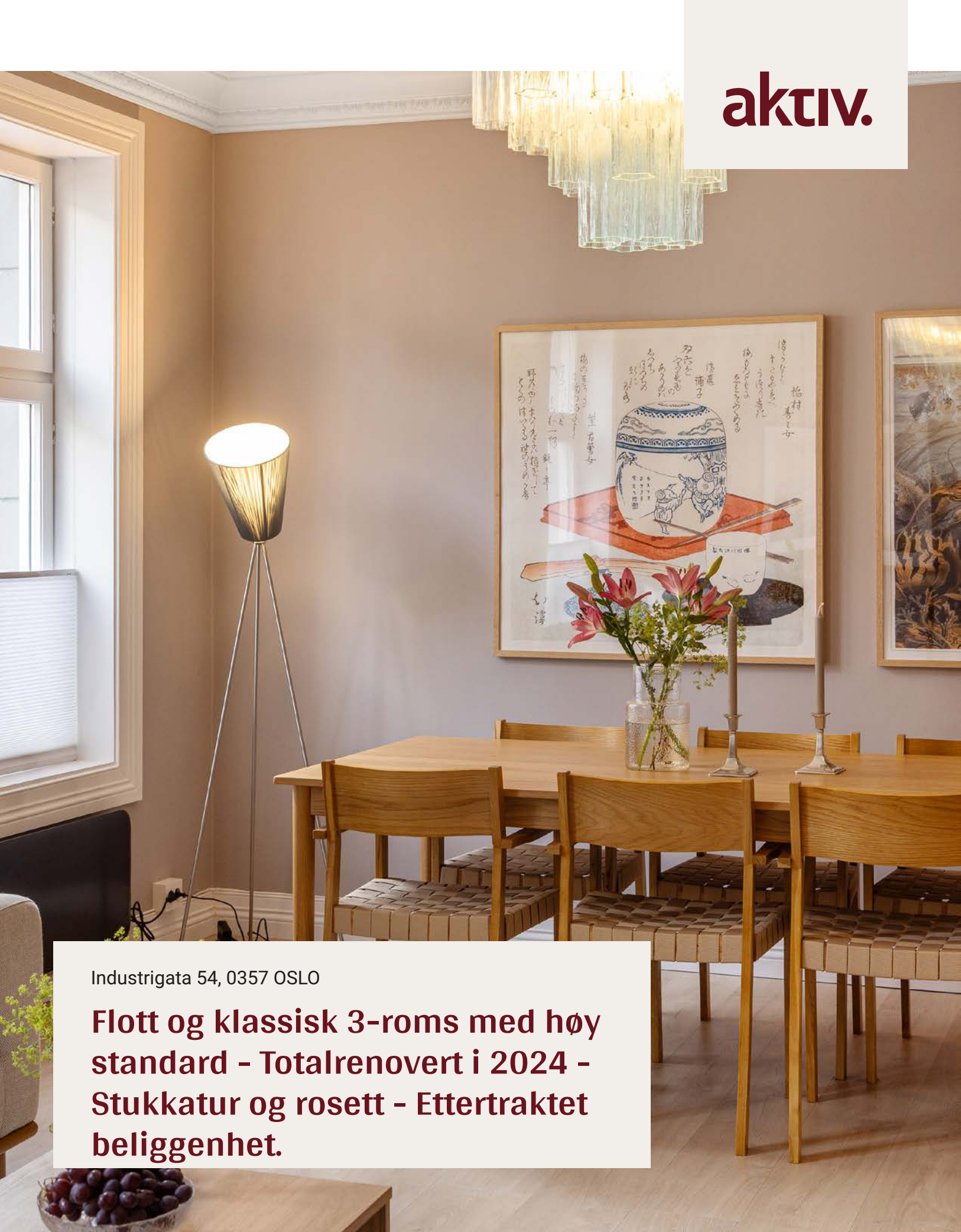


The image shows a dining room with a wooden table and chairs. A floor lamp with a conical shade stands near a window. A chandelier with multiple glass shades hangs from the ceiling. On the wall, there is a large framed Japanese print and a smaller one to the right. A vase with pink flowers sits on the table. The room has light-colored walls and a wooden floor.

aktiv.

Industrigata 54, 0357 OSLO

Flott og klassisk 3-roms med høy standard - Totalrenovert i 2024 - Stukkatur og rosett - Ettertraktet beliggenhet.



Eiendomsmeglerfullmektig / Partner

Even Vestreng

Mobil 980 92 775

E-post Even.vestreng@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Grünerløkka

Sofienberggata 17, 0558 OSLO

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 6 300 000,-
Fellesgjeld: Kr 134 810,-
Omkostn.: Kr 162 200,-
Total ink omk.: Kr 6 597 010,-
Felleskostn.: Kr 4 468,-
Selger: Henrik Sundby

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1882
BRA-i/BRA Total 59/69 kvm
Tomtstr.: 183.8 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 215, bnr. 99
Snr. 1
Oppdragsnr.: 1008250006

Ditt neste hjem?

Vi har gleden av å ønske velkommen til denne flotte leiligheten i Industrigata 54!

Dette er en totalrenovert leilighet fra 2024 så her kan man flytte rett inn. Leiligheten har to romslige soverom, lekkert baderom, flott spisestue og et moderne kjøkken. Denne fantastiske boligen kombiner klassisk detaljer med moderne komfort, rikelig dagslys og god takhøyde.

Her bor du i et sentralt og attraktivt område på Majorstuen med gangavstand til alt du ønsker deg i hverdagen.

Høydepunkter:

- Totalrenovert i 2024
- Høy standard
- Romslige soverom
- Rosett og stukkatur
- Bod på 10 kvm
- Sentral, men rolig beliggenhet.
- Hyggelig og tilbaketrukket bakgård.
- Leiligheten ligger i rolig sidevei og enveiskjørt gate

Velkommen på visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	41
Nabolagsprofil	60
Budskjema	73

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 59 m²

BRA - e: 10 m²

BRA totalt: 69 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 59 m² Entré, kjøkken, bad, soverom, stue, spisestue, soverom 2

BRA-e: 10 m² Kjellerbod

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealet er beregnet ut ifra oppmåling på stedet.

Så lenge rommene er målbare og innredet til sitt formål kan man ta med rommene i p-rom. Etter areal retningslinjene er det bruken som er avgjørende og ikke hva de er godkjent som. Takhøyde ca 279 cm (spisestue).

Leiligheten disponerer en kjellerbod i felles avlåst rom, størrelse ca. 10 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

183.8 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er pent opparbeidet.

Beliggenhet

Her bor du i et sentralt og attraktivt område på Majorstuen med gangavstand til alt du ønsker deg i hverdagen. Majorstuen er fullspekket med populære kaféer, barer, restauranter, trendy klesbutikker og interiørforretninger. Delicatessen, La Såda, Der Pepperen Gror er flere av de gode opplevelsene på Majorstuen.

