bygget opp, da konstruksjonen er utilgjengelig for inspeksjon.

Konsekvens/tiltak

Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Det anbefales ytterligere undersøkelser for å kartlegge, tettesjikt med løsning for avrenning/sluk på balkongen.

Løsning med tette terrassebord bør endres for å lette adkomst, til sluk/avrenning for å unngå at konstruksjoner tettes.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert 25mm høydeforskjell, på gjennomgående mål i stue i 2.etg.

Høydeforskjell på dette nivået er svært vanskelig å registrere uten nivelleringslaser.

Konsekvens/tiltak

Andre tiltak:

For å rette opp skjevheter i gulv, må det benyttes avrettingsmasse under parkett.

Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette.

Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Sluk, membran og tettesjikt på bad i 1.etg

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

Det er observert jordleder mellom klemring og sluk.

Dette er ikke en anbefalt løsning da klemringen skal ligge direkte mot membranen for å sikre tett forbindelse.

Konsekvens/tiltak

Tiltak:

Forholdet kan medføre risiko for redusert tetthet rundt sluk, og anbefales kontrollert eller utbedret av en autorisert fagmann.

Sanitærutstyr og innredning på bad i 1.etg

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

Porselenskål gir etter ved belastning.

Det mangler spalte under veggmontert wc, for synliggjøring av evt. lekkasjevann fra innebygget sisterner.

Konsekvens/tiltak

Tiltak:

Videre undersøkelse av feste for porselenskål anbefales.

Unnlatt utbedring kan føre til brudd i flis under wc.

For at garnityr skal kunne få TG1, må det etableres lekkasje sikring fra sisternen.

Eller fremlegge dokumentasjon på løsning, for innebygget sisternen.

Sanitærutstyr og innredning på bad i 2.etg

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

Blandebatteri på servant er løst.

Konsekvens/tiltak

Tiltak:

Skrue under servant må strammes for at blandebatteri skal festes tilstrekkelig.

Unnlatt feste kan medføre lekkasje fra blandebatteri.

Info fra eier:

Slange til hånddusj må byttes ut.

Vannledninger

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

Det mangler kursoversikt i samleskap.

Kursoversikt skal gi en forklaring på rør fordelingen i samleskapet.

Konsekvens/tiltak

Tiltak:

Manglende kursoversikt vil kunne skape usikkerhet, om rør i anlegget må skiftes.

Det anbefales å kontakte utførende for arbeidet, eller en autorisert rørlegger for å opprette en oversikt.

Varmtvannstank

Vurdering av avvik:

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

Varmtvannsberederen skal plasseres slik at en eventuell lekkasje ikke fører til uakseptabel skade.

Dette innebærer i praksis at den ofte må stå i rom med sluk (våtrom), eller ha en annen form for automatisk lekkasjestoppesystem (aquastop).

Konsekvens/tiltak

Andre tiltak:

Oppgradering med avrenningssystem og installering av Waterguard bør påberegnes.

Om sikring av varmtvannsbereder ikke utføres, kan større lekkasje oppstå ved feil på komponenter.

Forhold som har fått TG3:

Ingen forhold har fått TG3.

TG ikke undersøkt:

Bygning generelt - Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Innbo og løsøre

Selger ønsker å beholde dette:

- Takhengt lampe over kjøkkenbord 1. etg.
- Vegghengt beige Hubsch-lampe i stue 2. etg

- Vegghengt rød/hvit Hubsch-lampe i stue 2. etg
- To stk svarte leselamper soverom 2. etg.

Speilet i gangen i 1. etg kan medfølge salget dersom dette er spesielt ønsket.

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

Tilbygg / modernisering

2025: El-arbeid: Installert dimmere på lysbrytere og skiftet induksjonstopp (faglært elektriker)

2024 Utvendig: Lagt heller i hagen utenfor hver leilighets uteplass (i regi av borettslaget) (utført av anleggsgartner)

2024: El-arbeid: Montert stikkontakter i kjellerbod (regi av borettslaget – faglært elektriker)

2021: Interiør: Bygget hyllesystem bod i leilighet (privat utført)

202: Interiør: Montert vegghylle bad 2. etg (privat utført)

Parkering

Gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Gjensidige. Bygård forsikret gjennom AS St. Halvards gate 77., polisenummer 84600469

Diverse

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

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming.

Informasjon om strømforbruk

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - www.nve.no

Energimerke

C

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.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Borettslaget/Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 11 500 000

Omkostninger kjøper

11 500 000 (Prisantydning)

Omkostninger

8 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfridd))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfridd))

8 900 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

11 700 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

11 500 000 (Totalpris. inkl. omkostninger)

11 508 900 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

11 511 700 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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.

Informasjon om eiendomsskatt

Det gjøres oppmerksom på at det er innført eiendomsskatt i kommunen. Eiendomsskatten vil utgjøre promille av eiendommens skattegrunnlag, hvor grunnlaget fastsettes ved enkel taksering. Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig.

Formuesverdi primærbolig

Kr 2 330 783 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 9 323 132 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

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 (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

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

Felleskostnader inkluderer

Trappevask, internett, kommunale avgifter, forsikring, stell av hage.

Felleskostnadene forfaller den 15. hver måned.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 3 362

Felleskostnader etter avdragsfri periode

Ingen fellesgjeld - ingen renter og avdrag.

Andel fellesgjeld år

2026

Fellesgjeld pr. dato

05.05.2026

Kommentar fellesgjeld

Opplysninger fra styret:

Pga. nedskrivning av egenkapital på driftsbygning er egenkapital negativ, men utover det finnes ingen faktisk gjeld. Seksjonene er eid av borettslaget og skal dermed naturlig nok ikke betales avdrag på.

Borettslaget

Borettslagsnavn

Vålerengata 2b Borettslag

Organisasjonsnummer

922640505

Andelsnummer

4

Om borettslaget

Borettslagets navn er Vålerengata 2b borettslag, og forretningskontoret er i Oslo.

E-post til styret: styret.vhf@gmail.com.

Hver andelseier har enerett til bruk av sin bolig og felles ansvar for drift og vedlikehold av fellesareal og tekniske anlegg. Borettslaget Vålerenggata 2B borettslag har fire enheter. Det har vært næringslokaler her i mange år, og frem til de nye boligene sto klare i 2019/2020. Denne leiligheten var en av de fire første kjøpene, og selgere flyttet inn i desember 2020. Det var utbygger Raymond Orfjell som gjorde boligkonverteringen via et selskap han opprettet for formålet. Arkitekten som har gjort innsiden av leilighetene (fargevalg, dekor, osv) er Tanja Vardund.

Over våre leiligheter ligger aksjesameiet St. Halvards gate 77. De har 8 boenheter, hvorav 6 var opprinnelige og de 2 på loftet er bygget ut for under 10 år siden. De opprinnelige 6 leilighetene har hver sin parkeringsplass på fremsiden, og disse er private for dem. De eier og har vedlikeholdsansvaret for bygget (gangen, heisen, inngangspartiet, parkeringsplassene), med unntak av andelsleilighetene og den delen av kjelleren som tilhører borettslaget. De har ytret ønske om at vi slår oss sammen til én juridisk enhet, men borettslaget vårt har avvist dette og det er ikke en aktuell problemstilling pt. Det er gitt tillatelse til at seksjonene over parkerer syklene sine borettslagets kjeller, som har sykkelparkeringss plasser. De har ikke adgang til å bruke hagen.

Det oppleves at det har vært et godt samarbeid både med Engaland og med St. Halvards gate, og det har ikke vært noen konflikter med dem. Generelt er det et supert nabosamarbeid. Hver enhet har en representant i styret, for tiden er det Nicolai i H0101 som er styreleder.

Forkjøpsrett

Ifølge informasjon fra styret, er det ikke forkjøpsrett på lagets andeler.

Regnskap/budsjett

Årsregnskap og resultat for 2024:

Driftsinntekter: 150.330,-

Driftskostnader: 116.519,-

Driftsresultat: 33.811,-

Årsresultat: 33.789,-

Årsregnskap og resultat for 2025:

Driftsinntekter: 153.996,-

Driftskostnader: 97.199,-

Driftsresultat: 56.796,-

Årsresultat: 56.796,-

I henhold til informasjon fra styret er det ingen planer om økning av felleskostnader.

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Dyrehold er tillatt iht. borettslagets vedtekter.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Andelseierne har ansvar for innvendig vedlikehold av sin bolig. Felles vedlikehold (yttertak, drenering, felles installasjoner osv.) er borettslagets ansvar og kostnadene fordeles likt mellom andelseierne.

Forretningsfører

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 232, bruksnummer 152, seksjonsnummer 1 i Oslo kommune. Andelsnr. 4 i Vålerengata 2b Borettslag med orgnr. 922640505

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/232/152/1:

05.10.1855 - Dokumentnr: 900073 - Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om gjerde

Bestemmelse om benyttelse

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:0301 Gnr:232 Bnr:152

Gjelder denne registerenheten med flere

13.09.1949 - Dokumentnr: 11859 - Erklæring/avtale

plikt til overtagelse av tomt.

Overført fra: Knr:0301 Gnr:232 Bnr:152

Gjelder denne registerenheten med flere

12.01.1990 - Dokumentnr: 2855 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 1

Formål: Samleseksjon næring

Sameiebrøk: 0/1

22.03.1990 - Dokumentnr: 19500 - Resek/ending formål/brøk/tilleggsdel

Ending av formål/brøk:

Snr: 1

Formål: Samleseksjon næring

Sameiebrøk: 642/1662

EIENDOMMEN ER OPPDELT I 2 SEKSJONER

07.11.1996 - Dokumentnr: 63455 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:0301 Gnr:232 Bnr:461

18.09.2012 - Dokumentnr: 768365 - Resek/ending formål/brøk/tilleggsdel

Ending av formål/brøk:

Snr: 1

Formål: Samleseksjon næring

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 642/1662

07.11.1996 - Dokumentnr: 63460 - Erklæring/avtale

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:232 Bnr:151

Bestemmelse om adkomstrett

Kan ikke slettes uten samtykke fra Plan og bygn.etaten

Best. om bruk av grunn

Med flere bestemmelser

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest for bruksending av 1. og 2.etasje til bolig samt etablering av fire inntrukne balkonger datert 21.07.2020.

Boligen er en del av et tidligere godkjent bruksendingsprosjekt hvor 1. og 2. etasje ble ombygget til fire boenheter over to plan. I forbindelse med prosjektet ble det i 2019 gitt godkjennelse fra Plan- og bygningsetaten til enkelte endringer av de opprinnelige planene. Endringene omfattet blant annet at planlagte franske balkonger mot sør utgikk, samtidig som eksisterende vinduer ble beholdt. I tillegg ble tidligere bøttekott/bod innlemmet i boligarealet, og enkelte dører mot trapperom ble fjernet som del av den oppdaterte planløsningen.

Eiendommen er regulert til boligformål, og tiltaket er godkjent etter plan- og bygningslovens bestemmelser. Det foreligger også avtale om bruksrett til utearealer på naboeiendom, som skulle tinglyses i forbindelse med prosjektet. Det er gjennomført prosjektering og kontroll innen relevante fagområder, herunder brann, konstruksjon, ventilasjon og fuktsikring.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

21.07.2020.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen befinner seg i et område regulert for boliger, offentlige bygninger, allmennyttige formål, barnehager, religionsutøvelse og flere friområder. Eiendommen følger reguleringsplan "Felt B, byggeområde for boliger" etter vedtektsbestemmelsene i S-130, med vedtektsdato 15.12.2004. Se reguleringsbestemmelser.

Videre befinner eiendommen seg i et område med byggegrense med maks ges.c+57,7*. Maks høyde c+61,0*.

Pågående byggesaker

Strømsveien 3 - oppføring av hagestue på eksisterende takterrasse, med saksnummer 202523162

Adgang til utleie

Ihht. til megleropplysninger mottatt av styret er fremleie tillatt.

Legalpant

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. 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 tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning,

samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

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 tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere 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 + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,50% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 3 500 Garantipremie/inneståelse
- 3 990 Kommunale opplysninger
- 27 980 Markedspakke
- 7 990 Oppgjørshonorar
- 2 490 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
- 17 500 Tilretteleggingsgebyr
- 0 Visninger/overtakelse 3490,- per stk.
- 6 725 Eierskiftegebyr
- 545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
- 3 500 Utlegg opplysninger forretningsfører avg pliktig

Totalt kr: 120 950 + visninger/overtagelse

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 34 900,- for utført arbeid.

Ansvarlig megler

Fuat Demirbas

Salgsleder/Partner/Eiendomsmegler
fuat.demirbas@aktiv.no
Tlf: 936 26 495

Ansvarlig megler bistås av

Fuat Demirbas
Salgsleder/Partner/Eiendomsmegler
fuat.demirbas@aktiv.no
Tlf: 936 26 495

Theodor August Belle Skaar
Eiendomsmegler
theodor.belle@aktiv.no
Tlf: 467 60 512

Oppdragstaker

Gabrielsen & Partners AS, organisasjonsnummer 987883944
Christian Michelsens gate 2, 0568 OSLO

Salgsoppgavedato

16.05.2026

Vedlegg

Tilstandsrapport

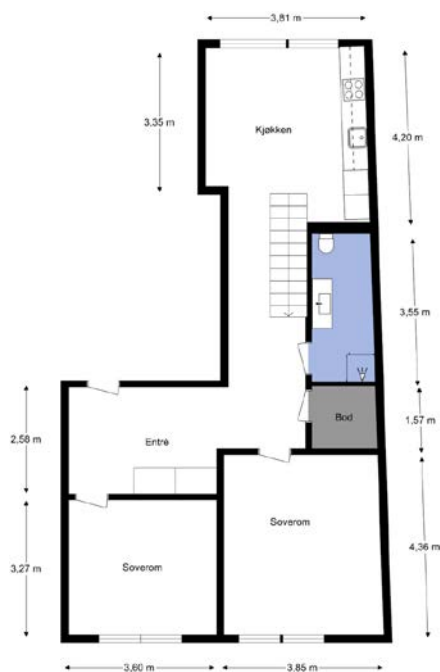
📍 Vålerengata 2 B, 0657 OSLO

📖 OSLO kommune

gnr. 232, bnr. 152

Andelsnummer 4

Sum areal alle bygg: BRA: 133 m² BRA-i: 122 m²



Befaringsdato: 16.03.2026

Rapportdato: 11.05.2026

Oppdragsnr.: 11838-26078

Eiendomsverdi ref nr: CK1439

Autorisert foretak: Larsens Takst Service AS

Sertifisert Takstingeniør: Glenn-Erik Larsen



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Rapportansvarlig

A small, square image showing a handwritten signature in dark ink on a light-colored background. The signature appears to read "Glenn-Erik Larsen".

Glenn-Erik Larsen
Uavhengig Takstingeniør
glenn@takspartner.no
905 31 615

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 fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den 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 • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løstørre 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 ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den 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.



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.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

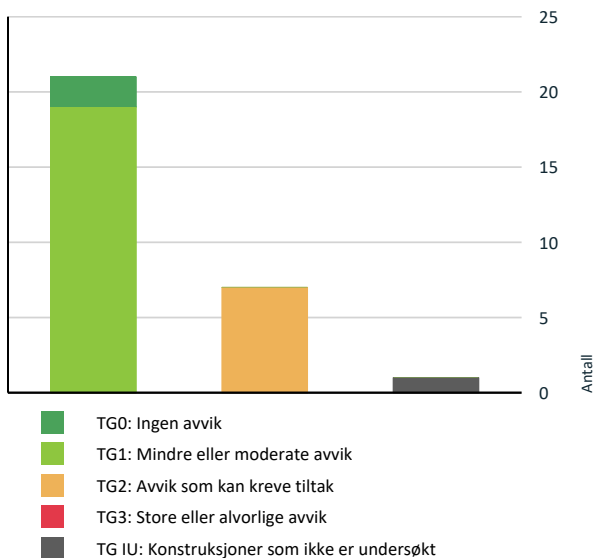
Leilighet er ombygget og viker fra originale tegninger.

Den opprinnelige balkongen er utvidet fra opprinnelig tegning.

Balkongen går nå langs hele bredden på leiligheten.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er utarbeidet for, leilighet beliggende i Vålerengata 2 B. Oppdraget ble rekvirert av eier via megler, og gikk ut på å avholde en Tilstandsrapport bolig med arealmåling. Rapporten skal reflektere de byggetekniske forhold som er særlig relevante ved eierskifte på befaringstidspunktet. Det er ikke utført byggetekniske vurderinger vedrørende tilstand for byggets tilstand for fellesarealer.

Leiligheten ble besiktiget med eier og Takstmann tilstede. På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at bebyggelsen er beheftet med skjulte feil/ mangler eller offentlige pålegg som ikke er utført. Byggets alder og vedlikeholdsmessige tilstand tilsier at det ved oppussing og ombygging vil kunne avdekke feil og mangler ved bygget. Tinglyste servitutter er ikke kontrollert. Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall er oppgitt av eier og er ikke etter kontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige. Grunnforhold/ setningsskader er ikke kontrollert. Takstmannen er ikke autorisert på el-anlegg, og kommentarer vedrørende dette punktet i rapporten er basert på generell kunnskap. Det er ikke observert eller gjort til kjenne skader eller andre forhold som takstmannen har tatt i betraktning på taksering tidspunktet. Det må alltid beregnes noe overflatebehandling ved et evt salg.

Arealene er målt opp på stedet eller fra plantegninger i ihht. takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger, uten hensyn til byggeforskriftenes krav. Det er om mulig utført inngrep i konstruksjonen på befaringen, samt enkel fuktsøk på bad med fuktmålerindikator av type Protymeter MMS. Fuktsøk med instrumenter på bad med fliser vil kunne gi utslag på fukt, selv om membransjiktet er tett. Fuktsøkeren søker 2-3 cm ned i underlaget, men kan ikke bestemme om er oppå eller bak membran. Et utslag på en fuktsøker er derfor bare veiledende, og det måles RF ved hulltagning i tilstøtende rom om mulig til våtrom. Varme og lydisolering er ikke konstatert i konstruksjoner, men antas å være utført i ihht byggeårets normer og krav.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Bygning generelt

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Sammendrag av boligens tilstand

! **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** [Gå til side](#)

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

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

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

! **Våtrom > 1. etg > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)

! **Våtrom > 1. etg > Bad > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)

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

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2020

Tilbygg / modernisering

2025	El-arbeid	Installert dimmere på lysbrytere og skiftet induksjonstopp (2025 – faglært elektriker)
2024	Utvendig	Lagt heller i hagen utenfor hver leilighets uteplass (i regi av borettslaget) (2024 – utført av anleggsgartner)
	El-arbeid	Montert stikkontakter i kjellerbod (regi av borettslaget – faglært elektriker)
2021	Interiør	Bygget hyllesystem bod i leilighet (2021 – privat utført)
2021	Interiør	Montert veggshylle bad 2. etg (2021 – privat utført)

UTVENDIG

TG 10 Bygning generelt

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Blokken fremstår med yttervegger i tegl konstruksjon.
Leilighetens etasjeskillere i betong.
Yttertak i flat konstruksjon, tekket med papp og beslag.

Bygninger/leiligheter kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsnett. Elde og utidsmessig het kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll. Eldre bygårder vil alltid ha noe retningsavvik og setninger.

Merk. Det er satt tilstandsgrader på bygningsdeler som er synlig inne i leiligheten, selv om disse mulig kan omfattes av borettslagets vedlikeholdsansvar. (F.eks. vinduer, entrédører)

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer i boligen fremstår med 2-lags glass i trerammer.

Avhengig av lys- og solforhold kan punktering i glass være vanskelig å se.
Og derfor kan det være tilfelle at glass er punktert, uten at det er oppgitt i denne rapporten.
Avvik på årstall kan forekomme.

Årstall: 2019

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Beskrivelse

Entrédør i laminert utforming med B-30/ 35db klassifisering.
Entrédør fremstår med normal funksjonalitet.

Årstall: 2019

Kilde: Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport

TG 1 Balkongdør

Beskrivelse

2-fløyet balkongdør i treramme med 2-lags glass fra 2019.

Avhengig av lys- og solforhold kan punktering i glass være vanskelig å se på balkongdører, og derfor kan det være tilfelle at glass er punktert uten at det er oppgitt i denne rapporten. Normal funksjon på dørene, noe justering på dører kan forekomme. TG settes ut i fra alder på glass, da isoleringsevne i glass reduseres over tid.

Årstall: 2019

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Adkomst til balkong fra stue, med gulvareal på ca.3,8m². Gulvet er belagt med trebrikker på støpt betongdekke, rekkverk fremstår med glass. Høyde på rekkverk er målt til 1,01m.

Høyde på rekkverk ved balkonger, skal være minimum 1,0 m. Der høydeforskjellen er mer enn 10,0 m over terreng, skal rekkverkshøyde være minimum 1,2 m. Ref. Veiledning om tekniske krav til byggverk § 12-17.

Vurdering av avvik:

- Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.

Balkongen ligger over innredet boligrom, utvendige konstruksjoner med membran/ tettesjikt over boligrom krever tilsyn og vedlikehold.