Bogstadveien har en svært attraktiv og sentral beliggenhet på Majorstuen. Her ligger alle typer servicetilbud innen gangavstand. I nærområdet finnes flere butikker,

populære kaféer og restauranter, spesialforretninger, Colosseum kino, treningssenter, dagligvarebutikker, samt andre service tilbud. Nærområdet byr på en rekke spennende shoppingmuligheter.

Av hyggelige søndagsturer er det flere flotte turstier, parker og grøntarealer i nærområdet som Stensparken og til Frognerparken med sine skulpturer, Frognerbadet, Frogner Tennis og havnepromenaden fra Tjuvholmen videre gjennom Aker Brygge.

For den treningsglade er det kort vei til flere treningsstudioer, blant annet Fresh Fitness, Sats Bislett eller Sats på Colosseum. Det er gangavstand til Aker Brygge, Bygdøy og sentrum. Her har man alt Oslo kan by på i umiddelbar nærhet. Av dagligvarehandel har man Meny rett over gaten.

Nærområdet har god tilgang på offentlig kommunikasjon. Majorstuen stasjon/ bussholdeplass ligger underkant av 10 minutters gåavstand med bussnr. 20 (retning Skøyen eller Galgeberg) og 28-bussen (retning Fornebu eller Økern). 21-bussen (retning Tjuvholmen eller Helsfyr) tar du fra Homansbyen holdeplass som ligger 10 minutter unna i gåavstand. I tillegg har du kort vei til trikk med linjene 11, 17, 18 og 19. Med andre ord er det veldig lett å komme seg rundt med kollektiv transport.

Majorstuen stasjon er en felles stasjon for alle T-banelinjer på vestlige side av Oslo. Majorstuen er det nest største kollektivknutepunktet i Oslo.

Adkomst

Det vil bli satt opp Aktiv visningsskilt under visning.
Se vedlagte veikart for kjørebeskrivelse til eiendommen.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Offentlig kommunikasjon

Nærområdet har god tilgang på offentlig kommunikasjon. Majorstuen stasjon/ bussholdeplass ligger underkant av 10 minutters gåavstand med bussnr. 20 (retning Skøyen eller Galgeberg) og 28-bussen (retning Fornebu eller Økern). 21-bussen (retning Tjuvholmen eller Helsfyr) tar du fra Homansbyen holdeplass som ligger 10 minutter unna i gåavstand. I tillegg har du kort vei til trikk med linjene 11, 17, 18 og 19. Med andre ord er det veldig lett å komme seg rundt med kollektiv transport.

Majorstuen stasjon er en felles stasjon for alle T-banelinjer på vestlige side av Oslo. Majorstuen er det nest største kollektivknutepunktet i Oslo.

Bygningssakkyndig

Tron Bentestuen

Type tekst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak. TG 2.

Vinduer. TG 2.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 1986 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

Vinduer fremstår med forventede vær- og aldringsslitassjer og med reduserte isolerende egenskaper og tetthet.

Konsekvens/tiltak:

For bedre isolerende egenskaper og tetthet bør man tenke på utskiftninger av vinduer. Vinduer er ofte sameiets/borettslagets ansvarsområde uten at det er sjekket spesifikt i dette tilfellet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Radon. TG 2.

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak:

Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Avtrekk. TG 2.

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2024 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak:

Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tekniske installasjoner.

Vannledninger - 2. TG 2.

Innvendige vannledninger er av kobber med stoppevrider i inspeksjonsluke.

Vurdering av avvik:

Det er registrert kondens på et vannrør.

Tiltak:

Det anbefales nærmere undersøkelser.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Ventilasjon. TG 2.

Mekanisk avtrekk på kjøkken og bad. Ventiler i vinduskarm i stue.

Vurdering av avvik:

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Det er kun stue som har tilluftssystem.

Konsekvens/tiltak:

Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Svar Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Disse gjorde jobben samt benyttet seg av andre godkjente underleverandører

Arbeid utført av: NBD bygg AS

2.1. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Svar: Ja

Beskrivelse: Jepp, alt er dokumentert

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Jepp

Arbeid utført av: NBD bygg AS

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Er en fuktig kjeller. I nyere tid er det satt inn tiltak som bedre lufting og en fuktfjerner for å forbedre situasjonen. Ved masse regn har det stått vann i kjeller

grunnet dårlig drenering

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Har vært fyringsforbud i bygården, Dette er i andre pipeløp da den aktuelle leiligheten ikke har tilgang til pipe

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Det er observert enkelte forekomster av skjeggkre/sølvkre i boligen. Dette er et kjent fenomen i mange boliger og det er ikke påvist skader. Forebyggende tiltak kan iverksettes ved behov

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Alt elektrisk er nytt, med unntak av det minste soverommet

Arbeid utført av: Elektriske systemer AS

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Kontroll av el-anlegg

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

Svar: Nei

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Er i prosess med å brannsikre gården i henhold til nye lover. Dette skjer utover en 5 års ramme

Innhold

STUE

Stuen er romslig og med delikate farger. Legg merke til store vinduflater som tilfører rikelig med lys og luft for en herlig romfølelse. Stuens kvadratmeter gjør det mulig med plass til både stort spisebord og sofa/tv-møblement. Det er god takhøyde, stukkatur og rosett som tilfører eleganse.

KJØKKEN

Pent kjøkken med integrerte hvitevarer, slette fronter og skap fra gulv til tak. Svært god

benk- og skapplass, samt speil i benkerygg som tilfører et kult utseende, i tillegg til større romfølelse. Legg merke til stort vindu over servant sørger for godt lysinnslipp, også på kjøkkenet.

BAD

Moderne og elegant utført bad, med store fliser på gulv og vegger. Varme i gulv sørger for ekstra komfort i hverdagen. Badet består av servant, med oppbevaring i underskap, speil med lys i bakkant, walk-in dusj med innfellbare glassdører og regnhode, downlights i himling, samt opplegg til liten vaskemaskin. Ytterligere oppbevaring i integrert åpen hylleløsning.

SOVEROM

Hovedsoverommet er stort, i dyse og lyse farger med de samme gode vinduene som er gjennomgående i leiligheten. Her får du plass til en stor seng med tilhørende nattbord, alt ligger til rette for god nattesøvn. Det er stukkatur og rosett også på soverommet for helhetsfølelsen. God plass til stor garderobeinnredning gjør det enkelt å rydde vekk klær og eiendeler.

Leilighetens andre soverom er også av god størrelse og vender ut mot stille område. Her er det også plass til en god seng med tilhørende nattbord, garderobeskap og annen ønsket innredning.