Det er uvisst hvordan tettesjikt/ membran under terrassebord er bygget opp, da konstruksjonen er utilgjengelig for inspeksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Det anbefales ytterligere undersøkelser for å kartlegge, tettesjikt med løsning for avrenning/sluk på balkongen. Løsning med tette terrassebord bør endres for å lette adkomst, til sluk/avrenning for å unngå at konstruksjoner tettes.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendige gulvflater belagt med henholdsvis:
Parkett og fliser
Innvendige veggflater belagt med henholdsvis:
Malte flater av plater.
Innvendige takflater belagt med henholdsvis:
Malte flater i alle rom bestående av dekke/ plater.
Takhøyde i leiligheten er målt opp mot 2,47m.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

1 TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskille i betong.
Etasjeskille er sjekket med nivelleringslaser,
stue og ett soverom ble kontrollert av Takstmann.

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert 25mm høydeforskjell,
på gjennomgående mål i stue i 2.etg.
Høydeforskjell på dette nivået er svært
vanskelig å registrere uten nivelleringslaser.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å rette opp skjevheter i gulv, må det benyttes avrettingsmasse under parkett.
Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette.
Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

1 TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig tre-trapp mellom etasjer fremstår med malte vanker og lakkerte trinn.
Rekkverket fremstår med glass og håndløper i trevirke.

Årstall: 2020

Kilde: Offentlig informasjon

1 TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører fremstår med:
1-speils dørblander i malt utførelse.
Dørblander, dørvridere og karmen,
fremstår med normal funksjonalitet.

Årstall: 2020

Kilde: Offentlig informasjon

1 TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Tekniske installasjoner/komponenter er ikke
funksjon testet på befaring, det ble ikke opplyst
om problemer/feil på installasjoner/ komponenter
i boligen på befaringen av eier.

VÅTROM

1. ETG > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er bygget i 2020, oppført i regi av utbygger.
Det foreligger ferdigattest på oppføring av alle bad hos plan og bygg.
Ferdigattest er datert 21.07.2020.
Takstmann legger dokumentasjon fra plan og bygg til grunn,

Tilstandsrapport

for vurdering av konstruksjoner på oppbygging av bad.

1. ETG > BAD

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Takflate er belagt med malte plater og innfelte lys, veggflater er belagt med fliser.

Årstall: 2020

Kilde: Offentlig informasjon

1. ETG > BAD

1 TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er belagt med fliser og underliggende gulvvarme. Overflater fremstår med normal funksjonalitet, Det er på badegulvet målt 30 mm. høydeforskjell fra døråpning til slukrist. Fall på gulv tilfredsstiller kravet fra teknisk forskrift på byggetidspunktet. Lokalt fall i dusj vil føre dusjvann til sluk. Det er i tillegg gjort enkle punktmålinger av gulvet på befaringen, svanker kan forekomme.

Årstall: 2020

Kilde: Offentlig informasjon

1. ETG > BAD

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk i plast plassert i dusjssonen. Det er synlig membran i hovedsluk. Dokumentasjon/ferdigattest, legges til grunn for vurdering av badets tettesjikt.

Årstall: 2020

Kilde: Offentlig informasjon

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er observert jordleder mellom klemring og sluk. Dette er ikke en anbefalt løsning da klemringen skal ligge direkte mot membranen for å sikre tett forbindelse.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Forholdet kan medføre risiko for redusert tetthet rundt sluk, og anbefales kontrollert eller utbedret av en autorisert fagmann.

Tilstandsrapport



Plastsluk med jordledning i klem

1. ETG > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning og garnityr på bad fremstår med:
Veggmonterte dusjdører, servant med underskap,
speil med lys og veggmontert wc.

Årstall: 2020

Kilde: Offentlig informasjon

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Porselenskål gir etter ved belastning.
Det mangler spalte under veggmontert wc,
for synliggjøring av evt. lekkasjevann fra innebygget sisterner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Videre undersøkelse av feste for porselenskål anbefales.
Unnlatt utbedring kan føre til brudd i flis under wc.

For at garnityr skal kunne få TG1,
må det etableres lekkasje sikring fra sisternen.
Eller fremlegge dokumentasjon på løsning,
for innebygget sisternen.

1. ETG > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjon på bad fremstår med:
ventil med mekanisk avtrekk,
samt spalte under dørbblad for tilluft.

Det er kun utført enkel kontroll av
ventilasjon ved bruk av et ark/papir
eller røykappull.
Det er ikke foretatt tallfestede målinger,
men ventilasjonen opplyses og fungerer tilfredsstillende.
Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke
kontrollert da det krever spesial utstyr.

Årstall: 2020

Kilde: Offentlig informasjon

1. ETG > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Hulltaking mot bad viser måling på,
46 % Relativ fuktighet i veggskille.

Kritisk grense for relativ fuktighet (RF) i en vegg mot bad, avhenger av hvilket materiale som ligger i konstruksjonen. Det finnes ikke én universell prosent, men byggforsk og bygningsfysikk opererer med omtrentlige kritiske RF-grenser der mugg og råte begynner å utvikle seg.

Det er ikke akseptabelt at konstruksjonen bak membran eller våtromsplater, overstiger ca. 75–80 % RF over lengre tid.



Måling med hygrometer

2.ETG > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er bygget i 2020, oppført i regi av utbygger. Det foreligger ferdigattest på oppføring av alle bad hos plan og bygg. Ferdigattest er datert 21,07.2020. Takstmann legger dokumentasjon fra plan og bygg til grunn, for vurdering av konstruksjoner på oppbygging av bad.

Årstall: 2020

Kilde: Offentlig informasjon

2.ETG > BAD

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Takflate er belagt med malte plater og innfelte lys, veggflater er belagt med fliser.

Årstall: 2020

Kilde: Offentlig informasjon

2.ETG > BAD

1 TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er belagt med fliser og underliggende gulvvarme. Overflater fremstår med normal funksjonalitet, Det er på badegulvet målt 55 mm. høydeforskjell fra døråpning til slukrist. Fall på gulv tilfredsstiller kravet fra teknisk forskrift på byggetidspunktet.

Tilstandsrapport

Lokalt fall i dusj vil føre dusjvann til sluk.
Det er i tillegg gjort enkle punktmålinger
av gulvet på befaringen, svanker kan forekomme.

Årstall: 2020

Kilde: Offentlig informasjon

2.ETG > BAD

1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk i plast plassert i dusjssonen.
Det er synlig banemembran i hovedsluk.
Dokumentasjon/ferdigattest, legges
til grunn for vurdering av badets tettesjikt.

Årstall: 2020

Kilde: Offentlig informasjon



Sluk i plast, plassert i dusjnise

2.ETG > BAD

1 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning og garnityr på bad fremstår med:
Veggmonterte dusjdører, servant med underskap,
speil med lys, opplegg for vaskemaskin og veggmontert wc.

Årstall: 2020

Kilde: Offentlig informasjon

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Bandebatteri på servant er løst.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skrue under servant må strammes for at blande batteri skal festes tilstrekkelig.
Unnlatt feste kan medføre lekkasje fra blande batteri.

Info fra eier:

Slange til hånddusj må byttes ut.

2.ETG > BAD

1 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjon på bad fremstår med:
ventil med mekanisk avtrekk,

Tilstandsrapport

samt spalte under dørbblad for tilluft.

Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykappull.

Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen opplyses og fungerer tilfredsstillende. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever spesial utstyr.

Årstall: 2020

Kilde: Offentlig informasjon

2. ETG > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking mot bad viser måling på, 41 % Relativ fuktighet i veggskille.

Kritisk grense for relativ fuktighet (RF) i en vegg mot bad, avhenger av hvilket materiale som ligger i konstruksjonen. Det finnes ikke én universell prosent, men byggforsk og bygningsfysikk opererer med omtrentlige kritiske RF-grenser der mugg og råte begynner å utvikle seg.

Det er ikke akseptabelt at konstruksjonen bak membran eller våtromsplater, overstiger ca. 75–80 % RF over lengre tid.



Måling med hygrometer

KJØKKEN

1. ETG > KJØKKEN

Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra HTH fremstår med glatte fronter. Laminert benkeplate med oppvaskkum og 1-greps blandebatteri. Lys under overskap, ventilator med mekanisk avtrekk. Integreerte hvitevarer med: komfyr, induksjon platetopp, oppvaskmaskin og kjøl/frysenskap. Det er montert komfyrvakt over platetopp.

innredning fremstår med normal funksjonalitet.

Årstall: 2020

Kilde: Offentlig informasjon

Tilstandsrapport

1. ETG > KJØKKEN

1 TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator over komfyr er tilkoblet med mekanisk avtrekk.

Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykappull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen opplyses og fungerer tilfredsstillende.

Årstall: 2020

Kilde: Offentlig informasjon

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Rørpropp i boligen fremstår med: vanttilkobling med Pex-rør, samleskap med rørkurser og stoppekran er plassert under trapp. Stoppekraner er testet og fungerer som de skal. Det er montert Waterguard i benkeskap på kjøkken.

Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Årstall: 2020

Kilde: Offentlig informasjon

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler kursoversikt i samleskap. Kursoversikt skal gi en forklaring på rør fordelingen i samleskapet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Manglende kursoversikt vil kunne skape usikkerhet, om rør i anlegget må skiftes. Det anbefales å kontakte utførende for arbeidet, eller en autorisert rørlegger for å opprette en oversikt.

1 TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør i boligen fremstår med plastrør.

Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Anlegget er kun visuelt besiktiget da en mer omfattende inspeksjon krever spesielt utstyr og kompetanse.

Årstall: 2020

Kilde: Offentlig informasjon

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon i boligen med tilluft kanaler i oppholdsrom, samt avtrekkskanal fra kjøkkenuifte og bad. Det er i tillegg plass for luft gjennomstrømning mellom terskel og dørblander for sirkulasjon.

Aggregatet er plassert i innvendig bod.

Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykappell. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen opplyses og fungerer tilfredsstillende. Dette er en skjønnsmessig vurdering av takstmannen.

Årstall: 2020

Kilde: Offentlig informasjon

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Oppvarming i leiligheten ved panelovner. Det er etablert gulvvarme på badene.

Varmeinstallasjoner er ikke funksjons testet på befaring, men antas og fungerer normalt. Det er ikke opplyst om noe feil eller mangler.

Årstall: 2020

Kilde: Offentlig informasjon

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på 200L, er plassert i hjørne av kjellerbod.

Vurdering av avvik:

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

Varmtvannsberederen skal plasseres slik at en eventuell lekkasje ikke fører til uakseptabel skade. Dette innebærer i praksis at den ofte må stå i rom med sluk (våtrom), eller ha en annen form for automatisk lekkasjestoppesystem (aquastop).

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Oppgradering med avrenningssystem og installering av Waterguard bør påberegnes. Om sikring av varmtvannsbereder ikke utføres, kan større lekkasje oppstå ved feil på komponenter.

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Beskrivelse

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 El-tilsyn) eller registrert elektro virksomhet, og en bygningskyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstands graden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av en registrert elektro virksomhet.

Elektrisk anlegg er en kombinasjon av åpent og skjult anlegg. Sikringskap med automatsikringer er plassert i entre.