Standard

For øvrig beskrivelse av standard, se bildebeskrivelser.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

Opplysninger gitt av eier:

Liste over oppussing/vedlikeholdshistorikk

-Totalrenovert i 2024

-Isolert himling hovedsoverom 2022

Modernisert/Påkostet år

2024

TV/Internett/Bredbånd

Tv og internett er inkludert i felleskostadene.

Parkering

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

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene. Dette er beboerparkeringssone A, B, C, D og E.

Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 6.200 kroner for ett år

Motorsykel og moped: 3.100 kroner for ett år

El-bil : 2.090 kroner for ett år

El-motorsykel og el-moped: 1.045 kroner for ett år

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

Forsikringsselskap

Gjensidige

Polisenummer

82183312

Radonmåling

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

Diverse

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Energi

Oppvarming

Elektriske panelovner. Det er elektriske varmekabler på baderommet.

Info strømforbruk

Selger er ikke kjent med om det er avtale om Norgespris for strøm som følger

eiendommen. Dersom avtale er gjort, vil avtalen være bindende, følge eiendommen (målepunktet) og løpe til og med 31.12.2026. Interessenter oppfordres til selv å undersøke dette nærmere.

Energikarakter

G

Energifarge

Rød

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 6 300 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Info eiendomsskatt

Det gjøres oppmerksom på at det er innført eiendomsskatt i Oslo kommune. 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. I borettslag, boligsameier og boligaksjeselskap vil eiendomsskatten skrives ut til borettslaget, boligsameiet eller boligaksjeselskapet og deretter bli fordelt på de enkelte eiere. Dette kan medføre økning i felleskostnadene.

For boliger og fritidsboliger er eiendomsskatten 2,35 promille av eiendomsskattegrunnlaget minus bunnfradraget. Bunnfradraget for 2025 er på inntil 4,7 millioner kroner.

Formuesverdi primær

Kr 1 687 481

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 6 749 922

Formuesverdi sekundær år

2023

Info formuesverdi

Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris, som beregnes av Statistisk sentralbyrå (SSB). Kvadratmeterprisen skal gi uttrykk for en estimert markedsverdi pr. kvadratmeter og bygger på statistiske opplysninger om omsatte boliger (boligtype, areal, geografisk beliggenhet og alder).

Ut fra kvadratmeterprisene til SSB fastsetter Skatteetaten årlige kvadratmetersatser. Disse satsene vil utgjøre hhv. 25% av kvadratmeterprisene for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert pr. 1. januar) og 100% for sekundærboliger (alle andre boliger).

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 lånefinansiering

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

Boenheten

Eierbrøk

61/658

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader utgjør kr. 4 468,- pr. mnd.

I disse inngår

Felleskostnader pr. mnd

Kr 4 468

Andel Fellesgjeld

Kr 134 810

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

31.08.2025

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Industrigaten 54

Organisasjonsnummer

985431353

Om sameiet

Organisasjonsnummeret til sameiet er: 985431353

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett.

Regnskap/budsjett

Felleskostnader øker med KPI hvert år (ca 4%)

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. sameiet husordensregler.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Må påberegnes.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 215, bruksnummer 99, seksjonsnummer 1 i Oslo kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/215/99/1:

21.12.1866 - Dokumentnr: 900137 - Bestemmelse om gjerde

Bestemmelse om benyttelse

Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om veg

Overført fra: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:99

Gjelder denne registerenheten med flere

16.01.1967 - Dokumentnr: 500887 - Erklæring/avtale

Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:99

Gjelder denne registerenheten med flere

24.01.1967 - Dokumentnr: 501473 - Bestemmelse om bebyggelse

Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr kontorer

Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

Overført fra: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:99

Gjelder denne registerenheten med flere

04.12.2008 - Dokumentnr: 981440 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om fellesareal

Kan ikke slettes uten samtykke

fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten

Gjelder denne registerenheten med flere

04.12.2008 - Dokumentnr: 981440 - Bestemmelse om vannledn.

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:385

Stikkledning gjennom annen eiers grunn.

Kan ikke slettes uten samtykke

fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten

Gjelder denne registerenheten med flere

04.12.2008 - Dokumentnr: 981440 - Bestemmelse om vannledn.

Felles stikkledning.

Kan ikke slettes uten samtykke

fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten

Gjelder denne registerenheten med flere

15.02.2002 - Dokumentnr: 10573 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 1

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 61/658

Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.

Gjelder seksjon nr. 9

04.12.2008 - Dokumentnr: 981254 - Resek/fjerning av seksjon

Fjernet seksjon:

Snr: 9

Formål: Næring

Sameiebrøk: 214/658

Formål/sameiebrøk for denne seksjon:

Snr: 1

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 61/444

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt følgende:

-Byggeanmeldelse for våningshus, fra 1879.

-Ferdigattest for loftsutbygging, fra 2002.

-Ferdigattest for nytt vannanlegg, fra 2002.

-Ferdigattest for utvidelse av eksisterende takterrasse, fra 2018.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. I byggetegninger er deler av nåværende bad definert som soverom. Det er ikke kjent med at det er søkt om bruksendring for nevnte areal/rom.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Leiligheten ligger i et område regulert til bolig m.tilh.anlegg ihht. reguleringsplan S-2255.

Pågående byggesaker

Industrigata 54 - innvendig rehabilitering av skorstein

Saksnummer - 202504100

Siste bevegelse - Siste dok. 01.09.2025

Adgang til utleie

Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan

fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Ta kontakt med megler dersom du ønsker kopi av vedtektene for nærmere informasjon om hvilke vedtak som er fattet i dette sameiet om korttidsleie.

Legalpant

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

Kommentar bo- og driveplikt

Ikke aktuelt.

Kommentar konsesjon

Ikke aktuelt.

Kommentar odelsrett

Ikke aktuelt.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

mangel.

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

6 300 000 (Prisantydning)

134 810 (Andel av fellesgjeld)

6 434 810 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

160 850 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

162 200 (Omkostninger totalt)

173 100 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

175 900 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

6 597 010 (Totalpris. inkl. omkostninger)

6 607 910 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

6 610 710 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 162 200

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt en fastpris på kr. 40 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget på denne eiendommen.

I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

Tilretteleggingsgebyr: kr. 18 900,-

Visninger: kr. 1 990,- pr. stk.

Oppgjørshonorar: kr. 6 990,-

Markedspakke: kr. 17 990,-

Kommunale opplysninger: kr. 2 490,-

Garantipremie/inneståelse: kr. 3 000,-

Søk eiendomsregister og elektronisk signering: kr. 1 490,-

Eierskiftegebyr: kr. 6 385,-

Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet: kr. 545,-

Utlegg opplysninger forretningsfører avg pliktig fra: kr. 5 000,-

Dersom handel ikke kommer i stand har oppdragstaker krav på dekning påløpte utlegg, samt vederlag for utført arbeid med kr. 3 490,- pr. time inkl. mva begrenset oppad til kr. 34 900,-. Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Ansvarlig megler

Anders Wold

Fagansvarlig / Eiendomsmegler / Partner
anders.wold@aktiv.no
Tlf: 480 96 939

Ansvarlig megler bistås av

Even Vestreng
Eiendomsmeglerfullmektig / Partner
Even.vestreng@aktiv.no
Tlf: 980 92 775

Tommy Stenseth
Eiendomsmegler / Partner
tommy.stenseth@aktiv.no
Tlf: 948 49 757

Oppdragstaker

Gabrielsen & Partners Løkka AS, organisasjonsnummer 922593221
Sofienberggata 17, 0558 OSLO

Salgsoppgavedato

05.10.2025

Industrigata 54, 0357 Oslo
1. Etasje



VÆR OPPMERKSOM PÅ AT DETTE ER EN ILLUSTRASJON AV BOLIGENS PLANLØSNING MED OMTRENTLIGE MÅL.
FAKTSKE MÅLINGER PÅ STEDET KAN AVVIKE OG MÅLENE ER IKKE JURIDISK BINDENDE.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.





































Vedlegg

Tilstandsrapport



Eiet seksjon



Industrigata 54, 0357 OSLO



OSLO kommune



gnr. 215, bnr. 99, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 69 m² BRA-i: 59 m²



Befaringsdato: 09.09.2025

Rapportdato: 12.09.2025

Oppdragsnr.: 13438-1609

Referansenummer: PB1548

Autorisert foretak: Norges Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Tron Bentestuen



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

Norsk takst

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



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

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

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

Norges Takst AS

Rapportansvarlig

Tron Bentestuen

tb@norges-takst.no

922 31 686



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg oppført i 1892 med mur- og trekonstruksjon.
Leiligheten fremstår med lite bruksslitasje og god standard på innredninger og utstyr.

Eier har oppgradert/pusset opp leiligheten i 2024 med blant annet bad, kjøkken, overflater, m.m.

Ingen bemerkninger utover normal bruksslitasje.

Som det fremkommer i rapporten er det registrert enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand. Men stor sett som følge av alder, bruk og forventet levetid.

Det må antas at leiligheten er oppført i henhold til de krav som gjaldt på søketidspunktet for oppføring av dette bygget. Dagens krav til brann, lyd, isolering, inneklima kan være strengere. Informasjon om leiligheten er gitt av selger.

For ytterligere informasjon og andre viktige bemerkninger se under egne premisser og byggebeskrivelser med respektive tilstandsgrader.

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier.

Eiet seksjon - Byggeår: 1892

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Malt profilert entrédør B30 - 30 dB (brann- og lyddør).

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv: Parkett og fliser.
Vegger: Malte flater og fliser.
Himling: Malte flater.
Det er stukkatur og rosett i et soverom og spisestue.

Ut i fra tradisjonelle byggemetoder kan etasjeskille bestå av treverk, evt. fylt med leire etc. Jernankere langs veggene.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Ukjent om det er pipeløp i leiligheten.
Malt profilerte innerdører.
Leiligheten er tilknyttet felles callinganlegg.
Garderobeskap.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura, kontrollerklæringer og bilder.
Glatt baderomsinnredning med møbel servant nedfeldt i underskap, speil m/integrert lys, veggmontert toalett, dusjhjørne m/glassdører og opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra Epoq med glatte fronter, laminert benkeplate, oppvaskum, ventilator og speil over en benk.
Integrerte hvitevarer: Induksjon topp, ovn, kjøl/frys og

oppvaskmaskin.
Vannstopper og komfyrvakt.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap i baderomstak. Stoppekran i rørskap.
Innvendige vannledninger er av kobber med stoppevrider i inspeksjonsluke.
Avløpsrør av plast, synlig. Mulig støpejern i etasjeskille.
Lufting av systemet er ikke besiktiget kommentert av takstmannen.
Det er ikke besiktiget noe stakeluke i leiligheten, antar at dette er ivarettatt et annet sted i bygget. Det er kun rørene i denne leiligheten som er undersøkt.
Ingen skader er observert på synlige rør. For nærmere undersøkelser må rørlegger tilkalles.

Mekanisk avtrekk på kjøkken og bad. Ventilert vinduskarm i stue.
Varmtvannsbereder er plassert i felles kjellerbod fra 2019, størrelse 281 l. Merket seksjon en.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

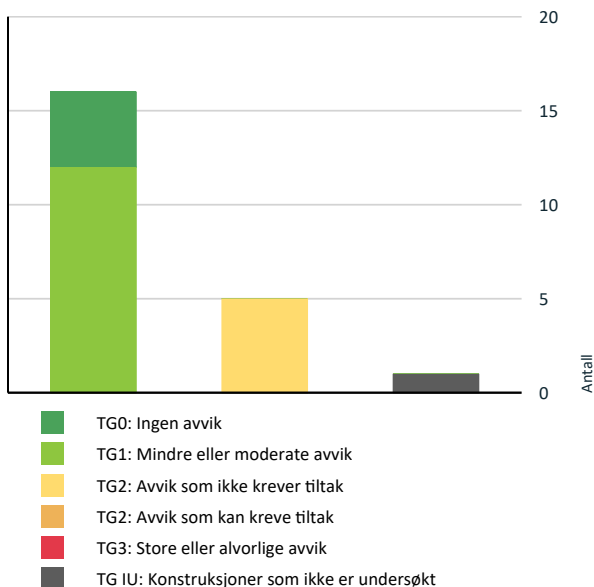
[Gå til side](#)

Eiet seksjon

- Det foreligger ikke tegninger

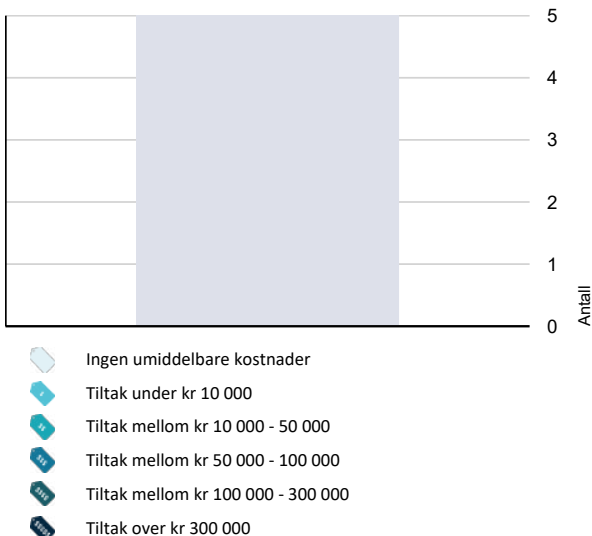
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling. Objektet er en del av et sameie, og det er i denne rapporten kun vurdert selve leiligheten innvendig + vindu/dører/balkong/terrasse som disponeres av objektet.