Det ble ikke opplyst om noe feil med det elektriske anlegget i leiligheten på befaringen.

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.
2020

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

Dokumentasjon på arbeid utført av IKT Elektro AS da leiligheten ble bygget foreligger i byggesak, jf. rammetillatelse. Det foreligger samsvarserklæring.

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 Anlegget skal ha blitt kontrollert ved ferdigstillelse, før vår eiertid.
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, brantilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Tilstandsrapport

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

El-anlegget i leiligheten har fremlagt dokumentasjon i form av samsvarserklæring og tilhørende dokumentasjon fra registrert elektroinstallatør. Det foreligger derfor dokumentasjon på at arbeidene er utført i henhold til gjeldende forskrifter på tidspunktet arbeidet ble utført.



Sikringsskap med automatsikringer.



Kursoversikt i sikringsskap

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningsøkonomer har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Ved taksering av leiligheter sjekker takstmannen generelt fysiske forhold som tilstand på kjøkken, bad, vinduer, tekniske installasjoner (el, VVS), for å vurdere boligens risiko for kjøper, mens HMS-sjekken for selve leiligheten primært fokuserer på eierens ansvar for røykvarslere, brannslukningsutstyr og sikringsskap, samt nødvendig dokumentasjon som følger boligen for å oppfylle lover og forskrifter. Selve takseringen vurderer boligens tekniske stand.

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

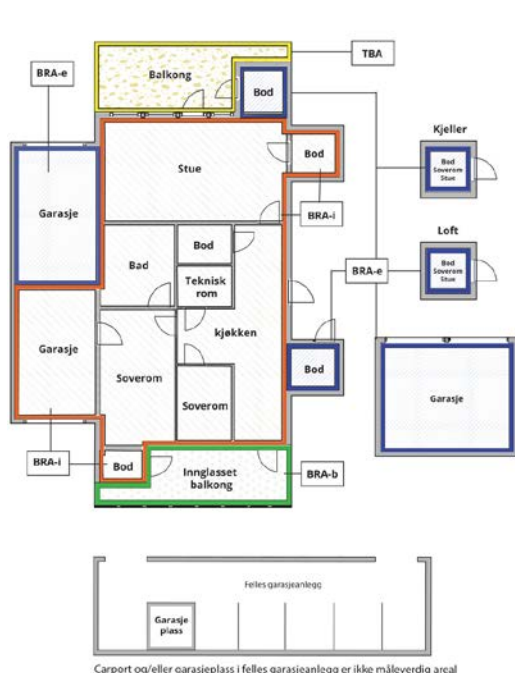
Hva er måleverdig areal?

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 en dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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, skjelheter 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etg	75			75	4
2.etg	47			47	
Kjellerbod		11		11	
SUM	122	11			4
SUM BRA	133				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etg	Bad, bod, entré, kjøkken, soverom, soverom 2		
2.etg	Bad, soverom, stue		
Kjellerbod		Bod	

Kommentar

Med boligen følger det en kjellerbod på 10,75m².

Bod er merket med nr.104.

Bod areal utgjør til sammen 11 m² i BRA-E.

Balkongen er målt til 3,8 m² og er avrundet til 4 m² i TBA.

Disposisjonsrett på bod er gitt av eier/rekvirent, det er ikke fremlagt noe papirer på eierforholdet.

Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal. Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet er definert som P-ROM eller S-ROM i arealoppsettet.

Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon. Dette er i henhold til "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling".

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Leilighet er ombygget og viker fra originale tegninger.

Den opprinnelige balkongen er utvidet fra opprinnelig tegning.

Balkongen går nå langs hele bredden på leiligheten.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Se oppsummering i rapport.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.3.2026	Glenn-Erik Larsen	Takstingeniør
	Christine Møgster Bonnegolt	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	232	152		0	265.8 m ²	Opplysninger er hentet fra eiendomsverdi	Ikke relevant

Adresse

Vålerenggata 2 B

Hjemmelshaver

Christine Møgster Bonnegolt
Torjus Muri Lundevall

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/VÅLERENGGATA 2B BORETTSLAG	922640505			Bonnegolt Christine Møgster, Lundevall Torjus Muri

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

4

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten er beliggende i byggets 1. og 2.etasje, og fremstår med: parkett og fliser på gulv og malte veggflater.

Badene er flislagt på gulv og vegger, kjøkkeninnredning fra HTH fremstår med integrerte hvitevarer.

Adkomst til balkong fra stue i 2.etg.

Leiligheten disponerer en bod med varmtvannsbereder i kjeller.

Det er vanlig gateparkering etter stedets regler.

Leiligheten ble bygget ny i 2020 og fremstår med normal bruksslitasje på innvendig bygningsmasse.

Det foreligger ferdigattest for bruksendring til leiligheter hos plan og bygg.

Det bør alltid påregnes noe overflatebehandling ved kjøp av brukt bolig.

Bygninger kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring.

Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og

himlinger, vann- og avløpsrør og evt. drenering.

Elde og utidsmessig het kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kundeskjema	16.03.2026		Gjennomgått		Nei
Ferdigattest bygning	30.03.2026		Gjennomgått		Nei
Byggetegninger fra plan og bygg	30.03.2026		Gjennomgått		Nei
Byggetegninger fra plan og bygg	11.05.2026		Gjennomgått		Nei
Tilstandsrapport fra tidligere salg	11.05.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	11.05.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

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.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



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

Torjus Muri Lundevall

Christine Møgster Bonnegolt

Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2020
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Vålerenggata 2B

0657 Oslo

0301-232/152/0/1



Våtrom, tak og fasade

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?

• **Ja**

Er kjent med at det er noe høydeforskjell i gulv, anslagsvis et par cm som følge av at selve bygningen er skjev. Ikke kjent med at det har medført noen skader eller setninger eller lignende.

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

• **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?

• **Ja**

Vi har observert noen få sølvkre på gulv i første etasje tilbake i tid. Vi har ikke observert dette etter at det ble satt ut limfeller.

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

• **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, varmpumpe, kjøkkenvifte, badervifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe 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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?

♦ **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?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

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

♦ **Ja**

Borettslagets fire enheter har varig og tinglyst bruksrett til hagen utenfor leilighetene ihht krav fra kommunen om uteområder for leilighetene for å gi byggetillatelse. Grunnen eies av naboborettslaget Engaland, og de har ansvar for vedlikeholdet av også denne delen av hagen. Hagen, inkludert platting osv, er opparbeidet av utbygger, og brukes kun av borettslagets fire enheter foruten at gangveien brukes til gjennomgang av de tilgrensende borettslagene.



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Vålerengata 2b Borettslag

Vår referanse:
1006260067

Vår saksbehandler:
Kaja Emilie Hestås

Telefon:
947 88 780

Vår dato:
05.05.2026

Megleropplysninger på Vålerengata 2B - andelsnr. 4 i Vålerengata 2b Borettslag, org.nr. 922 640 505 i Oslo kommune

Vårt firma har for salg ovennevnte eiendom tilhørende:

Navn	Adresse	Fødselsdato
Torjus Muri Lundevall	Vålerengata 2B, 0657 Oslo	30.12.1980
Christine Møgster Bonnegolt	Vålerengata 2B, 0657 Oslo	23.10.1987

Under henvisning til eiendomsmeglingsloven § 6-7, ber vi om følgende opplysninger:

Navn på andelseier(e):		TORJUS LUNDEVALL, CHRISTINE BONNEGOLT			
Styreleder	Navn	Tlf.	E-post.		
	NIKOLAI NYMO		styret.vhf@gmail.com		
Informasjon om eiendommen					
Borettslagets eiendommer:	Gnr.	Bnr.	Snr.	Kommune	
	232	152	1	OSLO	
Borettslagets org.nr:	922640505		Tomten er <input checked="" type="checkbox"/> eiet <input type="checkbox"/> festet		
Navn på bortfester:			Festekontrakten utløper:		
Har borettslaget mottatt nabovarsel?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei		Hvis ja, hvem har sendt varselet?		
Foreligger det ferdigattest?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		Følger det særskilte forpliktelser med denne andelen?		<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei
Forsikring for borettslaget	Forsikringsselskap og polisenr.				
	GÆNSIDIGE, 84600469 *				
Har borettslaget hussoppforsikring?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei		Hvis ja, oppgi forsikringsselskap og polisenr.		

* BYGÅRD FØRSIKRET GJENNOM AS ST. HALVARDSGT. 77

Parkering og garasje					
Medfølger det p-/garasjeplass?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	Plassens nummer:			
Hvordan blir kjøper eier av plassen?					
Er det mulig for el-bil lading i borettslaget?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	Evt. ekstra kostnad:	Beløp kr		
Dyrehold					
Er dyrehold tillatt?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, hvordan praktiseres dyreholdet?			
Godkjennelse/forkjøpsrett					
Er det forkjøpsrett i borettslaget?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	Antall dagers forkjøpsrett:			
Er det spesielle forhold knyttet til utprøving av forkjøpsretten?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, hvilke?			
Er fremleie tillatt?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Evt. vilkår for fremleie?			
Kreves styregodkjenning av ny eier?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, hvor skal søknaden sendes?			
Lån, andel fellesgjeld og formue					
Borettslagets långiver(e):	Saldo:	Nedbet. dato:	Rentesats:	Avdrag:	Bet. f.o.m.:
1					
2					
Betaler borettslaget avdrag på fellesgjelden?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, hvor mye gjenstår av nedbetalingstiden?			
Hvis nei, når begynner det å løpe avdrag?	Hvis nei, hva blir de månedlige felleskostnadene etter avdragsfri periode?				
Hva er andelens andel fellesgjeld?	Kr 0 *				
Har borettslaget formue?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja: Hva er total formue?	Hva er andelens andel formue?		
		Kr	Kr		
IN-ordning					
Har Borettslaget vedtatt IN-ordning (individuell nedbetaling)?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, har denne andelen benyttet seg av ordningen?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		
Er IN-ordningen pantesikret i borettslaget sin eiendom?					<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei

* PGA NEDSKRIVING AV EGENKAPITAL PÅ DRIFTSBYGNING ER EGENKAPITAL NEGATIV, MEN UTOVER DET FINNES INGEN FAKTISK GJELD. SEKSJONENE ER EID AV BORETTSLAGET OG SKAL DERMED NATURLIG NOK IKKE BETALES AVDRAG PÅ.