Oppsummering av avvik

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

Eiet seksjon

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Vannledninger - 2

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)



Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

EIET SEKSJON

Byggeår
1892

Kommentar
Tatt i bruk iflg. Infoland online.

Anvendelse
Leiligheten er bebodd av eier.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 1986 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduer fremstår med forventede vær- og aldringsslitassjer og med reduserte isolerende egenskaper og tetthet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For bedre isolerende egenskaper og tetthet bør man tenke på utskiftninger av vinduer.

Vinduer er ofte sameiets/borettslagets ansvarsområde uten at det er sjekket spesifikt i dette tilfellet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Dører

Malt profilert entrédør B30 - 30 dB (brann- og lyddør).

INNVEDIG

TG 1 Overflater

Gulv: Parkett og fliser.

Vegger: Malte flater og fliser.

Himling: Malte flater.

Det er stukkatur og rosett i et soverom og spisestue.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Ut i fra tradisjonelle byggemetoder kan etasjeskille bestå av treverk, evt. fylt med leire etc. Jernankere langs veggene.

Kontroll av retningen i gulvet/etasjeskille.

Målinger med laser er gjort på tilfeldige steder på befaringsdagen:

Det er målt opp til 6 mm forskjell på 2 meter i stue.

Det er målt opp til 6 mm i rommets ytterkanter.

Det er målt opp til 6 mm forskjell på 2 meter i kjøkken.

Det er målt opp til 6 mm i rommets ytterkanter.

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG IU Pipe og ildsted

Ukjent om det er pipeløp i leiligheten.

TG 1 Innvendige dører

Malt profilerte innerdører.

Andre innvendige forhold

Leiligheten er tilknyttet felles callinganlegg.

Garderobeskap.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura, kontrollerklæringer og bilder.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til ca 10 mm målt på ca en meter.
Det er målt ca 45 mm fra topp slukrist til gulv ved dørterskel.
Det er ca 8/13 mm fall i dusjonen(målt v/ytterkant).
Det er fall til sluk. Fallet er målt med en streklaser rundt sluk og tilfeldige punkter i gulvet ellers. Evt. mindre "søkk" i gulvet kan eksistere uten at dette har kommet med i denne rapporten.

ETASJE > BAD

TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og banemembran med dokumentert utførelse



ETASJE > BAD

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Glatt baderomsinnredning med møbel servant nedfeldt i underskap, speil m/integrert lys, veggmontert toalett, dusjhjørne m/glassdører og opplegg for vaskemaskin.

ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er felles mekanisk avtrekk.

ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Badet er fra 2024. Det foreligger FDV- dokumentasjon, kontrollerklæringer, m.m.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra Epoq med glatte fronter, laminert benkeplate, oppvaskkum, ventilator og speil over en benk.
Integrerte hvitevarer: Induksjon topp, ovn, kjøl/frys og oppvaskmaskin.
Vannstopper og komfyrvakt.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

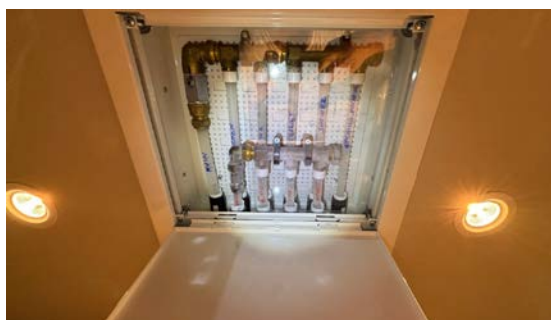
Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikttet i rørskap i baderomstak. Stoppekran i rørskap.



TG 2 Vannledninger - 2

Innvendige vannledninger er av kobber med stoppevrider i inspeksjonsluke.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert kondens på et vannrør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales nærmere undersøkelser.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



1 TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast, synlig. Mulig støpejern i etasjeskille. Lufting av systemet er ikke besiktiget kommentert av takstmannen. Det er ikke besiktiget noe stakeluke i leiligheten, antar at dette er ivaretatt et annet sted i bygget. Det er kun rørene i denne leiligheten som er undersøkt. Ingen skader er observert på synlige rør. For nærmere undersøkelser må rørlegger tilkalles.

1 TG 2 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk på kjøkken og bad. Ventilert i vinduskarm i stue.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
- Det er kun stue som har tilluftssystem.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1 TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder er plassert i felles kjellerbod fra 2019, størrelse 281 l. Merket seksjon en.

Årstall: 2019 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



1 TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Automatsikringer

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.
Ukjent.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Tilstandsrapport

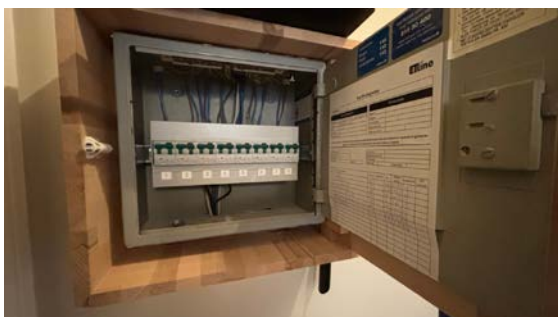
Inntak og sikringsskap

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

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Generell kommentar

Det opplyses om at undertegnede ikke er fagmann på dette feltet og inspeksjonen er gjort visuelt. Dersom ytterligere gjennomgang av det elektriske anlegget ønskes anbefales en eltakst.



! TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Brannslukker apparat og flere røykvarslere.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

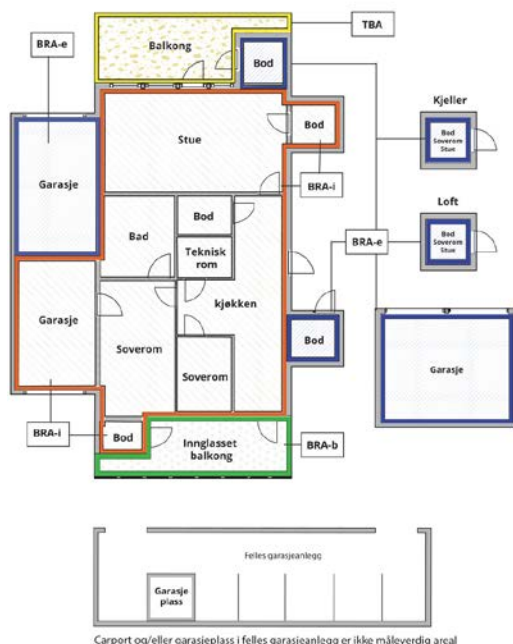
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Eiet seksjon

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	59			59	
Kjeller		10		10	
SUM	59	10			
SUM BRA	69				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, kjøkken, bad, soverom, stue, spisestue, soverom 2		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Arealet er beregnet ut ifra oppmåling på stedet.