Fellesutgifter og andre kostnader			
Fellesutgifter pr. mnd.	Kr 3 362	Er det restanse?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei
Forfallsdato:	15.	Fellesutgiftene inkluderer: TRAPPEVASK, INTERNETT, KOMMUNALE LITE, FØRSIKRING, STELL, HAGE	
Felleskostnadenes fordeling på ulike poster pr. mnd. hhv. renteutgifter, avdrag og driftsutgifter: INGEN FELLESGJELD - INGEN RENTER OG AVDRAG			
Avregnes fellesutg.?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Er det planlagt endringer av fellesutg.?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei
Hvis ja, ny fellesutgift:	kr	Når trer eventuell endring i kraft?	Dato
Har borettslaget sikringsfond?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, i hvilken bank/forsikringsselskap?	
Poster til skattemeldingen			
Andelens renteinntekter kr:		Andelens renteutgifter kr:	
Gebyr			
Tas det et gebyr for eierskiftet?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, kr	Kontonummer for betaling:
Tas det et gebyr for opplysningene?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, kr	Kontonummer for betaling:
Eventuelle andre gebyrer:	Beskrivelse:	kr	Kontonummer for betaling:
Andre viktige opplysninger av interesse for ny eier			
Skriv her:			

For Vålerengata 2b Borettslag

OSLO, 12.05.26
Sted, dato


Signatur
STYREMEDLEM & SELGER

I tillegg ber vi om å få tilsendt:

- Kopi av siste års regnskap/budsjett/årsberetning
- Kopi av siste innkalling og referat fra siste årsmøte/generalforsamling
- Kopi av vedtekter/husordensregler
- Kopi av nedbetalingsplanen for fellesgjelden
- Kopi av styrevedtak som kan være av interesse for interessenter/ny eier

Opplysningene bes returnert til vårt kontor snarest mulig, gjerne på e-post kaja.hestas@aktiv.no.

På forhånd takk!

Balanserapport 2025 - 31.12.2025	1B 2025	2025 - 31.12.2025	2024	Endring
EIENDELER				
Anleggsmidler				
1100 Bygninger	-	7 356 368,00	-	7 356 368,00
1101 Avskr bygn	-	-307 684,01	-	-307 684,01
1102 Saldering AK ifbm funksjon OD	-	18 697 193,53	-	18 697 193,53
1103 Nedskrivn eiendom	-	-5 527 860,38	-	-5 527 860,38
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		20 218 017,14	-	20 218 017,14
1260 Arbeid 4 leiligh Vålerenggt 2 B	-	10 759 056,24	-	10 759 056,24
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		10 759 056,24	-	10 759 056,24
Varige driftsmidler		30 977 073,38	-	30 977 073,38
Anleggsmidler		30 977 073,38	-	30 977 073,38
Omløpsmidler				
1500 Kundefordringer	-	4 114,00	-	4 114,00
Kundefordringer		4 114,00	-	4 114,00
Fordringer		4 114,00	-	4 114,00
1930 Pareto Bank 9380.07.89158	-	121 168,60	-	121 168,60
Bankinnskudd, kontanter og lignende		121 168,60	-	121 168,60
Omløpsmidler		125 282,60	-	125 282,60
SUM EIENDELER		31 102 355,98	-	31 102 355,98
EGENKAPITAL OG GJELD				
Egenkapital				
2080 Udekket tap	-	-5 943 244,45	-	-5 943 244,45
Annen egenkapital		-5 943 244,45	-	-5 943 244,45
Opptjent egenkapital		-5 943 244,45	-	-5 943 244,45
Udisponert resultat		56 796,25	-	56 796,25
Egenkapital		-5 886 448,20	-	-5 886 448,20
Gjeld				
2200 Andelskapital	-	20 000,00	-	20 000,00
Konvertible lån		20 000,00	-	20 000,00
2210 Annen innskutt. kapital	-	-5 570,00	-	-5 570,00
Obligasjonslån		-5 570,00	-	-5 570,00
Gjeld til kredittinstitusjoner				
2220 Borettsinnskudd	-	36 952 796,05	-	36 952 796,05

Balanserapport 2025 - 31.12.2025	IB 2025	2025 - 31.12.2025	2024	Endring
Gjeld til kredittinstitusjoner		36 952 796,05	-	36 952 796,05
Annen langsiktig gjeld		36 967 226,05	-	36 967 226,05
2400 Leverandørgjeld	-	21 578,13	-	21 578,13
Leverandørgjeld		21 578,13	-	21 578,13
Kortsiktig gjeld		21 578,13	-	21 578,13
Gjeld		36 988 804,18	-	36 988 804,18
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		31 102 355,98	-	31 102 355,98

Resultatrapport 2025	2025	2024	Endring
Driftsresultat			
3600 Fellesk leil h 101 - Knut P/Ulrikke	23 268,00	-	23 268,00
3601 Fellesk leil h 102 - Sigurlaug/Åsmund	38 592,00	-	38 592,00
3602 Fellesk leil h 103 - Ida	35 172,00	-	35 172,00
3603 Fellesk leil h 104 - Torjus/Christine	40 344,00	-	40 344,00
3605 Fellesk leil h 101 - Nikolai/Nora	16 620,00	-	16 620,00
Annen driftsinntekt	153 996,00	-	153 996,00
Driftsinntekter	153 996,00	-	153 996,00
6310 Fellesk St. Halv. gt	39 600,00	-	39 600,00
6320 Renovasjon, vann, avløp o.l.	20 088,62	-	20 088,62
6625 Obos - dr.tilsk. vedlikehold	2 913,00	-	2 913,00
6701 Honorar revisjon	21 578,13	-	21 578,13
6705 Honorar regnskap	10 783,00	-	10 783,00
7400 Kontingent, fradragsberettiget	2 200,00	-	2 200,00
7770 Bank og kortgebyrer	37,00	-	37,00
Annen driftskostnad	97 199,75	-	97 199,75
Driftskostnader	97 199,75	-	97 199,75
Driftsresultat	56 796,25	-	56 796,25
Ordinært resultat før skattekostnad	56 796,25	-	56 796,25
Ordinært resultat	56 796,25	-	56 796,25
Årsresultat	56 796,25	-	56 796,25

Vedtekter for Vålerenggata 2b borettslag

§1 Navn og forretningskontor

Borettslagets navn er **Vålerenggata 2b borettslag**, og forretningskontoret er i **Oslo**.

§2 Formål

Borettslagets formål er å gi andelseierne bruksrett til hver sin bolig og drive forvaltning, drift og vedlikehold av eiendommen.

§3 Andeler og eierskap

Borettslaget består av 4 andeler. Hver andelseier har enerett til bruk av sin bolig og felles ansvar for drift og vedlikehold av fellesareal og tekniske anlegg.

§4 Bruksrett

Bruksretten til den enkelte bolig er knyttet til andelen. Bruksretten kan ikke skilles fra andelen.

§5 Vedlikehold

Andelseierne har ansvar for innvendig vedlikehold av sin bolig. Felles vedlikehold (yttertak, drenering, felles installasjoner osv.) er borettslagets ansvar og kostnadene fordeles likt mellom andelseierne.

§6 Styre

Borettslaget skal ha et styre bestående av 4 medlemmer – én representant fra hver andel. Styret har ansvar for daglig drift, økonomi og gjennomføring av vedtak fra årsmøtet. Styremedlemmene velges for ett år av gangen.

§7 Årsmøte

Årsmøtet er borettslagets øverste organ og skal holdes innen utgangen av april hvert år. Ekstraordinært årsmøte kan innkalles ved behov.

§8 Avstemninger

Hver andel har én stemme. Vedtak fattes med alminnelig flertall dersom ikke annet følger av lov eller vedtekter.

§9 Husordensregler

Borettslaget kan vedta husordensregler som gjelder for bruk av fellesareal og hensyn mellom naboer.

§10 Endring av vedtektene

Vedtektene kan endres med minst 3 av 4 stemmer på årsmøte.

§11 Oppløsning

Oppløsning av borettslaget krever enstemmig vedtak fra alle andelseierne.



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

SIV ARK TANJA VARDUND AS
Rosenkrantz' gate 7
0159 Oslo

Deres ref.: TANJA
VARDUND

Vår ref.: 201813304-30
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh.: Astrid Maria Ibenholt

Dato: 21.07.2020

Arkivkode: 531

Byggeplass: VÅLERENGGATA 2B Eiendom: 232/152/0/0
Tiltakshaver: VÅLERENGGATA 2B, c/o Espen Adresse: , 1358 JAR
Høigaard Bjerke Storengveien 18B
Søker: SIV ARK TANJA VARDUND AS Adresse: Rosenkrantz' gate 7, 0159 Oslo
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Bruksendring

Ferdigattest - Vålerenggata 2 B

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for bruksendring av 1. og 2. etasje til bolig samt etablering av fire inntrukne balkonger, mottatt 24.06.2020.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201813304			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Plan kjeller	A20-01	06.09.2018	1/20
Plan 1. etasje	A20-02	06.09.2018	1/21
Snitt A-A	A30-01	06.09.2018	1/23
Snitt B-B	A30-02	06.09.2018	1/24
Situasjonsplan	-	-	3/3
Landskapsplan REV B	L100	07.03.2019	13/3
Oppriss levegg REV B	A40-03	25.03.2019	13/4
Fasade nord	A40-02	24.05.2019	17/5
Plan 2 etasje	A20-03	28.10.2019	23/4
Fasade sør	A40-01	28.10.2019	23/5

Sluttrapport for avfallshåndtering

Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet med avvik. Kravene til avfallshåndtering i byggt teknisk forskrift (jf. TEK17 § 9-8 og 9-9) er ikke oppfylt, da det ikke kan dokumenteres at elektrisk og elektronisk avfall (EE-avfall) og maling, lim, lakk, fugemasser, spraybokser med mer



www.oslo.kommune.no/pbe
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
www.byplanoslo.no

Postadresse:
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1
0187 Oslo

Sentralbord, tlf:
Kundesenteret, tlf:
Bankgiro:
Org.nr.:

21 80 21 80
23 49 10 00
1315.01.01357
NO 971 040 823 MVA

(også tomme patroner og lignende) er sortert på byggeplass eller at avfallet er levert til godkjent mottak. Erfaringene fra lignende tiltak tilsier at disse fraksjonene alltid oppstår i denne typen prosjekt. Vi noterer avviket og velger å ikke forfølge saken videre.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/>

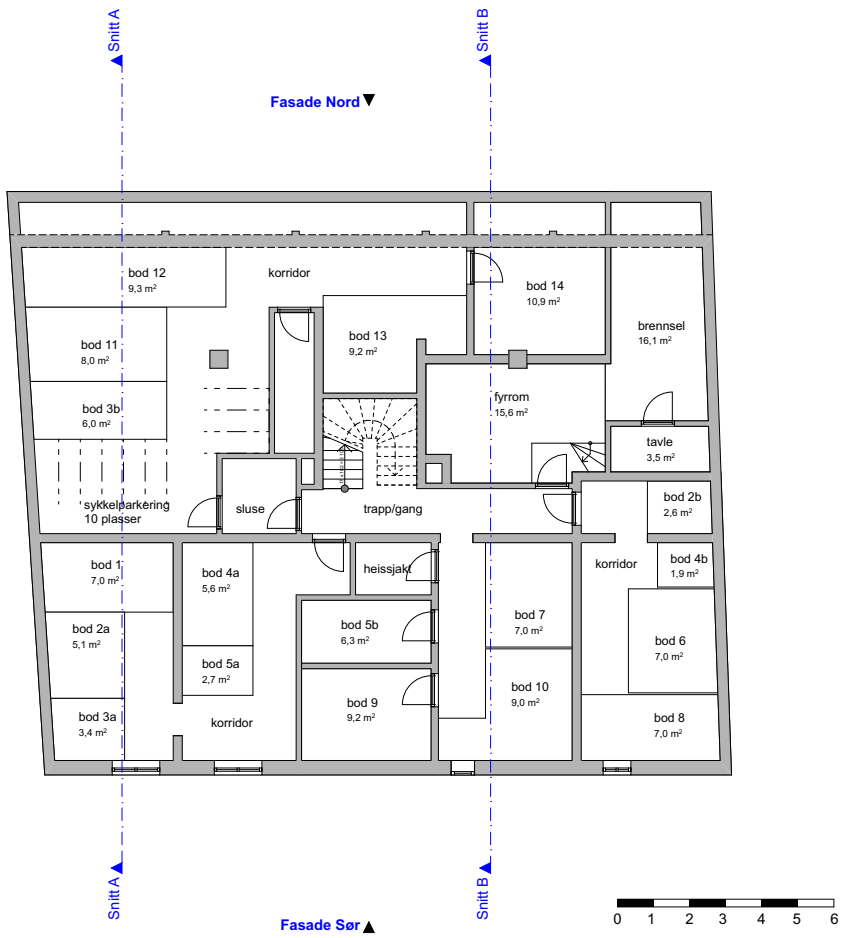
Plan- og bygningsetaten

Avdeling for byggeprosjekter
Tett by øst

Astrid Maria Ibenholt - saksbehandler
Aleksander Stein Engvoll - enhetsleder

Kopi til:

VÅLERENGGATA 2B, c/o Espen Høigaard Bjerke Storengveien 18B, 1358 JAR



NB: Alle mål må kontrolleres på stedet

VEDLEGG E-10

Prosjekt:
VÅLERENGGATA 2 B
 0657 OSLO
 GRN/232 BNR/152 og 462
 BRUKSENDRING

Fase:
RAMMESØKNAD

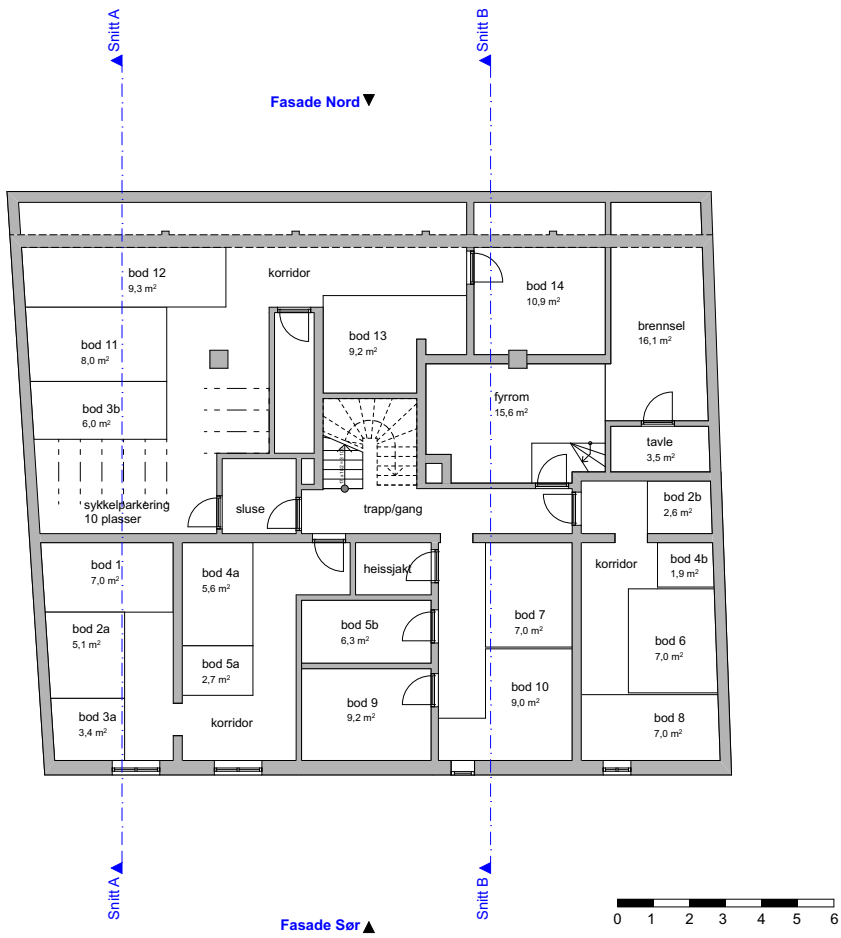
Dato: **06.09.18** Kontroll prosjekt Målestokk
 Sign.: Kontroll: **1:100**

Tiltakshaver: **VÅLERENGGATA 2B**
 c/o Espen Helgaard Bjerke
 Størengveien 18B
 1358 Jar

Prosjekterende:
tanja
 SIVILARKITEKT **vardund as**
 ROSENKRANTZ GATE 7
 0159 OSLO
 tlf 97121500
 tanjak@vardund.no

Tegning: Tegningsnr.: Rev:
Plan kjeller **A20-01**

BIM-verktøy ArchiCAD 18 NOR Filplassering: P:\UOBBER\916 VÅLERENGGATA 2B\tegn\059 Vålerenggata -21.pln



NB: Alle mål må kontrolleres på stedet

VEDLEGG E-10

Prosjekt:
VÅLERENGGATA 2 B
 0657 OSLO
 GRN/232 BNR/152 og 462
 BRUKSENDRING

Fase:
RAMMESØKNAD

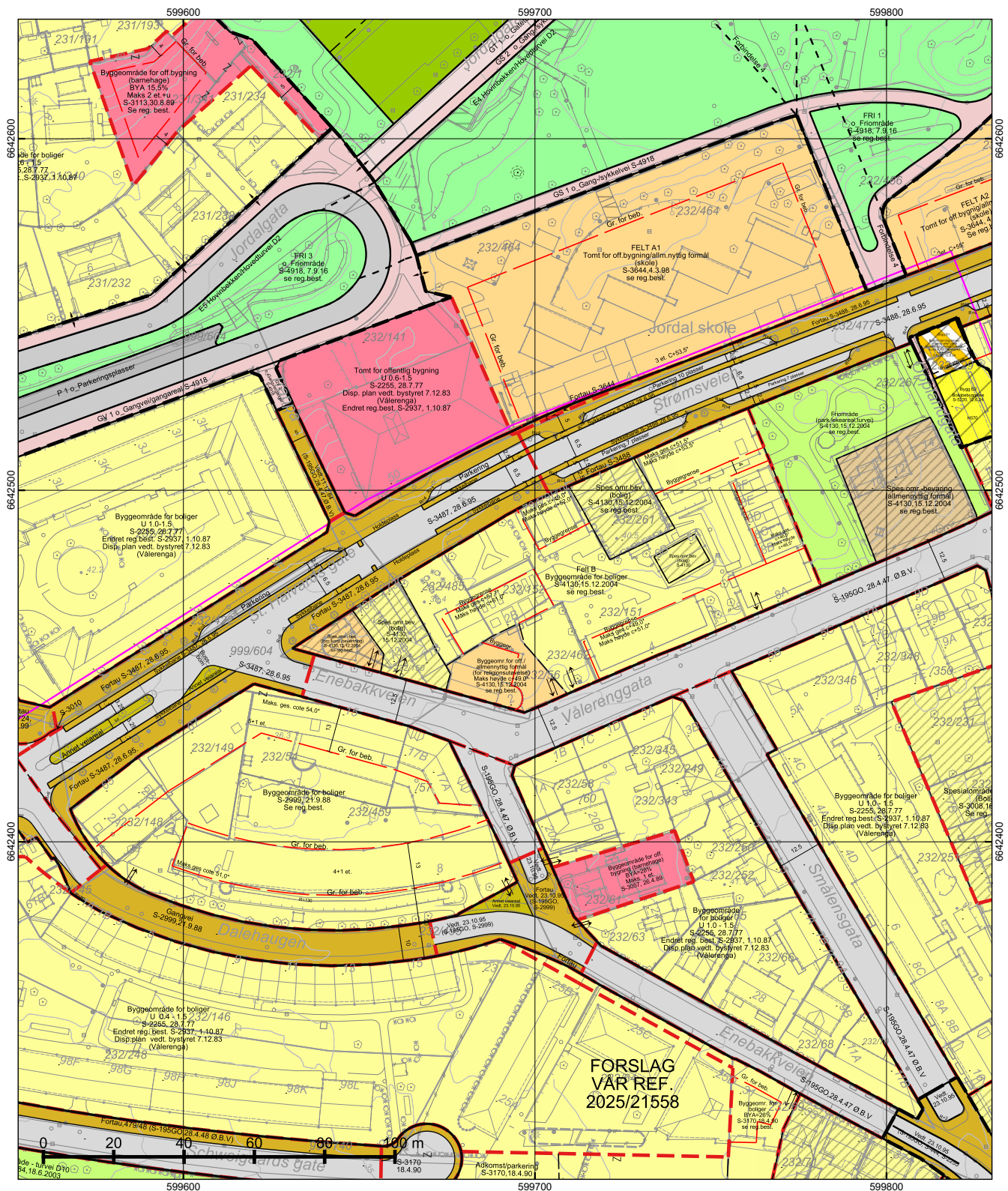
Dato: 06.09.18 Kontroll prosjekt Målestokk
 Sign.: Kontroll: 1:100

Tiltakshaver: **VÅLERENGGATA 2B**
 c/o Espen Helgaard Bjerke
 Størengveien 18B
 1358 Jar

Prosjekterende:
tanja
 SIVILARKITEKT **vardund as**
 ROSENKRANTZ GATE 7
 0159 OSLO
 tel 97121500
 tanjak@vardund.no

Tegning: Plan kjeller Tegningsnr.: A20-01 Rev:

BIM-verktøy ArchiCAD 18 NOR Filplassering: P:\UOBBER\5916 VÅLERENGGATA 2B\tegn\059 Vålerenggata -21.pln



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

© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune

 Oslo

Dato: 05.05.2026
 Bruker: tas
 Målestokk 1:1000
 Ekvidistanse 1m
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