Så lenge rommene er målbare og innredet til sitt formål kan man ta med rommene i p-rom. Etter areal retningslinjene er det bruken som er avgjørende og ikke hva de er godkjent som.

Takhøyde ca 279 cm (spisestue).

Leiligheten disponerer en kjellerbod i felles avlåst rom, størrelse ca. 10 m²

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se beskrivelser.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM (m2)	S-ROM (m2)
Eiet seksjon	59	0

Kommentar

Eiet seksjon

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Boder er ikke medtatt i dette oppsettet.

1 Etasje.

P-Rom: Entre, kjøkken, soverom, bad, spisestue, stue, soverom

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.9.2025	Tron Bentestuen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	215	99		1	183.8 m ²	Iflg. Infoland online.	Ikke relevant

Adresse

Industrigata 54

Hjemmelshaver

Sundby Henrik

Kommentar

Det foreligger ingen leilighet opplysninger. Arealet er for hele eiendommen.

Eierandel

61 / 444

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Offentlig og privat. Privat ledning fram til offentlig ledningsnett.

Tilknytning avløp

Offentlig og privat. Privat ledning fram til offentlig ledningsnett.

Om tomten

Parkeringsmuligheter i gaten, i henhold til gjeldende bestemmelser for området.

Tinglyste/andre forhold

For spesielle forhold i samie vises det til vedtekter, regnskap og husordensregler.

Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, forøvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Leiligheten ble befart uten eier.

Oppgraderinger/vedlikehold

Opplysninger gitt av eier:

Liste over oppussing/vedlikeholdshistorikk

-Totalrenovert i 2024

-Isolert himling hovedsoverom 2022

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
---------	----------	------	----------------	--------------

Kommentar

Fellespolise i sameie. Eier må selv tegne hjemforsikring, som dekker innbo og løsøre.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
FDV Dokumentasjon Pro Vvs OSlo	19.10.2024	FDV Dokuemntasjon og sjekkliste for bad og kjøkken.	Gjennomgått		Nei
Sjekkliste	14.10.2024	Sjekkliste dor membran med bilder.	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	19.10.2024	Varmekabel m/termostat bad, jordfeilautomat, m.m.	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	20.06.2018	Byttet vifte	Gjennomgått		Nei
Infoland.no	11.09.2025	Norsk Eiendomsinformasjon.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Bygghverks eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/PB1548>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Sameiet Industrigaten 54

fastsatt i konstituerende sameiermøte den 29.06.2001.
Revidert i ekstraordinært sameiermøte 19.04.2017.

§ 1. Navn og formål.

Sameiets navn er Sameiet Industrigaten 54.

Sameiets formål er å administrere og sikre eiernes fellesinteresse i eiendommen Industrigaten 54 i Oslo i overensstemmende med disse vedtekter og lov om eierseksjoner.

§ 2. Seksjonsinndeling.

Eiendommen Gnr. 215, Bnr. 99 i Oslo er oppdelt i 8 boligseksjoner.

For hver eierseksjon er fastsatt en sameiebrøk som svarer til seksjonens andel av bruksenhetenes areal.

Sameiernes rettigheter og forpliktelser er regulert ved lov om eierseksjoner og disse vedtekter. Hver enkelt sameier svarer for sameiets driftsutgifter, jfr. § 3, i forhold til sin sameiebrøk.

§ 3. Fellesutgifter.

De årlige felles driftsutgifter for eiendommen, så som offentlige avgifter, gårdslys og annen felles strøm, til vedlikehold av felles anlegg, forsikring, honorar til forretningsfører og revisor etc. fordeles på seksjonene etter sameiebrøken, og kan av styret kreves innbetalt forskuddsvis hver måned.

Dersom en sameier driver eller iverksetter en virksomhet som medfører særlig høye fellesutgifter, kan sameiemøtet vedta at vedkommende skal bære en større andel av utgiften enn det sameiebrøken tilsier. Styret fastsetter gebyrer til dekning av utgifter for notering ved eierskifter, utleie m.m.

Kostnader som knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

På sameiemøtet kan det likeledes vedtas at sameierne etter sameiebrøken må betale inn et engangsbeløp til dekning av særskilte påkostninger.

§ 4. Vedlikehold - forsikringer.

Styret skal påse at eiendommen blir forsvarlig vedlikeholdt og behørig forsikret.

Sameierne er selv ansvarlig for alt vedlikehold innen sin seksjon. Dette omfatter også dører og vinduer bortsett fra utvendig maling som ved behov besørges av sameiet. Endringer på fasaden er ikke tillatt uten etter samtykke fra sameiet.

Ved brann eller annen ødeleggelse skal erstatningssummen benyttes til gjenoppføring av bebyggelsen på eiendommen, og sameierne blir sameiere i eiendommen på samme måte som tidligere. Dog kan sameiemøtet med 2/3's flertall beslutte ikke å gjenoppbygge bebyggelsen.

§ 5. Husordensregler - Overdragelse.

Som husordensregler gjelder de regler sameierne til enhver tid bestemmer. Frem til sameiet måtte ha bestemt andre husordensregler, gjelder Huseiernes Landsforbund standard husordensregler.

Det skal ikke parkeres biler på eller i eiendommen. Dog er av-/pålessing tillatt rett innenfor porten på avmerket plass.

Ved eventuell utleie av en seksjon skal leietaker ha lest og akseptert gjeldende husordensregler før kontraktsinngåelse. Leietaker som har inngått leieavtalen selv bo i seksjonen. Eier av seksjonen plikter å informere styret ved styrets leder om leietakers navn og telefonnummer.

Styret kan fastsette gebyrer i forbindelse med eierskifte, fremleie o.l.

§ 6. Mislighold.

Hvis en sameier vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige sameiere, kan vedkommende pålegges å flytte og selge seksjonen.

§ 7. Pantesikkerhet.

Som sikkerhet for sameiernes økonomiske forpliktelser overfor sameiet har sameiet fullmakt til å utstede en 1. prioritets pantobligasjon i hver seksjon stor kr. 50.000,-.

De utstedte obligasjoner deponeres hos sameiets bankforbindelse eller den styret utpeker. Obligasjonene kan benyttes som sikkerhet for sameiets låneopptak og sameierens forpliktelser overfor sameiet.

Sameiemøtet kan med alminnelig flertall beslutte endringer i pantesikkerhetens størrelse.

§ 8. Sameiernes årsmøte.

Sameiets øverste organ er sameiemøtet. Hvert år avholder sameierne ordinært sameiemøte innen utgangen av april måned.

Det ordinære sameiemøte skal behandle årsrapport, regnskap, samt saker som nevnt i innkallelsen til møtet. Sameiets styre, jfr. § 9, utferdiger innkallelsen.