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

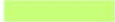












































Originalformat: A3

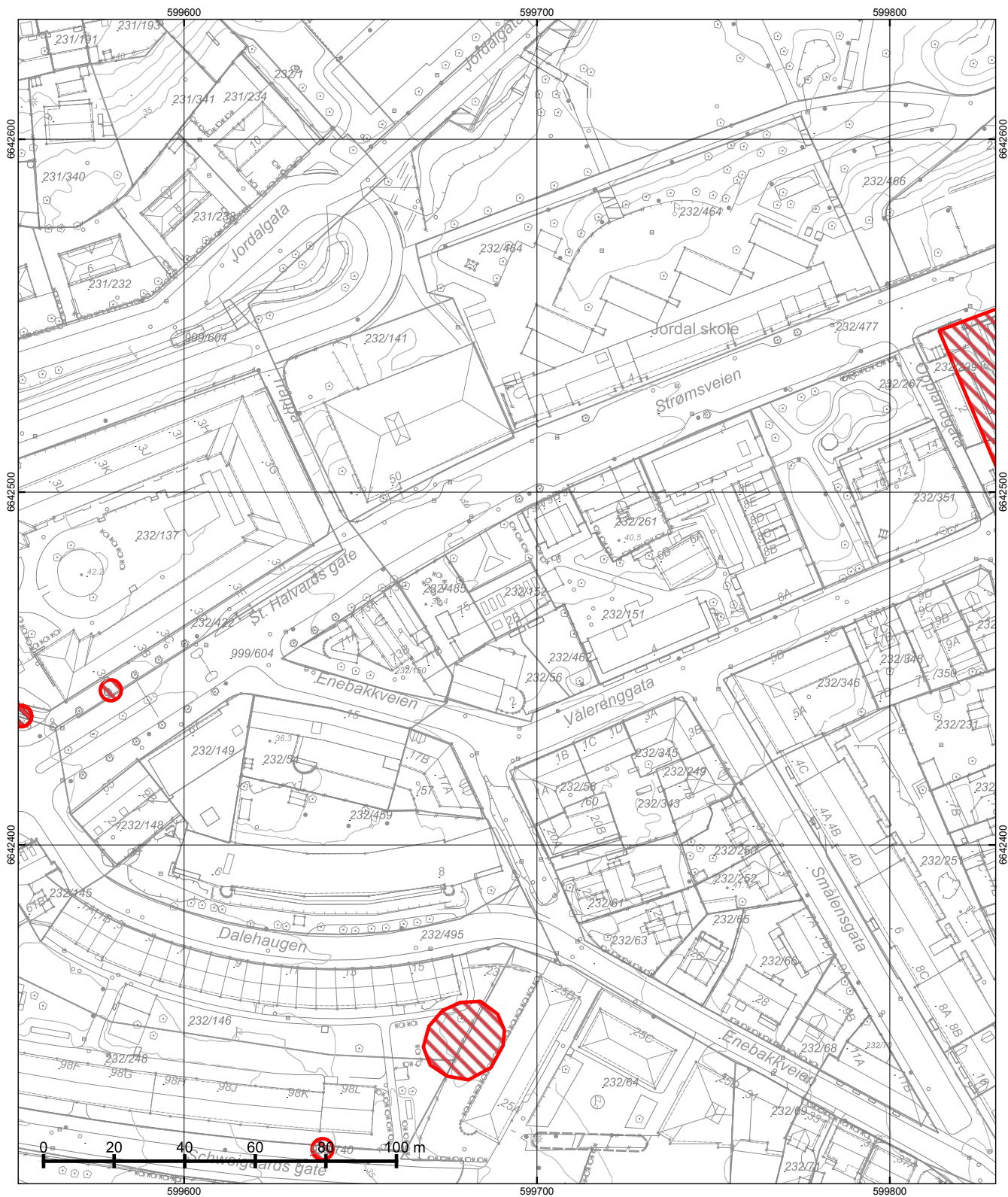
Reguleringskart	
<ul style="list-style-type: none"> - Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). - Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 - Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. - Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak. 	
PlottID/Best.nr: 335154/ 86532074	Deres ref.: 14197/ KAHE@MSAKTV
Adresse: VALERENGGATA 2B	Kommentar:
Gnr/Bnr: 232/152	

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park		Oppheving av eiendomsgrense
	41 - Turvei/skiløype		Inn-/utkjøring
	110 - Bolig m.tilh. anlegg		Avkjørsel
	149 - Offentlig/allmennyttig		Eksisterende tre som skal bevares
	160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg		
	168 - Barnehage m.tilh.anlegg		
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn		
	311 - Annet veiareal		
	312 - Fortau		
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		
	330 - Parkering/utfartsparkering		
	1110 - Boligbebyggelse		
	1400 - Idrettsanlegg		
	1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål		
	2011 - Kjøreveg		
	2012 - Fortau		
	2014 - Gatetun		
	2015 - Gang-/sykkelveg		
	2016 - Gangveg/gangareal/gågate		
	2083 - Parkeringshus/ -anlegg		
	3040 - Friområde		
	660 - Spesialområde bevaring bolig		
	664 - Spesialområde bevaring blandet		
	666 - Spesialområde bevaring allmennyttig		
	RbBevaringGrense		
	RpBestemmelseGrense		
	RpAngittHensynSone		
	RpAngittHensynGrense		
	311 - Annet veiareal		
	312 - Fortau		
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		
	913 - Formålavgrensning		
	930 - Reguleringslinje		
	936 - Regulert fotgjengerovergang		
	Formålgrense		
	Foreløpig plan		
	Plangrense (gammel lov)		
	Plangrense (ny lov)		
	Grense for bebyggelse		
	Byggegrense		
	Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)		

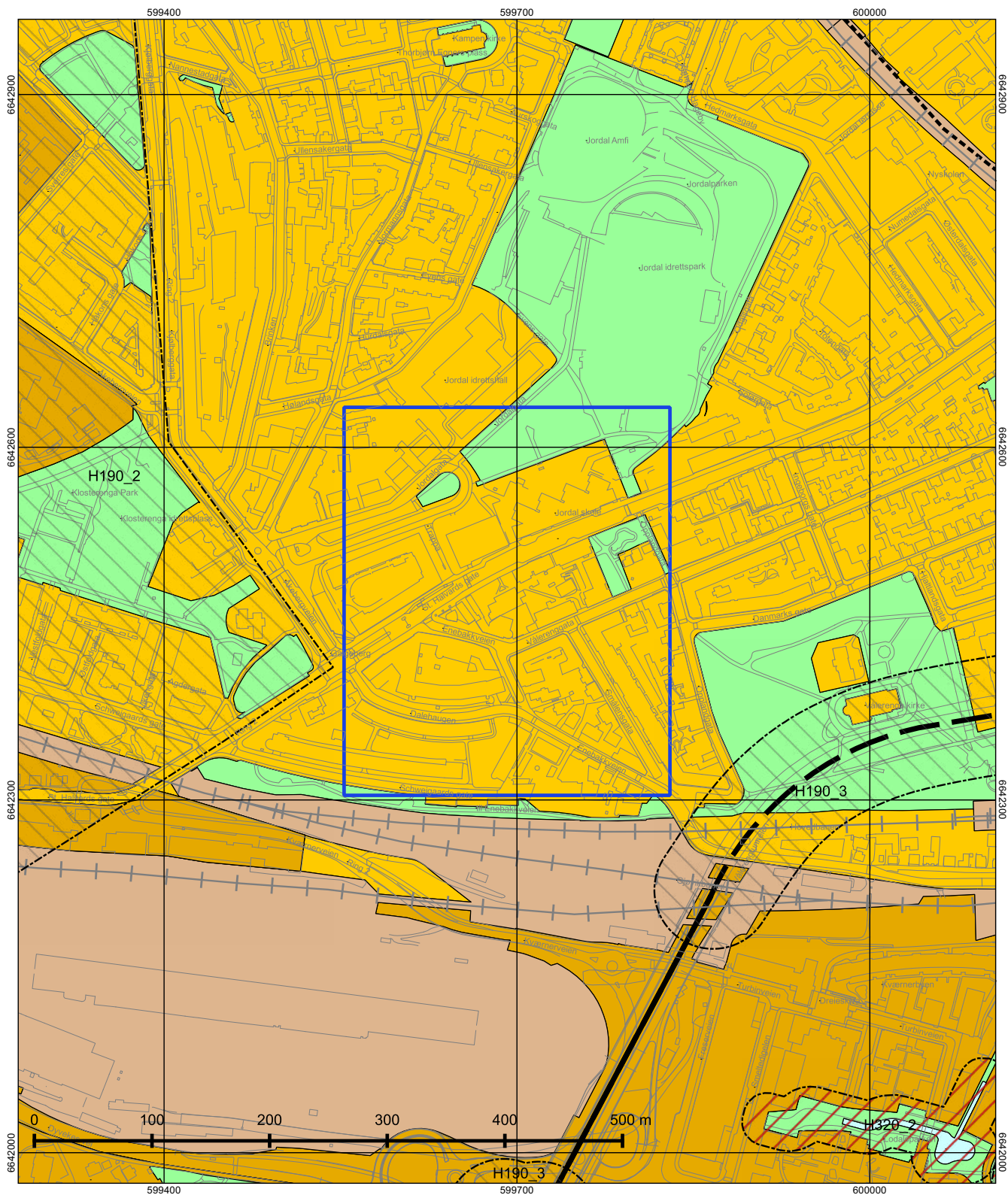


© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 Oslo
 Dato: 05.05.2026
 Bruker: tas
 Målestokk 1:1000
 Ekvidistans 1m
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
 Høydereferanser
 - Reguleringsplan: Se reg.best.
 - Bakgrunnskart: NN2000
 Originalformat: A3

Naturmangfold	
- Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort). - Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.	
PlottID/Best.nr: 335154/ 86532074	Deres ref.: 14197/ KAHE@MSAKTV
Adresse: VÅLERENGGATA 2B	Kommentar:
Gnr/Bnr: 232/152	

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 05.05.2026
 Målestokk 1:3000
 Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
 PlottID/Best.nr: 335154/86532074
 Deres ref.: 14197/ KAHE@MSAKTV

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

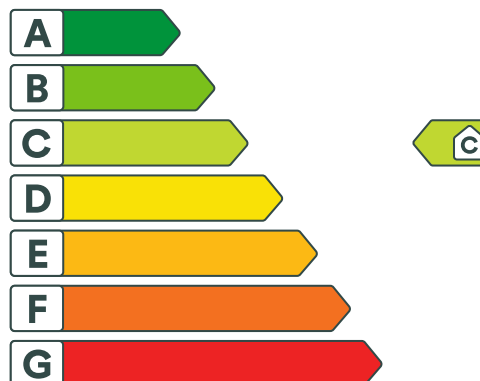


Tegnforklaring - kommuneplan

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



Adresse Vålerenggata 2B, 0657 OSLO	
Dato for energimerking 08.05.2026	Merkenummer Energiattest-2026-293271
Bygningskategori Boligblokker	Bygningsnummer 80599781
Gårdsnummer 232	Bruksnummer 152
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0104



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår 2020	Bygningstype Leilighet
Bruksareal 122,0 m²	Oppvarmet bruksareal 122,0 m²
Oppvarmet etasje 2	Bygningsmateriale Betong
Oppvarming Elektrisitet	
Ventilasjon Balansert ventilasjon	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
102,98 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
102,98 kWh/m²

Totalt levert pr. år
12 563 kWh



Vålerengata 2B, 0657 OSLO



Detaljering

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



Vålerenggata 2B, 0657 OSLO



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 2: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 3: Tiltak utendørs

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

Tiltak 4: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 11: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 13: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 14: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 15: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 16: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 17: Montering tetningslister

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

Tiltak 18: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak utendørs

Tiltak 19: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 20: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 21: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 22: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 23: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.



Om grunnlaget for energimerket

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

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

Nabolagsprofil

Vålerenggata 2B - Nabolaget Galgeberg - vurdert av 165 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere



Offentlig transport

Galgeberg i Strømsveien Linje 2N, 3N, 4N, 20, 37, 100, 110	1 min	0 km
Ensjø Linje 1, 2, 3, 4, 5	12 min	1 km
Oslo Hospital Linje 13, 19	12 min	1 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	23 min	1.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	24 min	2 km

Skoler

Vålerenga skole (1-7 kl.) 449 elever, 25 klasser	7 min	0.5 km
Kampen skole (1-7 kl.) 487 elever, 21 klasser	11 min	0.8 km
Gamlebyen skole (1-7 kl.) 319 elever, 22 klasser	10 min	0.8 km
Jordal skole (8-10 kl.) 617 elever, 44 klasser	2 min	0.1 km
Fyrstikkalleen skole (8-10 kl.) 373 elever, 27 klasser	19 min	1.5 km
Etterstad videregående skole 588 elever, 41 klasser	12 min	0.9 km
Hersleb videregående skole	21 min	



Opplevd trygghet

Veldig trygt 78/100



Kvalitet på skolene

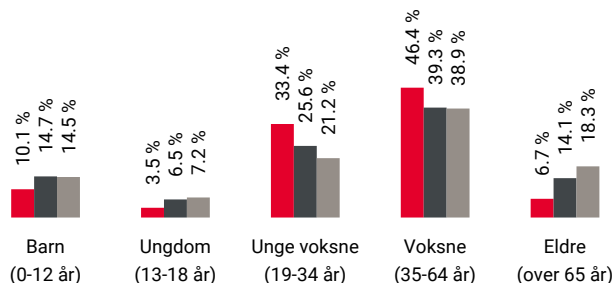
Bra 72/100



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

Vålerenggata barnehage (0-5 år) 24 barn	2 min	0.1 km
Enga barnehage (1-5 år) 32 barn	3 min	0.2 km
Jordal barnehage (1-5 år) 54 barn	3 min	0.3 km

Dagligvare

Coop Extra St. Halvardsgate Post i butikk	2 min	0.1 km
Rema 1000 Jordal	4 min	

Primære transportmidler



1. Buss



2. Egen bil



3. Gående



Kollektivtilbud

Veldig bra 93/100



Serveringstilbud

Meget bra 86/100



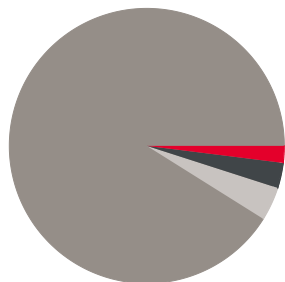
Aktivitetstilbud

Meget bra 83/100

Sport

⚽ Jordal ballbane og skatepark	3 min	🚶
Fotball, skatepark, lekeplass, ballspill	0.2 km	
⚽ Jordalhallen	5 min	🚶
Aktivitetshall	0.4 km	
🏊 SATS Kampen	8 min	🚶
🏊 FitnessRoom Kværnerbyen	9 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»

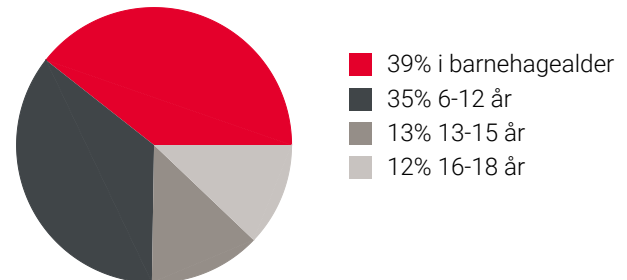
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

📍 Tøyen Torg	13 min	🚶
📍 Ditt apotek Kværnerbyen	9 min	🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

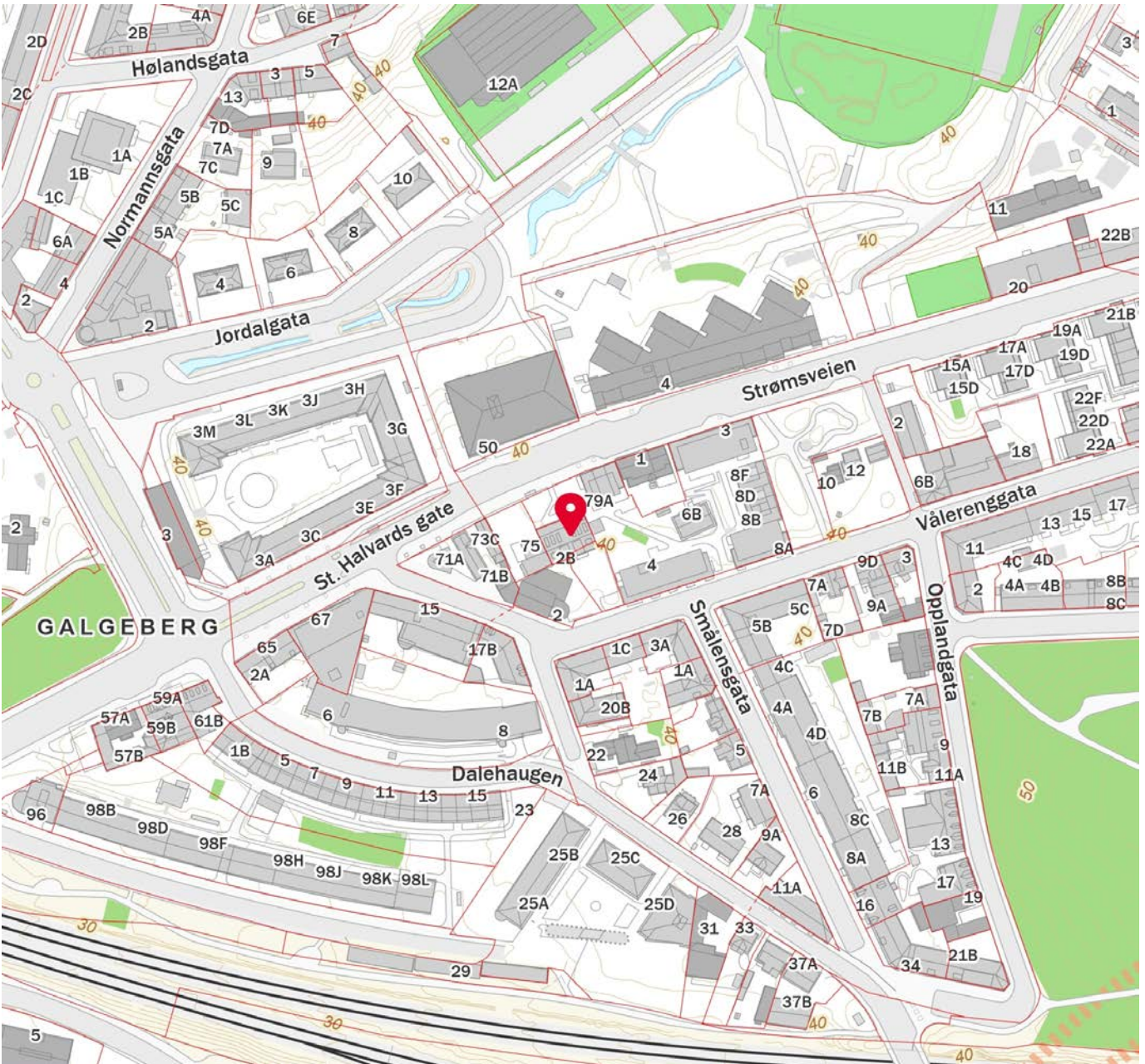
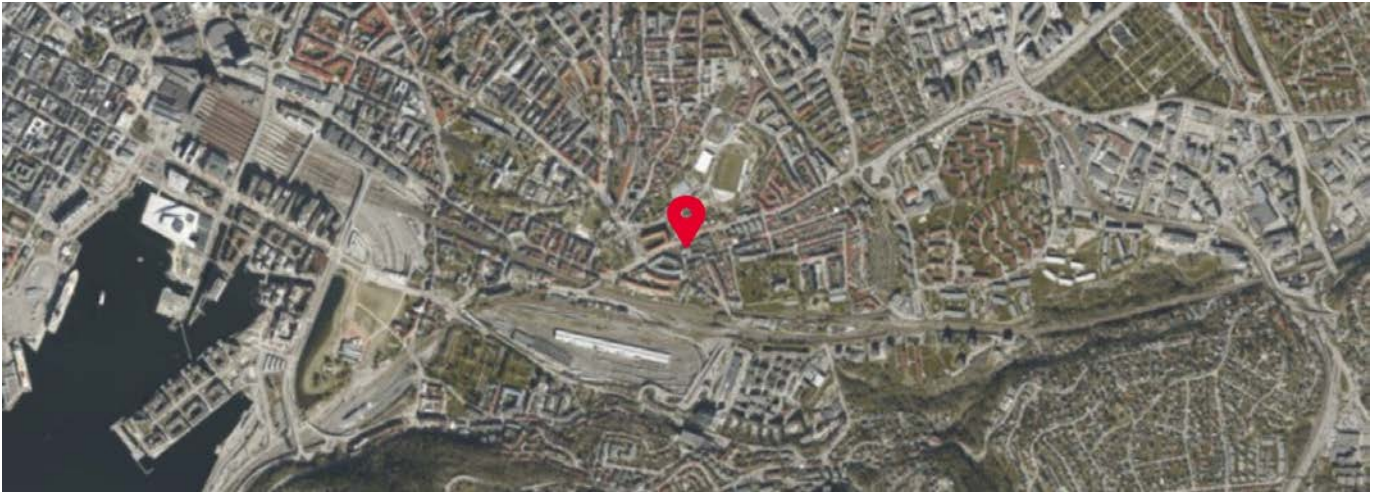


0% 64%

- 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 2026



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 tunerer/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 utearrangemeter 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.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkninger
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.no



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Vålerengata 2B
0657 OSLOMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Fuat DemirbasTelefon: 936 26 495
E-post: fuat.demirbas@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