Ekstraordinært sameiemøte kan innkalles av styret. Styret skal innkalle til møte dersom minst 2 sameiere, skriftlig krever det og samtidig oppgir de saker som ønskes behandlet.

Innkallingen til ordinært sameiemøte skal meddeles skriftlig med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen til ekstraordinært sameiemøte skjer på samme måte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel.

Sameiet skal ha forretningsfører. Forretningsfører velges av sameiemøtet.

Hver sameier har 1 stemme, for hver seksjon de eier. Beslutninger fattes med simpelt flertall med mindre eierseksjonsloven foreskriver annet flertall. Sameier kan møte og avgi stemme ved fullmektig som må legge frem skriftlig fullmakt.

Sameiemøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiemøtet velger en annen møteleder.

§ 9. Styret.

Sameiet ledes av et styre på 3 til 5 medlemmer. Styret velges på det ordinære årsmøtet. Styrets leder velges særskilt.

Funksjonstiden for styrets medlemmer er 2 år.

§ 10. Styrets myndighet

Styret forplikter sameierne ved underskrift av lederen og ett styremedlem i fellesskap. Styret er underlagt sameiemøtets vedtak og direktiver. Styret skal forelegge på sameiemøtet alle saker av vesentlig betydning. Styret er bemyndiget til alt som vedrører den daglige drift av sameiet. Styret ansetter forretningsfører og fastsetter godtgjørelse til denne. Likeledes ansetter styret vaktmester og bestemmer dennes arbeidsavtale.

§ 11. Endringer i vedtektene.

Endringer i nærværende vedtekter kan bare skje etter beslutning på sameiemøtet med 2/3-dels flertall.

Enstemmig vedtatt i sameiermøte 19.04.2017
Tilstede var representanter for alle seksjonene.


Camilla Sundby
Styrets leder

Nabolagsprofil

Industrigata 54 - Nabolaget Schultz gate/Majorstuen øst - vurdert av 169 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere



Offentlig transport

Bogstadveien Linje 11, 19	3 min 0.2 km
Bogstadveien Linje 1N, 2N, 11N	3 min 0.2 km
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	11 min 0.8 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	24 min 1.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	14 min 5.2 km

Skoler

Majorstuen skole (1-10 kl.) 751 elever, 42 klasser	12 min 0.8 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.) 365 elever, 22 klasser	13 min 0.9 km
Marienlyst skole (1-10 kl.) 960 elever, 74 klasser	14 min 1.1 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 406 elever, 30 klasser	12 min 0.9 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 412 elever, 25 klasser	12 min 0.9 km
Heltberg Bislett	12 min
Kristelig gymnasium 450 elever, 15 klasser	12 min 0.9 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



Kvalitet på skolene

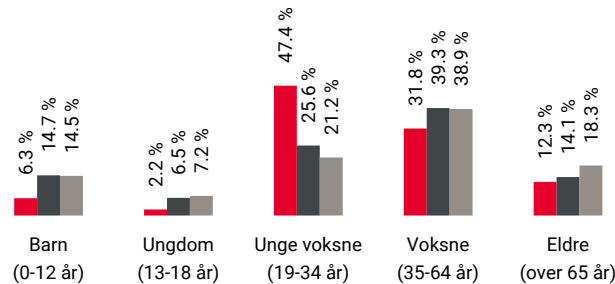
Veldig bra 82/100



Naboskapet

Høflige 55/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Schultz gate/Majorstuen ø...	1 998	1 456
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Fagerborggaten barnehage (0-5 år) 70 barn	4 min 0.3 km
Godbiten barnehage (1-5 år) 34 barn	5 min 0.4 km
Hjelmsgate barnehage (1-5 år) 84 barn	6 min 0.5 km

Dagligvare

Rema 1000 Industrigata	2 min
Meny Bogstadveien	4 min



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

Primære transportmidler

-  1. Tog/t-bane
-  2. Trikk
-  3. Gående

 **Kollektivtilbud**
Veldig bra 97/100

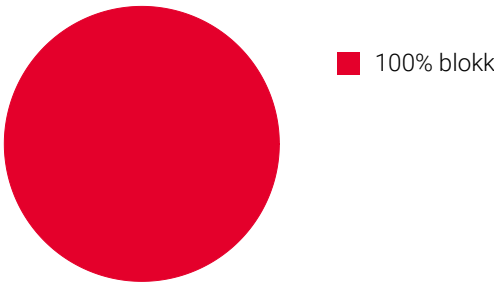
 **Shoppingutvalg**
Meget bra 87/100

 **Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 86/100

Sport

-  Dronning Astrids plass streetbasket 4 min 
Ballspill 0.3 km
-  Den tysk-norske 6 min 
Aktivitetshall 0.5 km
-  SATS Yoga Majorstuen 4 min 
-  Synergy 6 min 

Boligmasse



«Koselig og sentralt med alt du trenger.»

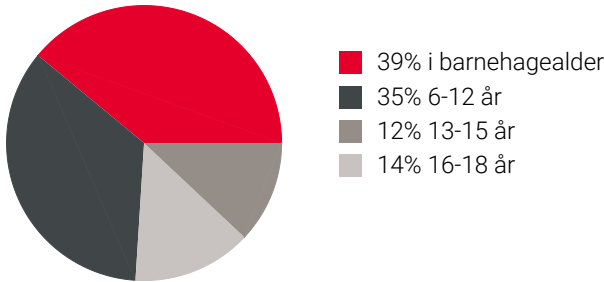
Sitat fra en lokalkjent



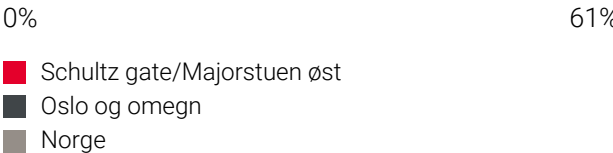
Varer/Tjenester

-  Valkyrien 6 min 
-  Boots apotek Bogstadveien 4 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

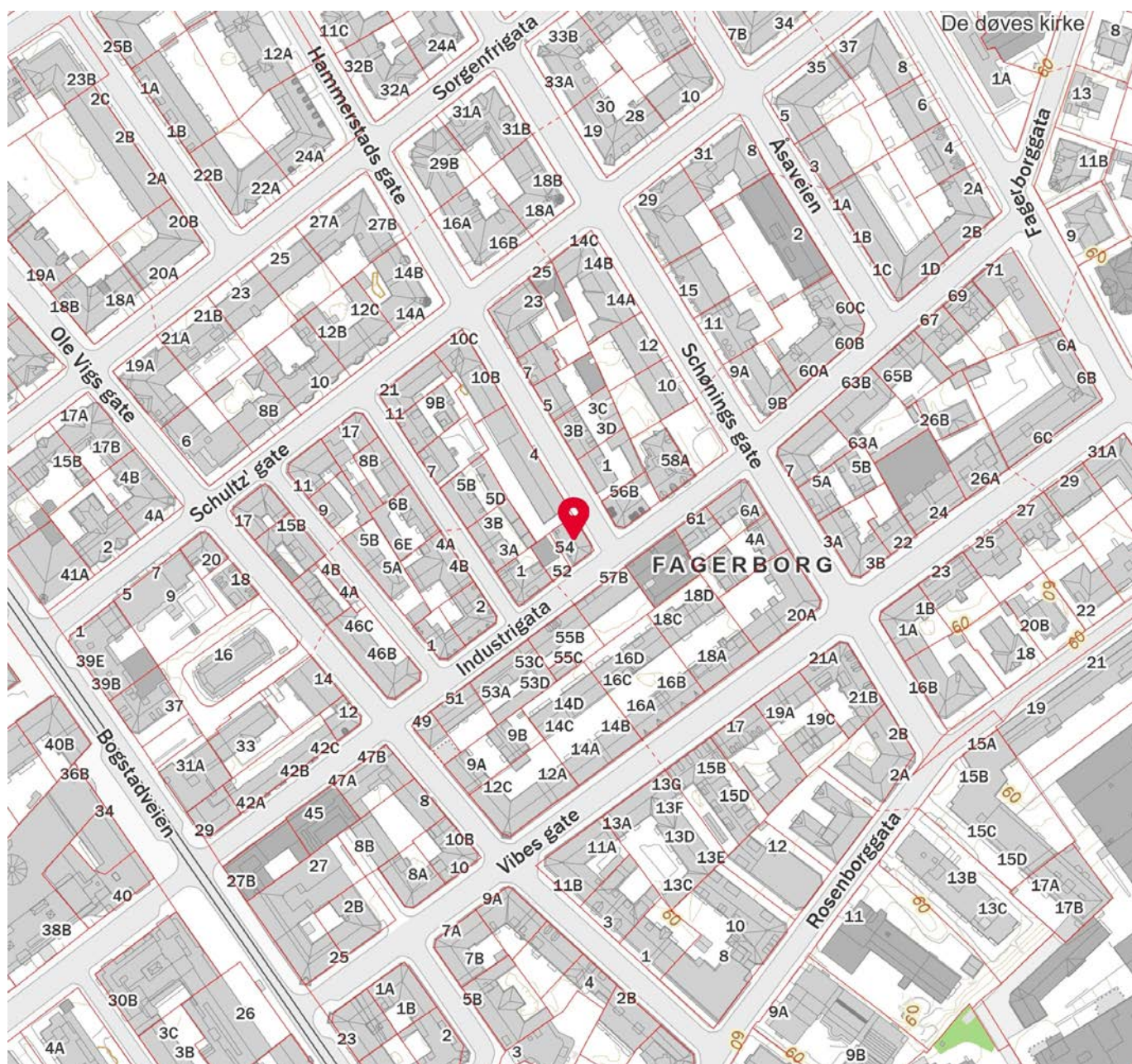
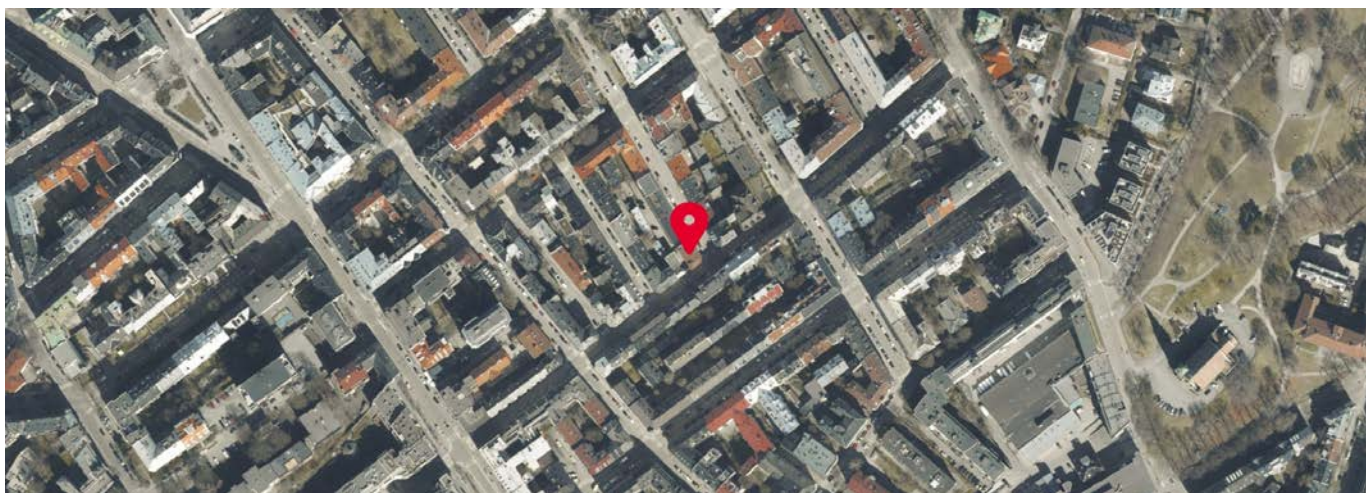


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	17%	33%
Ikke gift	72%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Grünerløkka	
Oppdragsnr.	
1008250006	

Selger 1 navn
Henrik Sundby

Gateadresse	
Industrigata 54	

Poststed	Postnr
OSLO	0357

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1008250006

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Disse gjorde jobben samt benyttet seg av andre godkjente underleverandører
Arbeid utført av	NBD bygg AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Jepp, alt er dokumentert
-------------	--------------------------

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Jepp
Arbeid utført av	NBD bygg AS

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Er en fuktig kjeller. I nyere tid er det satt inn tiltak som bedre lufting og en fuktfjerner for å forbedre situasjonen. Ved masse regn har det stått vann i kjeller grunnet dårlig drenering
-------------	---

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Har vært fyringsforbud i bygården, Dette er i andre pipeløp da den aktuelle leiligheten ikke har tilgang til pipe
-------------	---

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Det er observert enkelte forekomster av skjeggkre/sølvkre i boligen. Dette er et kjent fenomen i mange boliger og det er ikke påvist skader. Forebyggende tiltak kan iverksettes ved behov
-------------	--

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Alt elektrisk er nytt, med unntak av det minste soverommet
Arbeid utført av	Elektriske systemer AS

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Kontroll av el-anlegg
-------------	-----------------------

- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☒ Nei ☐ Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☒ Nei ☐ Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☒ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1008250006

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Henrik Sundby	f6fb3f335811793fed1102aa d2711d5950ad7386	05.10.2025 08:09:53 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1008250006

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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Industrigata 54
0357 OSLO

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Even Vestreng

Telefon: 980 92 775
E-post: Even.vestreng@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 viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre