

aktiv.

Marselis' gate 31A, 0551 OSLO

**Sjelden & klassisk perle | Urban  
3-roms med skjermet beliggenhet  
| Idyllisk utsikt fra solrik vestvendt  
balkong**



Eiendomsmegler / Partner

## Tommy Stenseth

**Mobil** 948 49 757

**E-post** tommy.stenseth@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Grünerløkka

Sofienberggata 17, 0558 OSLO

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 8 700 000,-  
**Fellesgjeld:** Kr 285 795,-  
**Omkostn.:** Kr 1 390,-  
**Total ink omk.:** Kr 8 987 185,-  
**Felleskostn.:** Kr 8 812,-  
**Selger:** Fredrik Brogeland Laache

**Salgsobjekt:** Andelsleilighet  
**Eierform:** Andel  
**Byggeår:** 1904  
**BRA-i/BRA Total** 77/89 kvm  
**Tomtstr.:** 581.4 kvm  
**Soverom:** 2  
**Antall rom:** 3  
**Gnr./bnr.** Gnr. 228, bnr. 212  
**Andelsnr.:** 12  
**Oppdragsnr.:** 1008260120

# Sjelden & klassisk perle | Urban 3-roms med skjermet beliggenhet | Idyllisk utsikt fra solrik

Velkommen til Marselis' gate 31A!

En tidløs & innholdsrik 3R leilighet med flotte, klassiske detaljer.

Leiligheten kan by på en gjennomgående planløsning, flott utsikt mot Kubaparken og to soverom vendt mot rolig bakgård. Beliggenheten er skjermet og rolig i en klassisk bygård, med servicetilbud og kollektivtilbud rett utenfor døren.

Her kan du flytte rett inn i en nydelig leilighet med en av Grünerløkkas mest ettertraktede adresser.

Verdt å merke seg:

Uhindret utsikt mot Akerselva og Kubaparken

Solrik, vestvendt balkong på 5kvm

Vakre klassiske detaljer i stukkatur og rosetter

Sjenerøs takhøyde og store vindusflater

Originalt tregulv

Klassisk bygård

Loft- og kjellerbod

Skjermet og ettertraktet beliggenhet i enveiskjørt gate

Vi sees på visning!



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Plantegning .....	52
Egenerklæring .....	82
Energiattest .....	88
Nabolagsprofil .....	93
Budskjema .....	102

# Om eiendommen

## Om boligen

### **Areal**

BRA - i: 77 kvm

BRA - e: 12 kvm

BRA totalt: 89 kvm

TBA: 5 kvm

### **Bruksareal fordelt på etasje**

Underetasje

BRA-e: 8 kvm Kjellerbod.

2. etasje

BRA-i: 77 kvm Entré/gang, bad, 2 soverom, kjøkken og stue.

5. etasje

BRA-e: 4 kvm Loftsbod

### **TBA fordelt på etasje**

2. etasje

5 kvm Terrasse- og balkongareal

### **Takstmannens kommentar til arealoppmåling**

3-roms leilighet i 2. etasje

2. Etasje:

Entré/gang, bad, 2 soverom, kjøkken og stue.

Utgang fra stue til balkong på ca. 5 m<sup>2</sup>.

Kjeller:

Bod på ca. 8 m<sup>2</sup>.

Eier opplyser at det også følger en loftsbod med gulvareal på ca. 3,8 m<sup>2</sup>. Boden var ikke tilgjengelig ved befaring.

Arealene er målt innvendig.

Innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medregnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall, i henhold til gjeldende målerregler (NS 3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som er lagt til grunn for romnavn og romdefinisjon i arealoppstillingen.

Dette innebærer at rom kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) eller mangle kommunal godkjenning for aktuell bruk, uten at dette påvirker valg av rombetegnelse i rapporten.

Det kan forekomme avvik mellom dagens rombruk/rombenevnelse og boligens opprinnelige byggemeldte eller godkjente tegninger.

Rombetegnelser er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstillende ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold, herunder krav til romstørrelse, takhøyde, lysforhold og rømning. Innbygde og plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte eller fulle, og kan i mange tilfeller ikke måles nøyaktig.

Oppgitte arealer må derfor anses som omtrentlige og ikke eksakte.

Bodene er vist frem til takstingeniør av eier eller representant for eier på befaringdagen.

Takstingeniør har ikke foretatt nærmere undersøkelser av om boligen har rettslig bruksrett til disse arealene.

### **Tomtetype**

Eiet

### **Tomtestørrelse**

581.4 kvm

### **Tomtebeskrivelse**

Tomten er i hovedsak bebygd. Adkomst via avlåst gårdsrom, som har betongdekke, sykkelparkering, lekeapparater, trær og variert beplantning. Gateparkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

### **Beliggenhet**

Leiligheten har en av de aller beste beliggenhetene på Grünerløkka – skjermet, ettertraktet og etterspurt. Her bor du rolig og tilbaketrukket, samtidig som du har det pulserende bylivet rett i nærheten. Beliggenheten kombinerer det beste av to verdener, med kort vei til både grønne parker, populære serveringssteder, hyggelige nisjebutikker og et svært godt kollektivtilbud.

Området rundt er kjent for sin særegne atmosfære og sitt levende nærmiljø. Med Akerselva og Kubaparken som nærmeste nabo, samt kort gangavstand til Birkelunden, Sofienbergparken og Olaf Ryes plass, har du tilgang til noen av byens fineste grøntområder rett utenfor døren. I tillegg ligger Botanisk hage, Tøyenparken og

Mathallen på Vulkan i nærheten, noe som gjør området særlig attraktivt for både rekreasjon, matopplevelser og sosialt byliv.

Her bor du med alt du trenger i hverdagen innen rekkevidde, samtidig som leiligheten ligger i en rolig og skjermet gate. Dette er en sjelden og meget attraktiv beliggenhet på Grünerløkka, perfekt for deg som ønsker å bo sentralt, men samtidig verdsetter ro, trivsel og nærhet til grønne omgivelser.

Kollektivtilbudet er svært godt, med kort vei til både buss, trikk og T-bane. Fra nærområdet har du flere bussholdeplasser og trikkelinjer som gir enkel tilgang til resten av byen, samtidig som du raskt kommer deg til sentrum, marka og andre sentrale knutepunkter i Oslo. Dette gjør beliggenheten særlig praktisk for deg som ønsker en enkel og effektiv hverdag med god mobilitet.

#### **Adkomst**

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

#### **Bebyggelsen**

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

#### **Bygningssakkyndig**

Taksator AS

#### **Type rapport**

Tilstandsrapport

#### **Byggemåte**

Bygningen er en klassisk bygård oppført i murverk og tegl, med utvendig pussede og malte yttervegger. Fundamenteringen er trolig utført til fast grunn, komprimerte masser eller flåtefundamentering. Grunnmuren er utført i naturstein/tegl, med støpt gulv i kjeller. Kunnskapen om drenering er begrenset.

Takkonstruksjonen er utført i trevirke og tekket med takstein eller plater. Det er opplyst at taket ble tekket om i 1996.

Etasjeskillere er utført i trekonstruksjoner med stubbloftsfill, slik det var vanlig ved byggetidspunktet.

Leiligheten har vinduer med trerammer og 2-lags isolerglass fra 2001. Balkongdøren er en tofløyet dør med trerammer og 2-lags isolerglass fra 2002. Entrédøren er brannklassifisert.

Det er en balkong i stålkonstruksjon med tregulv i impregnert trevirke. Rekkverket er i stål og strekkstål, med en håndløper i trevirke.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Innvendig - Overflater

Avvik: Lokal svikt/nedbøyning i tregulv i stue.

- Tekniske installasjoner - Ventilasjon

Avvik: • Det er avvik:

Bygningen har naturlig ventilasjon slik det var vanlig på byggetiden.

Ventilasjonsløsningen er enklere enn løsninger som benyttes i dag.

Ventilasjonsløsningen avviker fra dagens anbefalte løsninger for kjøkken, ved at det ikke er etablert eget mekanisk avtrekk fra rommet.

Vurderingen er basert på synlige og tilgjengelige forhold ved befaringstidspunktet.

Skjulte installasjoner er ikke verifisert.

Naturlig ventilasjon er gitt tilstandsgrad 2, da dagens krav og anbefalinger til ventilasjon ikke er oppfylt.

Dette til tross for at løsningen anses som normal og tidsriktig for boliger/leiligheter oppført i denne perioden.

Kapasitet og luftutskiftning er ikke kontrollert, da dette krever særskilt måleutstyr og ikke inngår i en nivå 1 (visuell og ikke-inngripende) undersøkelse.

- Våtrom - 2. Etasje > Bad - Overflater vegger og himling

Avvik: • Det er avvik:

Tilstandsgrad er satt ut fra bygningsdelenes og overflatenes alder samt underliggende konstruksjoner.

Det er ikke kjent om det er benyttet membran/tettesjikt i konstruksjonene, eller hvordan dette er løst.

- Våtrom - 2. Etasje > Bad - Overflater Gulv

Avvik: • Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Tilstandsgrad er satt ut fra alder på overflater og underliggende konstruksjoner i tillegg til nevnte avvik.

- Våtrom - 2. Etasje > Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: • Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Tettesjiktet (membran) har oversteget mer enn halvparten av den levealder som normalt kan forventes.

Tettesjiktet har dermed (eller nærmer seg) moderniseringsbehov.

Det er i praksis lite gjennomførbart å bare bytte tettesjikt.

For å oppnå vanntette løsninger og overganger ved sluk, i gulv, rundt

rørgjennomføringer og i overgang mellom gulv og vegg må hele rommet moderniseres.

Om det i tillegg er eldre slukløsning bør det også påregnes å bytte dette.

Det bemerkes at rommet oppfattes som funksjonelt med dagens bruk, men endret bruk med større fuktbelastning enn i dag kan fremprovosere avvik og på den måten fremskynde behovet for modernisering.

Tilstandsgrad er også satt som følge av manglende dokumentasjon på badets oppbygging samt evt. arbeider som er utført etter oppføring.

Dette er i samsvar med gjeldende forskrifter og standarder.

For våtrom, spesielt bad, er dokumentasjon på utførte arbeider viktig for å kunne sette riktig tilstandsgrad.

Mangler dokumentasjon, vurderes tilstand ut fra synlige overflater samt alder/elde og slitasje, noe som medfører TG2 i henhold til NS3600.

Dette fordi man ikke kan bekrefte kvalitet, materialvalg og utførelse på underliggende konstruksjoner, som for eksempel membran/tettesjikt.

- Våtrom - 2. Etasje > Bad - Sanitærutstyr og innredning

Avvik: • Det er avvik:

Noe svellskader på skrog på innredning.

Krakelering i servant.

Et par hakk i badekarets emalje.

- Våtrom - 2. Etasje > Bad - Ventilasjon

Avvik: • Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Det er registrert avvik fra dagens krav, anbefalte løsninger eller forventet standard, basert på bygningens alder, utførelse og observerte forhold ved befaring.

Avviket er vurdert ut fra tilgjengelige og synlige forhold, og undersøkelsen er begrenset til visuell og ikke-inngripende kontroll. Skjulte forhold kan forekomme.

Avviket kan medføre økt risiko for redusert funksjon, slitasje eller skade over tid, og bør ses i sammenheng med videre bruk, belastning og vedlikehold av bygningsdelen.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn

Avvik: • Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

• Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Stedvis noe skjevheter og knirk i gulv/etasjeskille.

Dette ansees som relativt normalt i gamle bygårder.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

Avvik: • Stoppekran er ikke lokalisert eller tilgjengelig.

- Det er ikke påvist noen avrenning/lekkasjespalte fra fordelerskap.

En del gammel og tørr rust i fordelerskapet.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Våtrom - 2. Etasje > Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Avvik: Det ble rutinemessig utført overflatesøk etter fukt i dusjsonens vegger ved befaring, ved bruk av fuktindikator (Protimeter MMS).

Det ble ikke registrert indikasjoner på fukt i kontrollerte flater.

Fuktsøk med fuktindikator gir kun en indikasjon på fuktforholdene på måletidspunktet og må ikke oppfattes som en garanti for baderommets konstruksjon eller tetthet.

Undersøkelsen er begrenset til tilgjengelige veggflater; gulv er ikke målt, og skjulte forhold er ikke vurdert.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Boligen ble kjøpt i 2012.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja

Firmanavn: Ukjent, 2005

Beskrivelse: Badet ble pusset opp i 2005 av personen som eide leiligheten før forrige eier. I egenerklæringsskjema fra forrige eier ble det kun oppført at badet ble rehabilitert av faglært uten videre spesifisering.

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

Ja

Firmanavn: Hjelpende hånd, 2026

Beskrivelse: I august 2025 ble det påvist kondens fra ett av rørene i rørsjakten som ligger bak veggen i skapet i gangen. Det resulterte i noe forekomst av fukt og mugg i en takplate i gangskapet.

Avviket er utbedret.

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

Ja

Firmanavn: Ekeberg elektro, 2017

Beskrivelse: I forbindelse med utskiftning av kjøkken og riving av vegg i stuen, ble følgende oppgraderinger gjort: - Montert stikk til lys i stue (taklampe) + TV-punkt - Montert stikk i stue på en av veggene - Montert stikk til lys på soverom (taklampe) - Montert flere stikk på kjøkkenet (to over kjøkkenbenk, en i skap over kjøkkenviften, en i skap under vasken og en til lys (taklampe)).

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

Ja

Firmanavn: Tiltaket var godkjent av kommunen, 2019

Beskrivelse: Bygningsfasaden ble rehabilitert i 2019. I den forbindelse ble håndløperne på alle balkongene også skiftet ut.

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

Ja

Firmanavn: Tom Jordsjø hus og hage, 2017; Gulvtech, 2025; Ufaglært, 2026

Beskrivelse: Kjøkkenet ble skiftet ut. Det ble satt inn nytt kjøkkenbatteri, ny servantkran og ny vannstoppventil. Gulvet ble slipt og lakkert i stue, kjøkken, gang og begge soverom. Samtlige vegger i stue, soverom og på kjøkken ble malt.

## **Innhold**

### **KJØKKEN - ALT DU TRENGER I HVERDAGEN**

Pent og funksjonelt kjøkken med god utnyttelse av plassen og tidløst uttrykk. Med kjøkkenet i tilknytning til spisebordet kan du enkelt underholde gjestene mens du ferdigstiller maten. Ikea kjøkkeninnredning fra 2017. Innredning med hvite glatte fronter. 3 av frontene er byttet i mai 2026. Benkeplate i heltre med underlimt kum i rustfritt stål. Benkeplaten er slipt i 2026. Integrert induksjonsplatetopp, stekeovn og kjøle-/fryseskap. Opplegg for oppvaskmaskin. Aquastop/lekkasjevarsler med sensorer og magnetventil er installert.

### **FLISLAGT BAD**

Flislagt baderom med termostatstyrt gulvvarme. Veggene er flissatt og himlingen er glatt og malt, med monterte downlights (halogen). Badet er utstyrt med et servantskap med hvite, glatte fronter og heldekkende servant, samt et speilskap med lysarmatur over servanten. Det er et innfliset badekar med dusjstyr og termostatstyrt blandebatteri. Videre er det opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Rommet har naturlig avtrekksventilasjon via en ventil i himlingen, og tilluft tilføres via en spalte ved terskelen. Rørføringene er lagt skjult i vegg/himling.

### **STUE - MED UTGANG TIL BALKONG**

Stuen fremstår som romslig og innbydende, med en god planløsning som gir fleksible innredningsmuligheter. De store vindusflatene slipper inn fint naturlig lys og bidrar til en lys atmosfære gjennom rommet. Originalt tregulv bidrar til en klassisk romfølelse. Åpner du balkongdøren blir stuen utvidet med en vestvendt terrasse på 5 kvm - med sol fra tidlig formiddag til sen kveld og en utsikt over frodig grøntareal som skaper ro i hverdagen. Her er det god plass til å innrede med ønsket utemøblement.

### **TO ROMSLIGE SOVEROM**

Boligen inneholder to gode soverom, praktisk plassert i hver sin ende av boligen, noe som gir en hensiktsmessig planløsning. Hovedsoverommet fremstår som romslig med god plass til dobbeltseng og tilhørende nattbord på begge sider, samt etablering av større garderobeløsning. Rommet har store vindusflater som slipper inn godt med

naturlig lys. Veggflatene er holdt i en lun fargetone. Soverom 2 er plassert innenfor entréen og har en fleksibel utforming som egner seg godt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor. Begge soverommene vender mot rolig bakgård/fellesareal.

#### ENTRÉ - VELKOMMEN INN!

Lys og innbydende entré med plass til garderobeløsning og oppbevaring. Her får du et ryddig førsteinntrykk av boligen med nymalte overflater og et lekkert, originalt tregulv som binder rommene sammen på en harmonisk måte.

Arbeid utført i boligen:

2026:

- 3 av frontene er byttet i mai 2026.
- Benkeplaten er slipt i 2026.

2025:

- Eier opplyser at tregulvet ble slipt og overflatebehandlet i 2025 (utført av GulvTech).
- Eier opplyser at alle vegger ble malt i 2025 (utført av eier).

2017:

- Ikea kjøkkeninnredning fra 2017, i henhold til eier.
- Rørøpplagg i forindelse med ny kjøkkeninnredning i 2017 ble utført av Bråthen Rør AS.
- Det er opplyst at det er utført elektriske arbeider i leiligheten i 2017. Montert stikk til lys i stue, trådløs styring. Montert tv punkt og stikk i stue. Montert stikk til lys på soverom. Montert lys og stikk på kjøkken.

Overflater:

Gulv: Flislagt gulv på bad. Ellers originalt tregulv.

Vegger: Flissatte vegger på bad. Ellers malte flater.

Himlinger: Glatte malte flater. Stukkatur og rosett i stue, på kjøkken og begge soverom.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: På badet er det vannførende rørføringer i plast (rør-i-rør-opplegg) og noe utenpåliggende rørføringer i forkrommet kobber. Rørstokken er lokalisert i et fordelerskap i veggen. På kjøkkenet er det vannførende rør i kobber med plastkappe. Rørøpplaget på kjøkkenet ble utført i 2017 av Bråthen Rør AS. Felles hovedstoppekran er plassert i kjelleren.

- Avløpsrør: De interne og synlige avløpsrørene i boligen er av plast.

- Ventilasjon: Boligen har naturlig avtrekk over tak, med tilluft via spalteventiler i vinduene. Det er avtrekk via ventil på badet og en kjøkkenventilator med avtrekk til avtrekksventil.

#### **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.

Følgende medfølger ikke leiligheten:

- Garderobeskapet på barnerommet
- Stringhyller på kjøkkenet (over vasken)
- Vaskemaskin og tørketrommel

### **Hvitevarer**

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

### **Moderniseringer og påkostninger**

Arbeid utført i regi av Borettslag:

2026:

- Defekte varmekabler i takterrasse i leilighet i 5. etasje til venstre i oppgang A var en følgeskade etter vannskade. Meldt til Landkreditt i 2025, er dekket av forsikringen og vil bli utbedret i 2026.
- Eldre skade på gulv etter vannlekkasje inn til andel i 5. etasje til høyre i oppgang B ble ikke utbedret i 2025, men skal bli gjort i 2026 når eier flytter ut for å få alle gulv rehabilitert, slik at forsikringspenger på borettslaget konto kan overføres, og saken avsluttes.

2025:

- Byttet ut Telia til Global Connect for nett, og TV-pakke levert av RiksTV.
- Fullt utskiftet brannvarslingssentral og sensorer og kabling i tråd med forskrift.
- Oppgradering av brannslukkingsapparat i fellesarealer.
- I forbindelse med vedlikehold av Velux-vinduer i juni 2025 ble det avdekket ødelagt takstein og feil på blikkenslagerarbeid, og behov for puss av piper.

2024:

- Det ble utført rensing av takrenner og vedlikehold av piper og beslag på taket.
- Schneider har byttet til multi-sensorer samt ny brannsentral (ettersom den gamle ikke var mulig å få tak i deler til).

2002:

- To fløyet balkongdør med trerammer og 2-lags isolerglass, merket med produksjonsår 2002.

2001:

- Vinduer med trerammer og 2-lags isolerglass, merket med produksjonsår 2001.

### **TV/Internett/Bredbånd**

Avtale med GlobalConnect fibernett og RiksTV. Inkludert i felleskostnader.

### **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 i 2026 for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene:

- Bensinbil, diesebil, hybridbil, ladbar hybridbil: 3 850 kroner for ett år
- Motorsykkkel og moped: 1 925 kroner for ett år
- El-bil : 1 300 kroner for ett år
- El-motorsykkkel og el-moped: 650 kroner for ett år

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

Offentlig lading utenfor døren.

### **Forsikringsselskap og Polisenummer**

Gjensidige Forsikring ASA, polisenummer 95032057

### **Diverse**

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler, leverer salgsstøttesystemet herunder elektronisk løsning for budgivning

## Energi

### **Oppvarming**

Elektrisk oppvarming og vedfyring. Boligen har panelovner og en klassisk vedovn i

stuen. Termostatstyrt gulvvarme er installert på badet.

### **Informasjon om strømforbruk**

Gjennomsnittlig forbruk fra august 2025-mai 2026: 545,90 kWh/måned.

### **Energimerke**

F

### **Informasjon om energiklasse**

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig](http://www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Borettslaget/Økonomi

### **Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld**

Kr 8 700 000

### **Omkostninger kjøper**

8 700 000 (Prisantydning)

---

285 795 (Andel av fellesgjeld)

---

8 985 795 (Pris inkl. fellesgjeld)

---

### Omkostninger

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument )

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

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

---

1 390 (Omkostninger totalt)

10 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

13 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

---

8 987 185 (Totalpris. inkl. omkostninger)

8 996 085 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

8 998 885 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

---

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

### **Informasjon om kommunale avgifter**

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

### **Informasjon om eiendomsskatt**

Det gjøres oppmerksom på at det er innført eiendomsskatt i 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 1,7 promille av eiendomsskattegrunnlaget minus bunnfradraget. Bunnfradraget for 2026 er på inntil 4,9 millioner kroner.

<https://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/eiendomsskatt-og-avgift/eiendomsskatt/hvor-mye-skal-du-betale-i-eiendomsskatt/>

### **Formuesverdi primærbolig**

Kr 1 718 993 for år 2024

### **Formuesverdi sekundærbolig**

Kr 6 875 973 for år 2024

### **Informasjon om 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).

Skatteetaten har revidert beregningsmodell for formuesverdi med virkning fra 2026.

Innhentet og oppgitt formuesverdi kan derfor avvike betydelig etter ny beregning.

<https://www.ssb.no/priser-og-prisindekser/boligpriser-og-boligprisindekser/artikler/>

revidert-modell-for-beregning-av-formuesverdi-for-bolig

### **Andre utgifter**

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

### **Tilbud om lånefinansiering**

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

## Boenheten

### **Felleskostnader inkluderer**

- Totalbeløp felleskostnader: 8 812 kr pr. md.

Herav:

- Akonto avdrag lån 2 - dellån 20: 407 kr pr. md.
- Akonto avdrag lån 1 - dellån 10: 2 671 kr pr. md.
- Akonto renter lån 2 - dellån 20: 39 kr pr. md.
- RiksTV og GlobalConnect: 568 kr pr. md.
- Akonto renter lån 1 - dellån 10: 910 kr pr. md.

Andel felleskostnader: 4 217 kr pr. md.

Herav: Kommunale avgifter og driftskostnader.

Det gjøres oppmerksom på at felleskostnader og eventuelt fellesgjeld kan variere over tid som følge av for eksempel generelle kostnadsendringer, endringer i tjenestetilbud, utlånsrente og beslutninger foretatt i borettslagets styre og/eller årsmøte. Fellesutgifter fastsettes av styret, normalt for ett år i gangen. Ved behov kan styret øke fellesutgiftene. Opplysninger om fellesutgifter er gitt av forretningsfører ved utarbeidelse av denne salgsoppgaven, fellesutgiftene kan derfor være endret uten at eiendomsmegler har fått melding om dette.

### **Felleskostnader pr. mnd**

Kr 8 812

### **Andel Fellesgjeld**

Kr 285 795

**Andel fellesgjeld år**

2025

**Fellesgjeld pr. dato**

31.12.2025

**Andel fellesformue**

Kr 11 615

**Andel fellesformue dato**

31.12.2025

## Borettslaget

**Borettslagsnavn**

Marselisg 31 Borettslag

**Organisasjonsnummer**

958903502

**Andelsnummer**

12

**Om borettslaget**

Marselisgt 31 Borettslag (organisasjonsnummer 958903502) er et borettslag i Oslo kommune. Borettslaget består av 17 andeler. Forretningsfører er Enqvist Boligforvaltning AS.

**Vedtatte saker:**

- Styrets årsrapport for 2024 ble tatt til orientering.
- Revisjonsberetningen ble tatt til etterretning.
- Årsmøtet ønsker at kr 10 000 flyttes fra konto 6612 til 6642 og at konto 6621 øker til kr 30 000.
- Budsjettet for 2025 ble tatt til orientering.

**Pågående saker:**

- Det er lagt opp til en kapitalinnhenting fra beboerne på 400 000 kroner i 2026.
- Oppgradering av brannslukkingsapparat i fellesarealer.
- Defekte varmekabler i takterrasse i leilighet i 5. etasje til venstre i oppgang A var en følgeskade etter vannskade. Meldt til Landkreditt i 2025, er dekket av forsikringen og vil bli utbedret i 2026.
- Fuktskade fra rørsjakt i leilighet i 2. etasje til venstre i oppgang A, er ikke dekket av forsikringen. Styret arbeider med å følge opp skaden.
- Eldre skade på gulv etter vannlekkasje inn til andel i 5. etasje til høyre i oppgang B ble

ikke utbedret i 2025, men skal bli gjort i 2026 når eier flytter ut for å få alle gulv rehabilitert.

- I forbindelse med vedlikehold av Velux-vinduer i juni 2025 ble det avdekket ødelagt takstein og feil på blikkenslagerarbeid, og behov for puss av piper. Det ble utført befaring med påfølgende rapport om behov for utbedringer for 618 324 kroner. Om behovet for vedlikehold overskrider det som er satt av til vedlikehold av tak i 2026, må låneopptak vurderes.

- Budsjettet for 2026 forutsetter økning på 10 % fra 01.01.26.

### **Lånebetingelser fellesgjeld**

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenummer: Dellån 10, Husbanken

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 05-05-2026: 4.66% pa.

Antall terminer til innfrielse: 89

Saldo per 31-12-2025: kr 3983790

( siste termin 01-06-2033 )

Flytende rente

IN-Ordning: Ja

Lånenummer: Dellån 20, Husbanken

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 05-05-2026: 4.66% pa.

Antall terminer til innfrielse: 29

Saldo per 31-12-2025: kr 184528

( siste termin 01-06-2028 )

Flytende rente

IN-Ordning: Ja

### **Sikringsordning fellesgjeld**

Det er ikke tilknyttet en sikringsordning som dekker manglende innbetaling av felleskostnader. Dette vil kunne medføre økte felleskostnader for de øvrige eiere.

### **Regnskap/budsjett**

Megler har kopi av budsjett for år 2026 og årsregnskap for år 2025. Dette kan interessenter få oversendt.

Borettslagets budsjetterte regnskap for 2026: overskudd (400 000,-)

Årsresultat for 2025: overskudd (127 300,-)

Vedtatte kostnadsøkninger:

Nytt budsjett viser et underskudd på kr -395 419 og forutsetter 10% økning i felleskostnadene fra 01.01.25.

Saker som kan medføre kostnadsøkninger:

Budsjettet forutsetter økning på 10% fra 01.01.26.

Det er i tillegg lagt opp til innhenting av 400 000 kroner i kapital fra beboerne for å rette opp i borettslagets økonomi i 2026.

Eventuelt behov for utbedring av tak utover det som det er satt av i budsjettet kan føre til at en må vurdere å ta opp lån i tillegg.

Vi gjør oppmerksom på at beslutninger/vedtak tatt i generalforsamling eller av styret kan medføre økning i felleskostnader og andel fellesgjeld som f.eks. fremtidige vedlikeholdsplaner, nye låneopptak og prisstigninger på feks. diverse avgifter (renovasjon, kommunale avgifter m.m.) som eier er ansvarlig for.

### **Styregodkjennelse**

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler.

Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

### **Dyrehold**

Det er ikke funnet informasjon om dyrehold i de vedlagte dokumentene. Interessenter oppfordres til å kontakte styret for gjeldende regler.

### **Beboernes forpliktelser og dugnader**

Forpliktelser

Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende.

(4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og

eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen selv om det skulle ha vært utført av den forrige andelseieren.

Dugnad

Styret bestiller, i forbindelse med dugnader, egen søppelcontainer til opprydninger.

## Forretningsfører

### **Forretningsfører**

Enquist Boligforvaltning AS

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 228, bruksnummer 212 i Oslo kommune. Andelsnr. 12 i Marselieg 31  
Borettslag med orgnr. 958903502

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

Heftelser i eiendomsrett:

11.12.1936 - Dokumentnr: 1936/407633-1/105 - Best om garasje/parkering  
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

15.09.1953 - Dokumentnr: 1953/413158-1/105 - Best. om vann/kloakkledn.  
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

10.05.1988 - Dokumentnr: 1988/31536-1/105 - Obligasjon  
Beløp: NOK 2 500 000  
Panthaver: OBOS EIENDOMFORVALTNING AS

LØPENR: 5686238

10.05.1988 - Dokumentnr: 1988/31536-2/105 - Prioritetsbestemmelse  
VEKET FOR: OBLIGASJON 1988/31535-1

07.10.1988 - Dokumentnr: 1988/68278-1/105 - Prioritetsbestemmelse  
VEKET FOR: OBLIGASJON 1988/68280-1

07.05.2001 - Dokumentnr: 2001/24552-1/105 - Prioritetsbestemmelse  
VEKET FOR: OBLIGASJON 2001/23023-1

07.05.2001 - Dokumentnr: 2001/24552-2/105 - Transport av panthaver  
FRA: VAAGEN TORSTEIN ADV.  
LØPENR: 1119782  
TIL: OBOS EIENDOMFORVALTNING AS  
LØPENR: 5686238

01.04.2003 - Dokumentnr: 2003/19690-1/105 - Prioritetsbestemmelse  
VEKET FOR: PANTEDOKUMENT 2003/19153-1

18.02.2002 - Dokumentnr: 2002/10741-1/105 - Erklæring/avtale  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 228 BNR: 30  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 228 BNR: 32  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 228 BNR: 35  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 228 BNR: 37  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 228 BNR: 210 FNR: 0 SNR: 1  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 228 BNR: 210 FNR: 0 SNR: 2  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 228 BNR: 210 FNR: 0 SNR: 3  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 228 BNR: 210 FNR: 0 SNR: 4  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 228 BNR: 210 FNR: 0 SNR: 6  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 228 BNR: 210 FNR: 0 SNR: 7  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 228 BNR: 210 FNR: 0 SNR: 9  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 228 BNR: 210 FNR: 0 SNR: 11  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 228 BNR: 210 FNR: 0 SNR: 12  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 228 BNR: 210 FNR: 0 SNR: 13  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 228 BNR: 210 FNR: 0 SNR: 14  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 228 BNR: 210 FNR: 0 SNR: 16  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 228 BNR: 210 FNR: 0 SNR: 17  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 228 BNR: 210 FNR: 0 SNR: 18  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 228 BNR: 210 FNR: 0 SNR: 19  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 228 BNR: 210 FNR: 0 SNR: 21  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 228 BNR: 210 FNR: 0 SNR: 22  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 228 BNR: 210 FNR: 0 SNR: 23  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 228 BNR: 210 FNR: 0 SNR: 24

RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 228 BNR: 210 FNR: 0 SNR: 25  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 228 BNR: 211  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 228 BNR: 213 FNR: 0 SNR: 1  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 228 BNR: 213 FNR: 0  
SNR: 2  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 228 BNR: 213 FNR: 0  
SNR: 3  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 228 BNR: 213 FNR: 0  
SNR: 4  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 228 BNR: 213 FNR: 0  
SNR: 5  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 228 BNR: 213 FNR: 0  
SNR: 6  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 228 BNR: 213 FNR: 0  
SNR: 7  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 228 BNR: 213 FNR: 0  
SNR: 8  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 228 BNR: 213 FNR: 0  
SNR: 9  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 228 BNR: 213 FNR: 0  
SNR: 10  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 228 BNR: 213 FNR: 0  
SNR: 11  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 228 BNR: 213 FNR: 0  
SNR: 12  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 228 BNR: 213 FNR: 0  
SNR: 13  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 228 BNR: 213 FNR: 0  
SNR: 14  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 228 BNR: 213 FNR: 0  
SNR: 15  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 228 BNR: 213 FNR: 0  
SNR: 16  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 228 BNR: 213 FNR: 0  
SNR: 17  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 228 BNR: 213 FNR: 0  
SNR: 18  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 228 BNR: 213 FNR: 0  
SNR: 19  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 228 BNR: 213 FNR: 0  
SNR: 20

Bruksrett

Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo Kommune  
v/Direktøren for Bolig- og eiendomsetaten.

Med flere bestemmelser  
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger  
m.m.

31.03.2003 - Dokumentnr: 2003/19153-1/105 - Pantedokument  
Beløp: NOK 13 320 000  
Pantlaster: HUSBANKEN  
ORG.NR: 942 114 184

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ekspedisjonsdokument datert 01.09.1934  
Det foreligger ekspedisjonsdokument datert 15.09.1904

### **Vei, vann og avløp**

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.  
Tilknytning vann: Offentlig  
Tilknytning avløp: Offentlig

### **Regulerings- og arealplaner**

Regulert til: Boligbebyggelse

Følger reguleringsplan S-2255 (plan-ID S-2255), som er en endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone. Eiendommen er i denne planen regulert til boligbebyggelse og spesialområde for bevaring av bolig. Planen er delvis opphevet og erstattet av Kommuneplan 2015.. 28.07.1977

Følger Kommuneplan 2015-2030, ikrafttredelse 23.09.2015. Eiendommen er i kommuneplanen avsatt til Bebyggelse og anlegg med områdenavn Indre by (utviklingsområder).

Eiendommen ligger innenfor hensynssone H570 for bevaring av kulturmiljø, H310\_2 for steinsprang, og H190\_2 for andre sikringssoner, i henhold til Kommuneplan 2015.

### **Adgang til utleie**

4-2 Overlating av bruk

(1)

Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,

- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

(2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3)  
Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4)  
Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

(5)  
Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

(6)  
Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

### **Verneklasse/SEFRAK**

Det gjøres oppmerksom på at er SEFRAK-registrert. SEFRAK-registeret er et landsdekkende register over eldre bygninger og andre kulturminner i Norge. Kommunen har opplyst at bygget har vernestatus, noe som kan medføre større restriksjoner i forhold til om-/påbygging og generell utnyttelse av eiendommen.

### **Legalpant**

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på

eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

#### **Boplikt**

Ikke relevant.

#### **Driveplikt**

Ikke relevant.

#### **Konsesjon**

Ikke relevant.

#### **Odelsrett**

Ikke relevant.

## Kontraktsgrunnlag

### **Kjøpsbetingelser**

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

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

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

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

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

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

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

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

### **Betalingsbetingelser**

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.

### **Personopplysninger**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

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

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring 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. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Ansvarlig megler**

Tommy Stenseth  
Eiendomsmegler / Partner  
[tommy.stenseth@aktiv.no](mailto:tommy.stenseth@aktiv.no)  
Tlf: 948 49 757

### **Ansvarlig megler bistås av**

Tommy Stenseth

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

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

**Oppdragstaker**

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

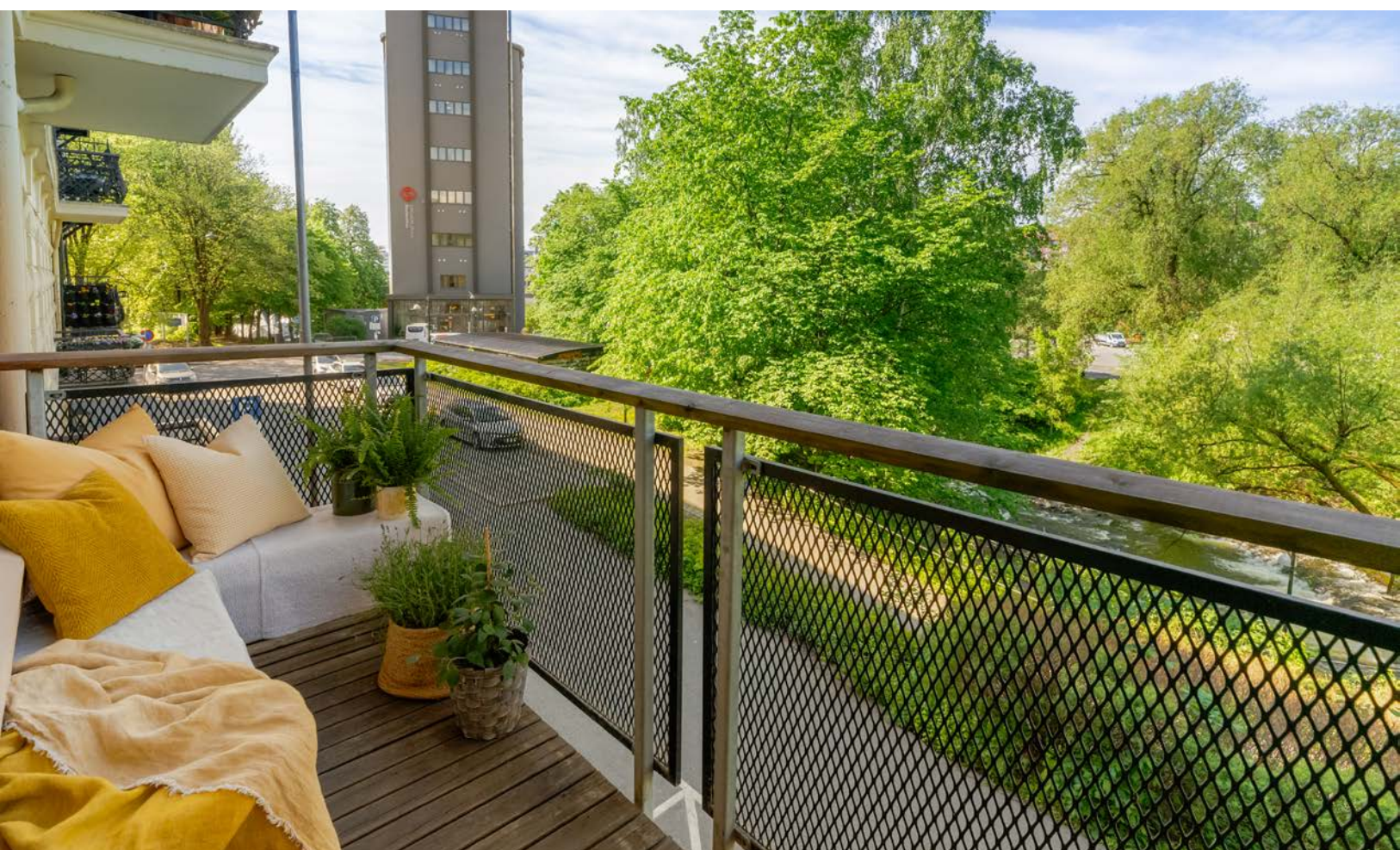
**Salgsoppgavedato**

24.05.2026

























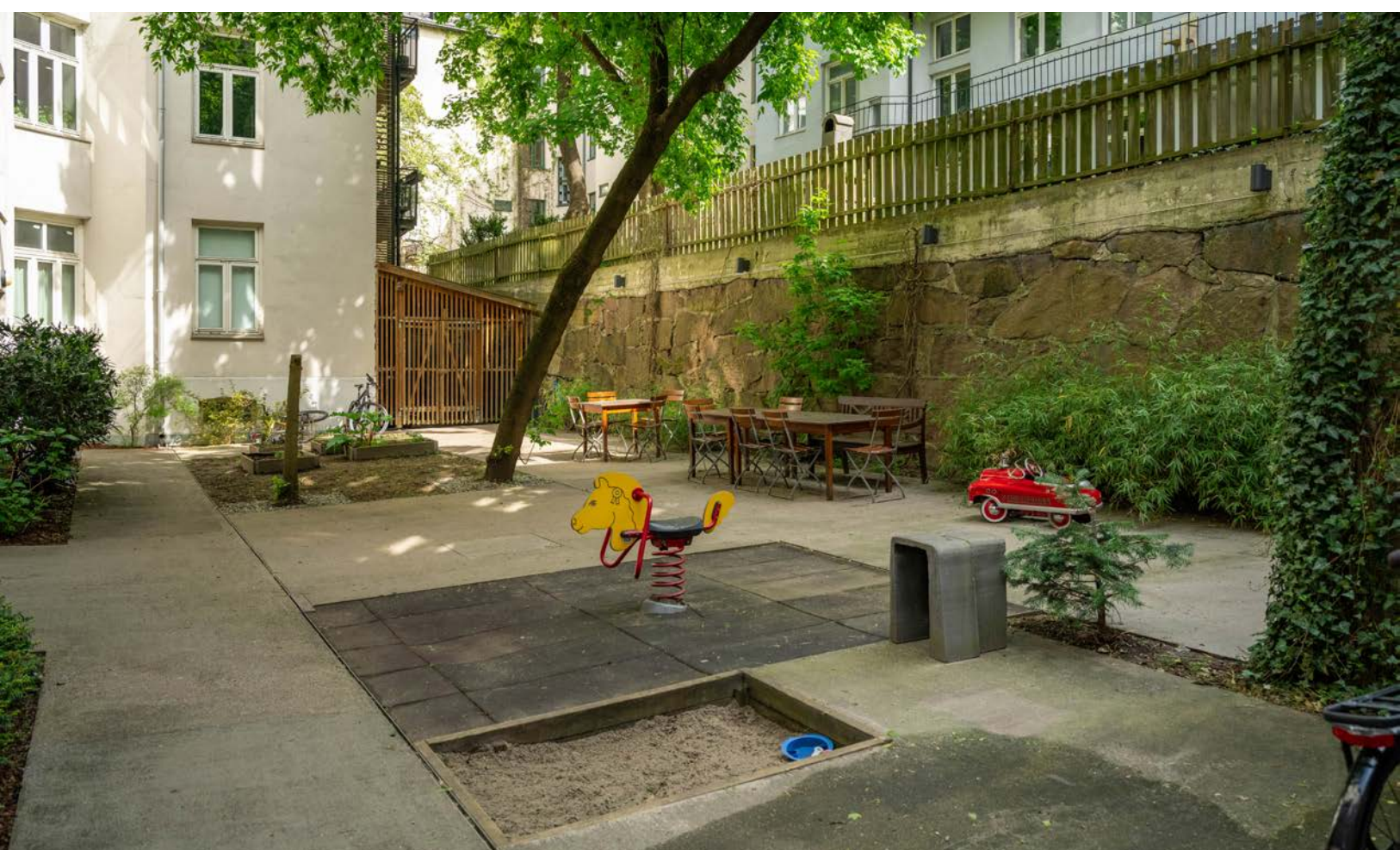


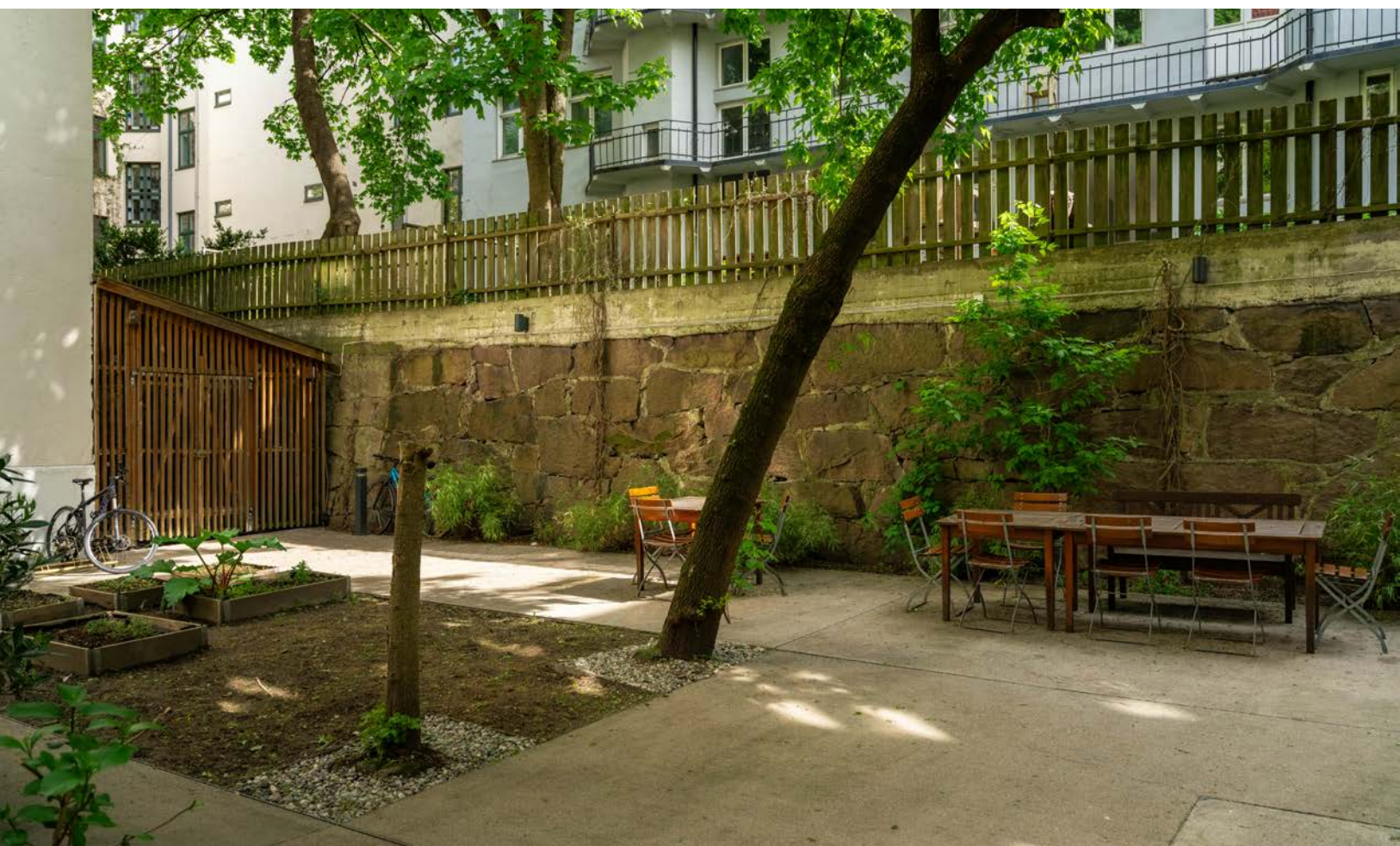


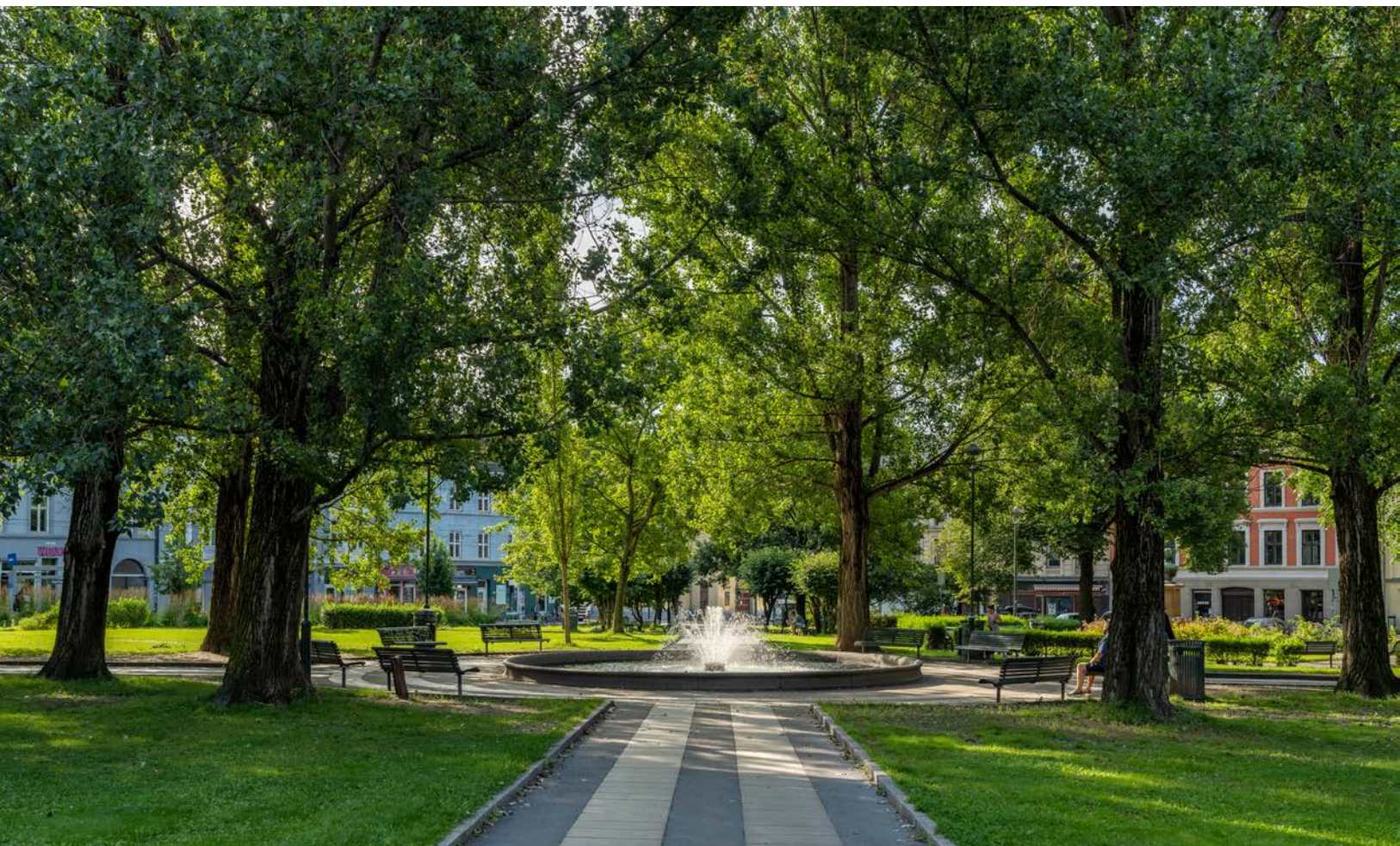


















# Plantegning



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

# Vedlegg

# Tilstandsrapport

📍 Marselis' gate 31A , 0551 OSLO

🏠 OSLO kommune

# gnr. 228, bnr. 212

# Andelsnummer 12

Sum areal alle bygg: BRA: 85 m<sup>2</sup> BRA-i: 77 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 30.04.2026

Rapportdato: 16.05.2026

Oppdragsnr.: 10887-26077

Eiendomsverdi/PropCloud ref nr: GS8203

Autorisert foretak: Taksator AS

Sertifisert Takstingeniør: Thomas Tandberg



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

## Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapper, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.

Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggeteknisk kompetanse.

Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.

Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.

Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølging.

Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: [www.taksator.no](http://www.taksator.no).



Rapportansvarlig

Thomas Tandberg

tt@taksator.no

906 27 290



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

3-roms leilighet i 2. etasje med vestvendt balkong, beliggende sentralt på Grünerløkka i Oslo.

Leiligheten har naturlig ventilasjon.

Klassisk vedovn i stue.  
Ellers elektrisk oppvarming.

Ikea kjøkkeninnredning fra 2017, i henhold til eier.  
Innredning med hvite glatte fronter. 3 av frontene er byttet i mai 2026.

Benkeplate i heltre med underlimt kum i rustfritt stål.  
Benkeplaten er slipt i 2026.  
Integrert induksjonsplattetopp, stekeovn og kjøle-/fryseskap.  
Opplegg for oppvaskmaskin.  
Aquastop/lekkasjevarsler med sensorer og magnetventil er installert.

Funksjon, korrekt montering og tilknytning er ikke testet eller verifisert, og opplysningene må derfor ikke oppfattes som en garanti for systemenes funksjon.  
Det anbefales å etablere komfyrvakt, for økt sikkerhet og redusert risiko for brannskader.

Flislagt baderom, opplyst å være overflateoppusset i 2005 (i henhold til tidligere prospekt).  
Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser når baderommet er oppført eller rehabilitert, hvem som har utført arbeidene, eller hvilke materialer og løsninger som er benyttet.  
Det foreligger heller ingen dokumentasjon på baderommets konstruktive oppbygging, herunder tettesjikt, slukløsninger og eventuelle membransystemer.

Vurderingene i rapporten er derfor basert på tilgjengelige opplysninger fra selger, samt det som var synlig og tilgjengelig ved visuell, ikke-inngripende inspeksjon på befaringsdagen.  
Skjulte konstruksjoner og løsninger som ikke er synlige uten inngrep, er ikke kontrollert og kan ikke verifiseres.  
Baderommet har oversteget forventet teknisk levetid, som normalt anses å være ca. 20 år, basert på levetidstabeller fra Norsk Standard og SINTEF.  
Tilstandsvurderingen tar hensyn til alder, forventet restlevetid og økt risiko for slitasje og skjulte skade.

Utgang fra stue til balkong som vender ut mot gate.

Leiligheten disponerer 1 kjellerbod og 1 loftsbod.

Det henvises ellers til rapporten i sin helhet.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### 3-roms leilighet i 2. etasje

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
- Kjøkken er flyttet fra opprinnelig plassering.
- Opprinnelig kjøkken er gjort om til soverom.
- Etasjen var i gamle dager, opprinnelig 3 leiligheter. Dette er gjort om i ettertid av oppføring, til 2 leiligheter.  
Deler av stuen var derfor del av den 3. leiligheten.

Det er ikke kjent når endringene er utført.

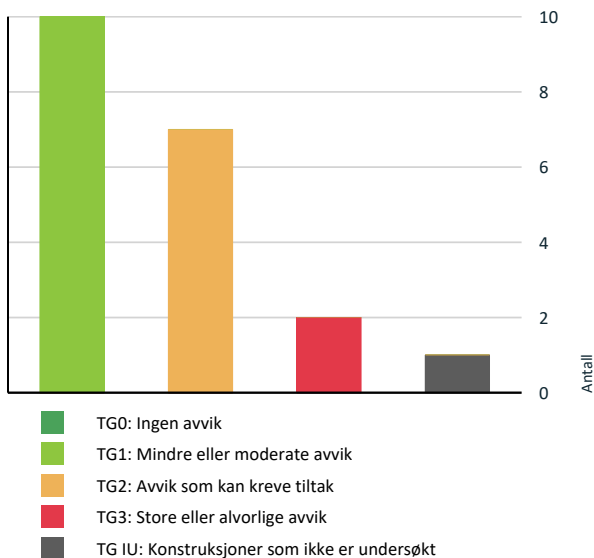
Det er ikke funnet byggesak eller annen dokumentasjon som bekrefter godkjenning av bruksendring, etablering av bad eller flytting av kjøkken.

I henhold til avhendingslova § 2-19 og § 2-21 er vurderingen begrenset til visuell befaring og tilgjengelige opplysninger, og omfatter ikke kontroll av byggesaksgodkjenning eller offentligrettslige forhold.

Kjøper overtar boligen som den er, og bærer fullt ansvar og risiko for eventuelt behov for byggesøknad, ettergodkjenning, pålegg fra myndigheter eller andre konsekvenser knyttet til utførte tiltak.

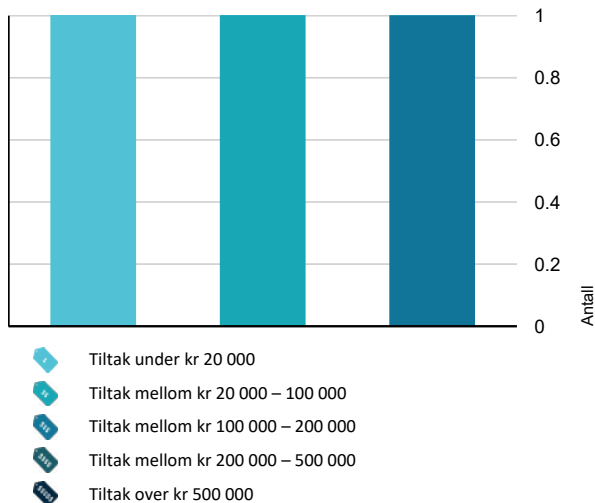
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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

Rapporten/befaringen er avholdt i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og forskrift til avhendingslova.

Tilstandsgrader settes i henhold til NS3600.

Hjemmel er kontrollert utfra Norges eiendommer/Ambita.

Rapporten omfatter ikke tekniske vurderinger av fagområder som krever særskilt godkjenning eller kompetanse, herunder elektriske anlegg, VVS-installasjoner og ildsteder.

Eier av boligen bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.

Det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det ikke er foretatt vurderinger, skyldes dette at forholdene ikke har latt seg vurdere innenfor rammen av visuell befaring og tilgjengelighet. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

I sammenfattet beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt (der dette er opplyst av rekvirent/eier) og eventuelle svakheter som er registrert.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll (undersøkelsesnivå 1) på befaringstidspunktet.

Arealene er målt i henhold til NS 3940. Det tas ikke stilling til om rommene oppfyller krav til varig opphold eller annen godkjenning etter plan- og bygningslovgivningen. Rombetegnelse er basert på bruken på befaringstidspunktet.

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

Ved evt. åpning av konstruksjoner kan feil og mangler avdekkes også utover det som er omtalt i rapporten.

Det gjøres oppmerksom på at dette er en tilstandsrapport på nivå 1, dvs. kun en visuell befaring, uten åpning av konstruksjoner.

Kontrollomfang kan være begrenset.

Merk at dagens krav til isolering og tetthet osv. ofte er strengere enn da bygget ble oppført. Tilstandsanalysen er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer.

Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons-, aksje- eller andelseier.

Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner med mindre det foreligger et særlig vedlikeholdsansvar knyttet til bygningsdelene.

Dette er i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og tilhørende forskrift.

På forespørsel har rekvirent/eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen/leiligheten har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av utgifter, utover det som er

# Sammendrag av boligens tilstand

nevnt i rapporten.

Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige opplysninger i rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beboer/revirent eller fremlagt dokumentasjon.

I henhold til gjeldende forskrift er det ikke krav til kostnadsestimering av TG2, kun TG3.  
I de tilfeller TG2 er kostnadsestimert, er dette gjort grunnet konsekvensen av avviket samt viktigheten av at avviket lukkes.

Rapporten beskriver forhold på befaringstidspunktet og er i henhold til avhendingslova gyldig i inntil ett år etter rapportdato.

Rapporten kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden, ei heller av andre personer/bedrifter/selskaper enn revirent oppgitt i denne rapporten.

Skjer det endring, oppstår skader, lekkasjer, gjøres endringer eller lignende på boligen/leiligheten, bør du som revirent/eier be om en oppdatert rapport.

Merk at en oppdatering av rapport etter en viss tid kan medføre en merkostnad.

NB!

Takstrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget. Kunden/revirent må derfor lese nøye igjennom for å sjekke at de opplysningene som er gitt er korrekte.  
Vi minner om at selger er pliktig til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper.  
Dersom det er presiseringer etter ytterligere informasjon som må inntas, ber vi om å få beskjed om dette snarest etter utkastet er sendt.

## Oppsummering av avvik

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


### 3-roms leilighet i 2. etasje

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

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


#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT


 **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)


#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK


 **Innvendig > Overflater** [Gå til side](#)

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

 **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)

 **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)

 **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)

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

 **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon** [Gå til side](#)

### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

[Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## 3-ROMS LEILIGHET I 2. ETASJE



**Byggeår**  
1904

**Anvendelse**  
Klassisk bygård over 4 etasjer, kjeller og loft.

**Standard**

**Vedlikehold**

**Kommentar**  
Iflg. Norges Eiendommer.

## UTVENDIG

### **TG 1** Vinduer

#### **Beskrivelse**

Vinduer med trerammer og 2-lags isolerglass, merket med produksjonsår 2001.

Vindusglass fremstod som hele på befaringdag, og det ble ikke observert synlige tegn til punkterte glass. Det er ikke utført funksjonskontroll av vinduenes åpnings- og lukkemekanismer.

Det ble ikke registrert unormale avvik utover normal og forventet bruksslitasje sett i forhold til vinduenes alder og utførelse. Vurderingen er basert på visuell inspeksjon av tilgjengelige og synlige deler på befaringdag.

Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke sikkert avhengig av lys- og værforhold, og det kan derfor ikke utelukkes at punkteringer foreligger uten at dette ble registrert ved befaringen.

Tilstandsgrad er fastsatt på bakgrunn av en helhetlig vurdering av alder, synlig tilstand og tilgjengelig informasjon.

Det må påregnes behov for periodisk justering og vedlikehold av vinduer.

### **TG 1** Balkongdør

#### **Beskrivelse**

Tofløyet balkongdør med trerammer og 2-lags isolerglass, merket med produksjonsår 2002.

Isolerglass fremstår som hele, og det ble ikke observert punkteringer ved visuell befaring. Det er ikke registrert avvik utover normal og forventet bruksslitasje sett i forhold til bygningsdelens alder.

Punkterte isolerglass kan være vanskelig å avdekke med sikkerhet under varierende lys- og værforhold. Det kan derfor ikke utelukkes at punkteringer kan forekomme uten at dette ble registrert på befaringstidspunktet.

Dører kan ha behov for periodisk justering som følge av normal bruk, slitasje og bevegelser i konstruksjonen.

Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av en helhetlig vurdering av bygningsdelens alder, funksjon og synlige tilstand ved befaringstidspunktet.

### **TG 1** Entrédør

#### **Beskrivelse**

# Tilstandsrapport

Brannklassifisert entrédør (B30), med ukjent produksjonsår.  
Døren har malt innside.

Det er ikke observert avvik utover normal og forventet bruksslitasje, sett i forhold til bygningsdelens alder, basert på visuelle observasjoner ved befaringstidspunktet.

Dører kan ha behov for periodisk justering som følge av normal bruk, slitasje og bevegelser i konstruksjonen.

Tilstandsgrad er fastsatt etter en helhetlig vurdering av bygningsdelens synlige tilstand, funksjon og alder.

## **TG 1** Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Utgang fra stue til balkong i stålkonstruksjoner.  
Tregulv i impregnert trevirke.

Rekkverk i stål og strekkstål. Håndløper i trevirke.  
Rekkverkshøyde ble målt til ca. 110 cm ved befaringstidspunktet. Basert på målt høyde og forutsatt aktuell høydeforskjell mot terreng, vurderes rekkverkshøyden å være i samsvar med gjeldende krav på oppføringstidspunktet og dagens forskriftskrav.

I henhold til byggt teknisk forskrift (TEK17) skal rekkverk ved balkonger, passasjer, tribuner og lignende ha en høyde på minimum 1,0 m. Der høydeforskjellen er mer enn 10,0 m over terreng, skal rekkverkshøyden være minimum 1,2 m.

Normal og forventet bruksslitasje samt klimapåvirkning.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

## Andre utvendige forhold

### Beskrivelse

Beskrivelse av bygningen:

Klassisk bygård oppført i murverk og tegl.

Yttervegger er utvendig pusset og malt.

Etasjeskillere er utført i trekonstruksjoner med stubblofts-fyll, slik det var vanlig ved byggetidspunktet.

Det er ikke uvanlig med skjevheter i gulv og konstruksjoner i eldre bygårder. Takkonstruksjoner er utført i trevirke og tekket med takstein eller plater.

Det er opplyst at taket ble tekket om i 1996.

Taket er ikke inspisert ved befaring, da dette inngår i bygningens felles ansvarsområde.

Fellesarealer og trappeganger:

Leiligheten har adkomst via felles trappegang.

Trapper og reposer i støpejern med belegg.

Øvrige flater er malte.

Fellesarealer er kun overordnet beskrevet og ikke tilstandsvurdert.

Grunnforhold og drenering:

Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser, og kunnskapen om byggegrunn og stabilitet er derfor begrenset.

Kontroll av drenering og drenerende masser er begrenset, og dreneringens funksjon og levetid påvirkes av utførelse, belastning og masser rundt bygningen. Grunnmur er utført i naturstein/tegl, med støpt gulv i kjeller.

Fundamentering er trolig utført til fast grunn, komprimerte masser eller flåtefundamentering, slik det var vanlig ved oppføringstidspunktet i Oslo.

Byggeår og vedlikeholdsansvar:

Bygningen ble oppført etter byggetidens byggeforskrifter, byggeskikk og metoder, og oppfyller ikke dagens krav til blant annet varmeisolerings, ventilasjon og tetthet. Tilstandsrapporten omfatter kun boligen/leiligheten og forhold som ligger innenfor eiers selvstendige vedlikeholdsansvar.

Felles bygningsdeler som tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner er ikke tilstandsvurdert.

Vedlikehold og fremtidige behov.

Alle bygninger, både eldre og nyere, har et løpende behov for vedlikehold. Manglende eller utsatt vedlikehold kan over tid føre til forringelse av bygningsdeler.

# Tilstandsrapport

Setninger i konstruksjonen kan forekomme og kan blant annet medføre skjevheter i gulv.

Felles ansvar:

Bygningsdeler og installasjoner der vedlikehold og oppgraderinger er et felles ansvar er omtalt, men ikke nødvendigvis tilstandsvurdert i rapporten.

Alder og tilstand:

Alder benyttes som vurderingsfaktor for slitasje, teknisk tilstand og utidsmessighet for samtlige bygningsdeler og konstruksjoner.

En bygningsdel kan gis tilstandsgrad 2 (TG 2) basert på høy alder, selv om funksjonen vurderes som brukbar ved befaringstidspunktet.

Vurdering av alder og forventet levetid er i hovedsak basert på anerkjente levetidstabeller, herunder SINTEF sine anbefalinger, kombinert med visuelle observasjoner.

## INNSENDIG

### Overflater

#### Beskrivelse

Gulv:

Flislagt gulv på bad.

Ellers originalt tregulv.

Termostatstyrt gulvvarme på bad.

Eier opplyser at tregulvet ble slipt og overflatebehandlet i 2025 (utført av GulvTech).

Vegger:

Flissatte vegger på bad.

Ellers malte flater.

Eier opplyser at alle vegger ble malt i 2025 (utført av eier).

Himlinger:

Glatte malte flater.

Stukkatur og rosett i stue, på kjøkken og begge soverom.

Det er montert downlights (halogen) på bad samt i entré/gang.

Lyskasse med downlights (halogen) foran skyvedørgarderobe på det ene soverommet.

Takhøyden ble i stue målt til ca. 2,69 m.

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

Overflater fremstår med normal og forventet bruksslitasje, slik det må påregnes i en brukt bolig.

Det er observert stedvis riper, merker samt mindre oppsprekking i hjørner og plateskjøter. Slike forhold er vanlige og kan blant annet skyldes bevegelser i trevirke som følge av årstid og værforhold. Spiker- og skruehull i vegger etter normal bruk, kan forekomme.

For eldre og brukte boliger gjelder det ikke toleransekrav til ferdige overflater.

Mindre estetiske forhold og avvik som ikke påvirker overflatenes bruksfunksjon, kommenteres derfor ikke særskilt.

Rapporten bygger på en forutsetning om at eventuelle produsentanvisninger for benyttede produkter er fulgt, da dette ikke er verifiserbart ved visuell befaring.

Overflater i våtrom er vurdert separat under punktet «Baderom».

Ved befaringen var det noe skadet overflate med rørrinnsing i garderobeskap i entré.

Dette er bekreftet å være utbedret i regi av borettslaget, i etterkant av befaring.

Rør i innsing har blitt isolert. Skadet overflate har blitt utbedret.

Arbeidene ble utført av firmaet Hjelpende hånd.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Lokal svikt/nedbøyning i tregulv i stue.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

### Konsekvens:

Det er registrert lokal svikt og nedbøyning i originale tregulv (stue). Dette er ikke uvanlig i eldre bygninger fra denne perioden, men kan gi redusert stabilitetsfølelse og noe ujevne gulvflater. Forholdet kan skyldes alder, naturlige bevegelser i konstruksjonen eller slitasje over tid.

### Tiltak:

Det anbefales videre observasjon av gulvet og kontroll dersom svikten utvikler seg eller øker over tid. Ved behov kan gulvkonstruksjonen undersøkes nærmere og forsterkes eller rettes opp i forbindelse med fremtidig rehabilitering.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

## ! TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

Etasjeskillere er utført i trekonstruksjoner med stubbloftsfill, slik det var vanlig ved byggetidspunktet.

Det er utført målinger for kontroll av planavvik i to rom per etasje.

Det ble utført målinger i stue og entré/gang.

Det ble registrert negative planavvik utover gjeldende standard, målt til ca. 20 mm gjennom hele stue.

I entré/gang ble det målt 22 mm avvik på ca. 2 meter.

Boligen var møblert ved befaring, og målinger er derfor kun utført på tilgjengelige steder.

Ved kontroll er toleranseklasse PB lagt til grunn, med lasermåling fra dørterskel mot motstående hjørner.

Det kan forekomme avvik som ikke var mulig å avdekke ved befaring.

Skjevheter er ikke uvanlig i eldre bygninger av denne typen.

Dersom forholdet er av betydning for kjøper, anbefales ytterligere undersøkelser og eventuelt statiske vurderinger utført av byggeteknisk konsulent.

### Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Stedvis noe skjevheter og knirk i gulv/etasjeskille.

Dette ansees som relativt normalt i gamle bygårder.

### Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

### Konsekvens:

Eldre etasjeskille med registrerte høydeforskjeller gir redusert planhet og kan påvirke brukskomfort og møblering. Avvik over større deler av rommet er typisk for eldre bygninger, men målt avvik over 20 mm på kort strekning indikerer tydelig skjevhet og kan tyde på lokal deformasjon eller svekkelse i konstruksjonen. Det kan ikke utelukkes at forholdet utvikler seg over tid.

### Tiltak:

Det anbefales nærmere kontroll av bjelkelag og understøttelse for å avklare årsak til skjevheten. Lokale tiltak kan være oppretting, avstivning eller forsterkning der avviket er størst. Ved større utbedringer kan det være aktuelt med oppretting av gulvflater i forbindelse med rehabilitering.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**

## ! TG 1 Pipe og ildsted

### Beskrivelse

Originale pipeløp i teglstein i bygninger.

Tilkoblet klassisk vedovn i stue.

Svartfarget stålplate på gulv under/foran ildsted (gnistfanger).

# Tilstandsrapport

Pipe og ildsteder er ikke funksjonstestet eller brannteknisk vurdert av takstmann.  
Det er opplyst at pipeløpet ble rehabilitert i 2005/2006.

Det forutsettes at branntekniske krav, herunder installasjon og eventuelle endringer, er kontrollert og godkjent av stedlig brann- og redningsmyndighet.

Tilstandsgrad er fastsatt på bakgrunn av visuell vurdering/inspeksjon basert på det som var tilgjengelig og synlig på befaringstidspunktet.



## TG 1 Innvendige dører

### Beskrivelse

Profilerte, malte innerdører.

Det må påregnes behov for justering og normalt vedlikehold over tid som følge av bruk og bevegelser i bygningen.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra en helhetlig vurdering av alder, bruk og synlige forhold på befaringstidspunktet.

## Andre innvendige forhold

### Beskrivelse

Entré/gang:

- Garderobeskap med speilfronter.

Soverom 2:

- Skyvedørsgarderobe med speilfronter.

## VÅTROM

### 2. ETASJE > BAD

#### Generell

### Beskrivelse

Flislagt baderom, opplyst å være overflateoppusset i 2005 (i henhold til tidligere prospekt).

Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser når baderommet er oppført eller rehabilitert, hvem som har utført arbeidene, eller hvilke materialer og løsninger som er benyttet.

Det foreligger heller ingen dokumentasjon på baderommets konstruktive oppbygging, herunder tettesjikt, slukløsninger og eventuelle membransystemer.

Vurderingene i rapporten er derfor basert på tilgjengelige opplysninger fra selger, samt det som var synlig og tilgjengelig ved visuell, ikke-inngripende inspeksjon på befaringsdagen.

Skjulte konstruksjoner og løsninger som ikke er synlige uten inngrep, er ikke kontrollert og kan ikke verifiseres.

Baderommet har oversteget forventet teknisk levetid, som normalt anses å være ca. 20 år, basert på levetidstabeller fra Norsk Standard og SINTEF.

# Tilstandsrapport

Tilstandsvurderingen tar hensyn til alder, forventet restlevetid og økt risiko for slitasje og skjulte skade.

Generell informasjon – ivaretagelse av våtrom

For å redusere risiko for fuktbelastning og skader, samt for å ivareta våtrommets funksjon og levetid, anbefales følgende:

- Sørg for god og regelmessig gjennomlufting av våtrommet slik at fuktighet effektivt ledes ut.
- Vær oppmerksom på at fuktige våtrom gir økt risiko for soppdannelse og jordslag.
- Tørk opp vannsøl på gulv og andre flater for å begrense fuktspredning.
- Utfør jevnlig rengjøring av fliser, fuger og sanitærutstyr for å opprettholde funksjon, farge og overflater.
- Ventilasjonsventil bør demonteres og rengjøres ca. én gang per år for å hindre tilstopping av støv og smuss.
- Unngå i størst mulig grad boring gjennom fliser i våtsoner. Dersom boring likevel utføres, må gjennomføringer tettes korrekt med godkjent våtromssilikone for å hindre fuktinntrengning.

Rengjøring og vedlikehold av sluk

- Sluk bør rengjøres ca. 3–4 ganger per år.
- Rengjøring utføres ved at slukristen fjernes, normalt ved å vippe denne forsiktig opp med skrutrekker eller tilsvarende verktøy.
- Klemringen, som er festet med skruer og inngår i slukets tettesystem, skal ikke berøres.
- Dersom sluket er utstyrt med vannlås, kan utløpet rengjøres etter at vannlåsen er fjernet.
- Vannlåstrakten trekkes rett opp, enklest ved å gripe i ribben i bakkant med for eksempel tang.
- Sammenføyning skjer i motsatt rekkefølge. Det er viktig å påse at vannlåstrakt med tilhørende gummiring settes korrekt på plass.



## 2. ETASJE > BAD

### 1 G 2 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Flissatte vegger.

Glatt, malt himling.

Det er montert downlight (halogen) i himling.

Et par skruehull i veggfliser utenfor dusjsone.

Det er registrert at vindu er plassert i definert våtsone. Våtsone er her lagt til grunn å omfatte inntil 1,0 meter ut på hver side av dusjsone/servant og tilsvarende soner.

Det ble ikke observert tegn til fuktskader eller andre synlige avvik ved befaringstidspunktet.

Det er viktig å begrense direkte vannpåkjenning.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgrad er satt ut fra bygningsdelenes og overflatenes alder samt underliggende konstruksjoner.

Det er ikke kjent om det er benyttet membran/tettesjikt i konstruksjonene, eller hvordan dette er løst.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

### Konsekvens:

Manglende dokumentasjon og usikkerhet rundt membran/tettesjikt medfører redusert forutsigbarhet for konstruksjonenes fuktsikkerhet. Det kan foreligge skjulte forhold som ikke lar seg avdekke ved visuell befaring, og risiko for fuktpåvirkning kan derfor ikke utelukkes.

### Tiltak:

Konstruksjonene må følges opp med jevnlig visuell kontroll, og nærmere undersøkelser vurderes ved tegn til fukt, misfarging, lukt eller funksjonssvikt. Oppgradering vil være naturlig innen rimelig tid.

## 2. ETASJE > BAD

### 1 TG 2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Flislagt gulv med termostatstyrt gulvvarme.

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør/terskel og overkant sluk er målt til ca. 11 mm. Dette vurderes å være under gjeldende krav.

I henhold til dagens krav skal det være minimum 25 mm høydeforskjell mellom topp slukrist og topp membran ved terskel. Der membran ikke er synlig ved terskel, benyttes målt høydeforskjell mellom topp slukrist og topp flis ved terskel som referanse for vurdering av vannavrenning mot tilstøtende rom.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra en helhetlig vurdering av konstruksjoner og overflater som var tilgjengelige for visuell og ikke-inngripende kontroll på befaringsstidspunktet.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Tilstandsgrad er satt ut fra alder på overflater og underliggende konstruksjoner i tillegg til nevnte avvik.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

### Fallforhold:

### Konsekvens:

Utilstrekkelig høydeforskjell mellom sluk og terskel kan redusere sikker avrenning av vann innenfor våtrommet. Ved lekkasje, tilstopping av sluk eller høy vannbelastning kan dette øke risikoen for vanninntrenging til tilstøtende rom, med påfølgende fare for fukt- og følgeskader. Skjulte skader kan ikke utelukkes.

### Tiltak:

Det anbefales å følge med på forholdet over tid og begrense vannbelastningen mot terskel. Ved rehabilitering eller oppgradering av badet bør høydeforskjellen bringes i samsvar med gjeldende krav. Eventuelle utbedringer bør prosjekteres og utføres av fagkyndig i henhold til gjeldende våtromsnorm.

### Alder:

### Konsekvens:

Gulvoverflater med alder over 20 år har økt sannsynlighet for slitasje og redusert funksjon, særlig med tanke på tetthet og fuktbestandighet. Det må påregnes at levetid er nådd eller nærmer seg slutten, med økt risiko for skjulte svakheter i underliggende konstruksjon.

### Tiltak:

Det anbefales å følge med på tilstanden og vurdere oppgradering av overflater. Ved tegn til slitasje eller utetthet bør gulvet fornyes med nytt tettesjikt og overflater i henhold til dagens praksis.

## 2. ETASJE > BAD

### 1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Sluk er lokalisert under innfliset badekat.  
Begrenset adkomst via luke.

# Tilstandsrapport

Plastsluk med klemring og synlig membran/mansjett.  
Jorfeilkabel er festet til slukrist.

Generell informasjon om sluk:

Sluk bør renses jevnlig for å redusere risiko for lukt, tilstopping og vannoppstuvning.  
Regelmessig vedlikehold bidrar til å forlenge slukets levetid og sikre tilfredsstillende funksjon over tid.

## Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Tettesjiktet (membran) har oversteget mer enn halvparten av den levealder som normalt kan forventes.

Tettesjiktet har dermed (eller nærmer seg) moderniseringsbehov.

Det er i praksis lite gjennomførbart å bare bytte tettesjikt.

For å oppnå vanntette løsninger og overganger ved sluk, i gulv, rundt rørgjennomføringer og i overgang mellom gulv og vegg må hele rommet moderniseres.

Om det i tillegg er eldre slukløsning bør det også påregnes å bytte dette.

Det bemerkes at rommet oppfattes som funksjonelt med dagens bruk, men endret bruk med større fuktbelastning enn i dag kan fremprovosere avvik og på den måten fremskynde behovet for modernisering.

Tilstandsgrad er også satt som følge av manglende dokumentasjon på badets oppbygging samt evt. arbeider som er utført etter oppføring.  
Dette er i samsvar med gjeldende forskrifter og standarder.

For våtrom, spesielt bad, er dokumentasjon på utførte arbeider viktig for å kunne sette riktig tilstandsgrad.

Mangler dokumentasjon, vurderes tilstand ut fra synlige overflater samt alder/elde og slitasje, noe som medfører TG2 i henhold til NS3600.

Dette fordi man ikke kan bekrefte kvalitet, materialvalg og utførelse på underliggende konstruksjoner, som for eksempel membran/tettesjikt.

## Konsekvens/tiltak

- Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

Konsekvens:

Sluk og membran som har passert en vesentlig del av forventet levetid har økt risiko for aldersrelatert slitasje. Over tid kan dette føre til redusert sikkerhet mot lekkasjer, særlig i overgangene mellom sluk, membran og tilstøtende konstruksjoner. Forholdet gir usikkerhet knyttet til videre funksjon og restlevetid.

Tiltak:

Det anbefales jevnlig kontroll av sluk og synlige deler av våtrommet for å avdekke tegn til lekkasje eller svikt. Ved fremtidig rehabilitering av badet bør utskifting av sluk og membran inngå som en naturlig del av tiltaket.



## 2. ETASJE > BAD

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Servantskap med hvite, glatte fronter og heldekkende servant.  
Noe svellskader på skrog. Krakelering i servant.  
Speilskap med lysarmatur (halogen downlights) på vegg over servant.  
Ved befaring manglet lokk/glas på det ene lyspunktet.

Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Innfliset badekar med dusjstyr og termostatstyrt blandebatteri.  
Rørføringer er lagt skjult i vegg/himling.  
Et par hakk i emalje.  
Det er ventilasjon og inspeksjonsluke i innkassing.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Noe svellskader på skrog på innredning.
- Krakelering i servant.
- Et par hakk i badekarets emalje.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Svellskader på innredning tyder på fuktpåvirkning og gir redusert levetid og funksjon. Krakelering i servant og skader i badekar kan medføre svekket overflate og økt fare for videre slitasje og misfarging. Forholdene vurderes som brukslitasje, men samlet gir dette et behov for vedlikehold.

Tiltak:

Det anbefales utskifting eller lokal utbedring av skadet baderomsinnredning. Servant og badekar kan benyttes videre, men bør vurderes for utskifting ved videre oppgradering av badet.

## 2. ETASJE > BAD

### Ventilasjon

#### Beskrivelse

Rommet har naturlig avtrekksventilasjon.  
Avtrekk skjer via ventil i himling.  
Tilluft tilføres via spalte ved terskel.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra dagens ventilasjonsløsning og de forhold som var tilgjengelige for visuell kontroll på befaringstidspunktet. Eventuelle endringer i ventilasjonsløsningen, herunder økt fuktbelastning eller endret bruk, kan medføre behov for tiltak og gi grunnlag for endret tilstandsgrad.

#### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Det er registrert avvik fra dagens krav, anbefalte løsninger eller forventet standard, basert på bygningens alder, utførelse og observerte forhold ved befaring.

Avviket er vurdert ut fra tilgjengelige og synlige forhold, og undersøkelsen er begrenset til visuell og ikke-inngripende kontroll. Skjulte forhold kan forekomme.

Avviket kan medføre økt risiko for redusert funksjon, slitasje eller skade over tid, og bør ses i sammenheng med videre bruk, belastning og vedlikehold av bygningsdelen.

#### Konsekvens/tiltak

- Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.

Konsekvens:

Avviket kan medføre økt risiko for redusert funksjon, økt slitasje eller utvikling av skade over tid. Dersom forholdet ikke følges opp, kan dette føre til behov for tidligere vedlikehold eller utbedring enn normalt. Konsekvensene vil kunne påvirkes av bruk, belastning og vedlikehold.

Tiltak:

Det anbefales å følge med på forholdet og utføre nødvendige vedlikeholds- eller utbedringstiltak ved behov. Tiltakets omfang og tidspunkt bør vurderes ut fra videre bruk, observerte endringer og fagkyndig vurdering. Eventuelle tiltak bør utføres i henhold til gjeldende anbefalinger og god byggeskikk.

## 2. ETASJE > BAD

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Det ble ikke utført hulltaking da dusjsone grenser til murvegg og yttervegg samt fellesarealer.

Det ble rutinemessig utført overflatesøk etter fukt i dusjonens vegger ved befaring, ved bruk av fuktindikator (Protimeter MMS). Det ble ikke registrert indikasjoner på fukt i kontrollerte flater.

Fuktsøk med fuktindikator gir kun en indikasjon på fuktforholdene på måletidspunktet og må ikke oppfattes som en garanti for baderomets konstruksjon eller tetthet.

Undersøkelsen er begrenset til tilgjengelige veggflater; gulv er ikke målt, og skjulte forhold er ikke vurdert.

## KJØKKEN

### 2. ETASJE > KJØKKEN

#### 1 TG 1 Overflater og innredning

##### Beskrivelse

Ikea kjøkkeninnredning fra 2017, i henhold til eier.

Innredning med hvite glatte fronter.

3 av frontene er byttet i mai 2026.

Benkeplate i heltre med underlimt kum i rustfritt stål.

Benkeplaten er slipt i 2026.

Integrert induksjonsplatetopp, stekeovn og kjøle-/fryseskap.

Opplegg for oppvaskmaskin.

Aquastop/lekkasjevarsler med sensorer og magnetventil er installert.

Funksjon, korrekt montering og tilknytning er ikke testet eller verifisert, og opplysningene må derfor ikke oppfattes som en garanti for systemenes funksjon.

Det anbefales å etablere komfyrvakt, for økt sikkerhet og redusert risiko for brannskader.

Det ble rutinemessig utført fuktsøk på typisk fuktutsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen. Det ble ikke registrert indikasjoner på fukt.

Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for skjulte forhold.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.



### 2. ETASJE > KJØKKEN

#### 1 TG 1 Avtrekk

##### Beskrivelse

Mekanisk avtrekksventilasjon i form av kjøkkenventilator over stekesone, med avtrekk ført til avtrekksventil.

# Tilstandsrapport

Eventuelle filtre i kjøkkenventilatoren bør rengjøres og/eller skiftes regelmessig for å redusere risiko for fettavleiringer og brannfare. Vedlikehold er brukers ansvar.

Lovligheten av kjøkkenventilator tilknyttet felles avtrekkskanal er ikke vurdert.  
Det henvises til borettslagets/sameiets vedtekter, husordensregler og eventuelle pålegg fra styret.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra dagens ventilasjonsløsning og de forhold som var tilgjengelige på befaringstidspunktet.  
Eventuelle endringer i løsningen kan medføre endret tilstandsgrad.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### Vannledninger

#### Beskrivelse

Bad:

Vannførende rørføringer i plast (rør i rør opplegg).  
Rørstokk er lokalisert i fordelerskap i vegg, bak tørketrommel.  
Det ble ikke observert noen avrenning/lekkasjespalte fra fordelerskapet.  
Det er også noe utenpåliggende rørføringer i forkrommet kobber, på badet.

Kjøkken:

Vannførende rør i kobber med plastkappe.  
Rør opplegg i forindelse med ny kjøkkeninnredning i 2017 ble utført av Bråthen Rør AS. Eier innehar faktura, datert 16.03.2017.

Felles hovedstoppekran i kjeller.

Det er ikke opplyst om kjente feil eller avvik.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra visuell og ikke-inngripende kontroll, mottatte opplysninger samt de konstruksjoner og installasjoner som var tilgjengelige og synlige ved befaringstidspunktet.

Øvrige rørføringer er felles for bygningen og er ikke inspisert eller vurdert.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å vurdere fullt ut, da disse i hovedsak ligger skjult i vegger, konstruksjoner eller er innkasset.  
Det er ikke foretatt inngrep i konstruksjoner.

Bereder og varmtvannsanlegg er ikke fullstendig vurdert, da dette krever særskilt utstyr og kompetanse.

Alder, fortetting og materialtretthet kan generelt utgjøre risikomomenter i ethvert røranlegg.  
Det ble ikke observert synlige tegn til lekkasjer eller skader på befaringstidspunktet.

#### Vurdering av avvik:

- Stoppekran er ikke lokalisert eller tilgjengelig.
- Det er ikke påvist noen avrenning/lekkasjespalte fra fordelerskap.
- En del gammel og tørr rust i fordelerskapet.

#### Konsekvens/tiltak

- Ved en lekkasje på vannrør e.l. vil det være vanskelig å raskt stenge av vanntilførselen, når stoppekran ikke er tilgjengelig, noe som kan føre til betydelige større skader på boligen og eiendeler, enn om stoppekranen hadde vært lett tilgjengelig.

Konsekvens:

Manglende avrenning/lekkasjesikring fra fordelerskap medfører økt risiko for at lekkasjer ikke oppdages eller ledes bort, noe som kan gi fuktskader på omkringliggende konstruksjoner. Ikke lokalisert eller utilgjengelig stoppekran gjør avstenging av vann mer krevende ved lekkasje. Registrert rust i fordelerskapet indikerer tidligere fuktpåvirkning og kan over tid påvirke komponentenes funksjon.

Tiltak:

Det anbefales å etablere løsning for avrenning fra fordelerskap slik at lekkasjevann ledes til sluk eller synlig område. Stoppekran bør lokaliseres og gjøres tilgjengelig, eventuelt etableres ny løsning for enkel avstenging. Rustpåvirkede komponenter bør kontrolleres og vurderes for utskifting ved behov.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

# Tilstandsrapport



## TG 1 Avløpsrør

### Beskrivelse

Interne og synlige avløpsrør i boligen er utført i plast og ført til bygningens felles rørføringer.

Øvrige avløpsrør inngår i bygningens felles anlegg og har ikke vært inspisert eller vurdert.

Det presiseres at felles rørføringer kan være utført i andre materialer, ha annen alder og være i en annen teknisk tilstand enn de interne rørføringene i boligen.

Undersøkelsen er utført i samsvar med avhendingslova § 2-19 og § 2-21 samt NS 3600, og er begrenset til en visuell, ikke-inngripende kontroll av tilgjengelige og synlige bygningsdeler.

Skjulte rørføringer, innkassede installasjoner og bygningens felles røranlegg omfattes ikke av undersøkelsen og er ikke vurdert.

Tilstandsgrad er fastsatt utelukkende på bakgrunn av de forhold som var tilgjengelige for vurdering på befaringstidspunktet.

Det gis ingen garanti for tilstand, funksjon eller restlevetid for skjulte rørføringer eller felles installasjoner.

## TG 2 Ventilasjon

### Beskrivelse

Boligens ventilasjon er basert på naturlig avtrekk over tak.

Tilluft tilføres via spalteventiler i vinduer.

Avtrekk skjer via ventil på bad.

Kjøkkenventilator med avtrekk ført til avtrekksventil.

Eventuelle filtre i kjøkkenventilatoren bør rengjøres og/eller skiftes regelmessig for å redusere risiko for fettoppsamling og brannfare.

☒

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra dagens ventilasjonsløsning og de forhold som var tilgjengelige på befaringstidspunktet. Eventuelle endringer i løsningen kan medføre behov for tiltak og gi grunnlag for endret tilstandsgrad.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Bygningen har naturlig ventilasjon slik det var vanlig på byggetiden.

Ventilasjonsløsningen er enklere enn løsninger som benyttes i dag.

Ventilasjonsløsningen avviker fra dagens anbefalte løsninger for kjøkken, ved at det ikke er etablert eget mekanisk avtrekk fra rommet.

Vurderingen er basert på synlige og tilgjengelige forhold ved befaringstidspunktet.

Skjulte installasjoner er ikke verifisert.

Naturlig ventilasjon er gitt tilstandsgrad 2, da dagens krav og anbefalinger til ventilasjon ikke er oppfylt.

Dette til tross for at løsningen anses som normal og tidsriktig for boliger/leiligheter oppført i denne perioden.

Kapasitet og luftutskiftning er ikke kontrollert, da dette krever særskilt måleutstyr og ikke inngår i en nivå 1 (visuell og ikke-inngripende) undersøkelse.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

# Tilstandsrapport

## Konsekvens:

Dagens ventilasjonsløsning fungerer i hovedsak som tiltenkt, men har ikke samme effekt som moderne løsninger med mekanisk eller balansert ventilasjon. Løsningen kan medføre redusert luftutskifting sammenlignet med dagens standard, noe som over tid kan gi økt belastning fra fukt, lukt og matos. Dette kan bidra til økt slitasje på overflater og installasjoner.

## Tiltak:

Det anbefales å følge med på forholdet og vurdere forbedring av ventilasjonsløsningen ved behov. Eventuelle tiltak må vurderes opp mot byggets forutsetninger og gjeldende regler, og avklares med borettslag/sameie der dette er relevant. Ved endret bruk eller økt belastning bør oppgradering av ventilasjonen vurderes for å redusere risiko for dårlig inneklima og fuktrelaterte skader.

## 1 TO 1 Andre installasjoner

### Beskrivelse

Boligen har supplerende elektrisk oppvarming.  
Det må påregnes at det over tid kan oppstå behov for utskifting av enkelte installasjoner og elementer.

Det er ikke utført funksjonstesting av panelovnene.  
Med mindre annet er opplyst, er det lagt til grunn at installasjonene fungerer tilfredsstillende på befaringstidspunktet.  
Det er ikke gitt opplysninger om kjente feil eller avvik.

Panelovner eller andre varmekilder som ikke er fastmontert eller ikke var til stede ved visning følger ikke med boligen.

## Elektrisk anlegg

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

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

### Beskrivelse

Sikringsapparat er lokalisert i entré/gang.

Eldre automatsikringer.  
7 fordelingskurser.  
2 jordfeilbrytere.

Hovedsikringer og strømmålere i felles tavle.

Det er opplyst at det er utført elektriske arbeider i leiligheten i 2017.  
Montert stikk til lys i stue, trådløs styring.  
Montert tv punkt og stikk i stue  
Montert stikk til lys på soverom  
Montert lys og stikk på kjøkken

Arbeidene er opplyst å være utført av Ekeberg elektro.  
Eier innehar faktura på utførte arbeider.  
Eventuell samsvarserklæring er ikke forelagt takstmann.

Undersøkelsen er utført i henhold til avhendingslova § 2-19 og § 2-21 samt NS 3600, og er begrenset til visuell, ikke-inngripende kontroll av tilgjengelige deler av boligens elektriske installasjoner.  
Elektriske installasjoner som inngår i bygningens fellesanlegg, herunder plassering i fellesareal, hovedfordeling, felles kabelføringer, måleranlegg, dimensjonering, vern, kapasitet og drift, omfattes ikke av undersøkelsen og er ikke vurdert.

I henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) skal det ikke foretas tilstandsvurdering av det elektriske anlegget. Det er derfor ikke gjort vurderinger av anleggets funksjon, kapasitet, sikkerhet eller forskriftsmessighet, og det er ikke satt tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

# Tilstandsrapport

Opplysninger i rapporten knyttet til det elektriske anlegget er basert på tilgjengelig informasjon og synlige forhold, i den grad forskriften forutsetter, og kan ikke anses som en teknisk eller sikkerhetsmessig vurdering.

Det kan foreligge skjulte feil, mangler eller udokumenterte utvidelser og endringer i det elektriske anlegget som ikke lar seg avdekke uten kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Eier av boligen har ansvar for at det elektriske anlegget til enhver tid er i forskriftsmessig stand, jf. forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Det anbefales at anlegget kontrolleres av registrert elektrovirksomhet ved behov.

## Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**Ukjent.**
2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent**
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ukjent**
4. 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**
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei Opplyst av eier ved befaring.**
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

## Generelt om anlegget

7. 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**
8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

## Inntak og sikringsskap

9. 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**
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
11. 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?  
**Ja Det anbefales at det gjennomføres en utvidet EL-kontroll i boligen, av anlegget i sin helhet.  
En utvidet EL-kontroll er en vesentlig grundigere og omfattende kontroll av EL-anlegg enn kun tilsyn.  
Det påpekes at dette kun er en anbefaling da takstmann ikke har kompetanse eller lov til å utføre full vurdering av det elektriske anlegget.**

## Generell kommentar

Det er ikke fremlagt dokumentasjon/samsvarserklæring på absolutt alle elektriske arbeider før nåværende eiers botid (fra 1999 da krav om dokumentasjon trådte inn, frem til dagens dato).

Man kan derfor ikke vite om alle arbeider på el-anlegget er utført i henhold til de regler som gjelder for el-anlegg eller om det kan foreligge feil ved anlegget.

# Tilstandsrapport

Kursfortegnelse:		Nettverk/spenning:		Når måleren avleses:	
A12V	<input type="checkbox"/>	TN-NEV	<input type="checkbox"/>	Tilsett jordforbindelse på	
		TT/230V	<input checked="" type="checkbox"/>	tekniseringen	
		TT/230V	<input type="checkbox"/>	Har du jordforbindelse, test den	
				med 2-punkt på knappen	
				Kontroller måleren og	
				målerens spenning, ved behov	
				rett, kontakt oss	

Post	Beskrivelse	Utsatt dato	Kategori	Forhold	Forhold
1	Håndbrytere	100mA			
2	Tilsett kontakt til kunngjøring	300mA	2. klasse	A	
3	Lys og allikter i kjøkken og soverom	100mA	2. klasse	A	
4	Stikkontakt for oppvarming på kjøkken	100mA	2. klasse	A	
5	Lys og allikter i stue	100mA	2. klasse	A	
6	Lys og allikter i soverom	100mA	2. klasse	A	
7	Lys og allikter i bad	30mA			
8	Kontakt til oppvarming i bad	100mA	2. klasse	A	
9	Lys og allikter i gang	100mA	2. klasse	A	
10					
11					
12					



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

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

### Helse, miljø og sikkerhet

#### Beskrivelse

HMS-punktene i rapporten omhandler forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet, og er ment som informasjons- og opplysningspunkter.

Registrering av HMS-avvik innebærer ikke nødvendigvis at det foreligger en påvist mangel eller et konkret problem, men kan være basert på manglende dokumentasjon, målinger eller forhold som ikke lar seg avklare ved visuell befaring.

HMS-punktene føres for å gi et helhetlig bilde av boligen og skal ikke forstås som en tilstandsgrad eller teknisk konklusjon, men som veiledende informasjon.

TEK17 § 11-8 sier følgende om brannceller:

En branncelle skal være bygd på en slik måte at den oppfyller kravene til tetthet, slik at røyk, gass og ild ikke sprer seg fra en celle til en annen i den tiden som er nødvendig for rømning og redning.

Bygninger av denne typen ble oppført på en annen måte enn dagens bygninger.

De oppfyller derfor ikke dagens strenge krav med tanke på branncelleinndeling.

TEK17 har ikke tilbakevirkende kraft, men alle boliger/bygninger skal likevel vurderes opp mot dagens byggt tekniske forskrift.

Generell info om brannslukningsutstyr (i henhold til TEK17):

Boligbygg (risikoklasse 4) må ha enten håndslukkeapparat eller egnet brannslange som rekker inn i alle rom.

Håndslukkeapparater kan være pulverapparater på minimum 6 kg med ABC-pulver eller skum- og vannapparater på minimum 9 liter eller på minimum 6 liter og med effektivitetsklasse minst 21A etter NS-EN 3-7:2004.

I bolig kan det benyttes formstabil brannslange med innvendig diameter på minimum 10 mm.

Brannslange må ikke være lengre enn 30 meter ved fullt uttrekk.

Antall og dekningsområde av brannslanger og håndslukkeapparater må være slik at alle rom i hele bygningen dekkes.

Brannslukkeutstyr må være plassert slik at brukerne lett kan finne fram til det og kunne ha mulighet til å slukke brantilløp i startfasen før det utvikler seg til en større brann.

Generell info om brannvarslere (i henhold til TEK17):

Brann-/røykdetektorer i leiligheter i boligbygninger må dekke områdene kjøkken, stue og sove utenfor soverom.

Dessuten må følgende være oppfylt:

- Det må være minst én detektor per etasje.

- Akustiske alarmorganer må plasseres slik at alarmstyrken er minst 60 dB i oppholdsrom og soverom når mellomliggende dører er lukket.

I større byggverk med boliger, som typisk er organisert som borettslag, aksjelag eller eierseksjonssameier, er det krav til at det skal foreligge brannteknisk dokumentasjon for byggverket.

Det er ikke dokumentert at dette foreligger.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

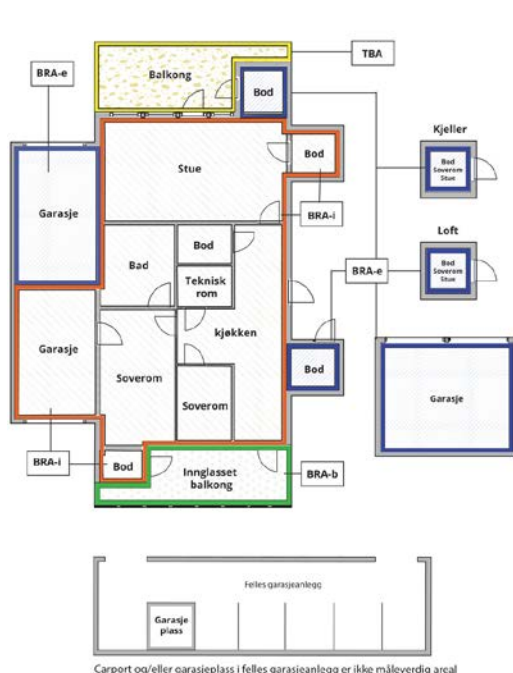
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



Carpport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## 3-roms leilighet i 2. etasje

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. Etasje	77			77	5
Kjeller		8		8	
<b>SUM</b>	<b>77</b>	<b>8</b>			<b>5</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>85</b>				

## Romfordeling

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

### Kommentar

2. Etasje:  
Entré/gang, bad, 2 soverom, kjøkken og stue.

Utgang fra stue til balkong på ca. 5 m<sup>2</sup>.

Kjeller:  
Bod på ca. 8 m<sup>2</sup>.

Eier opplyser at det også følger en loftsbod med gulvareal på ca. 3,8 m<sup>2</sup>. Bodene var ikke tilgjengelig ved befaring.

Arealene er målt innvendig.  
Innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medregnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall, i henhold til gjeldende måleregler (NS 3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som er lagt til grunn for romnavn og romdefinisjon i arealoppstillingen. Dette innebærer at rom kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) eller mangle kommunal godkjenning for aktuell bruk, uten at dette påvirker valg av rombetegnelse i rapporten.

Det kan forekomme avvik mellom dagens rombruk/rombenevnelse og boligens opprinnelige byggemeldte eller godkjente tegninger.

Rombetegnelse er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstillende ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold, herunder krav til romstørrelse, takhøyde, lysforhold og rømning. Innbygde og plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte eller fulle, og kan i mange tilfeller ikke måles nøyaktig. Oppgitte arealer må derfor anses som omtrentlige og ikke eksakte. Bodene er vist frem til takstingeniør av eier eller representant for eier på befaringsdagen. Takstingeniør har ikke foretatt nærmere undersøkelser av om boligen har rettslig bruksrett til disse arealene.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

**Kommentar:**

- Kjøkken er flyttet fra opprinnelig plassering.
- Opprinnelig kjøkken er gjort om til soverom.
- Etasjen var i gamle dager, opprinnelig 3 leiligheter. Dette er gjort mo i ettertid av oppføring, til 2 leiligheter. Deler av stuen var derfor del av den 3. leiligheten.

Det er ikke kjent når endringene er utført.

Det er ikke funnet byggesak eller annen dokumentasjon som bekrefter godkjenning av bruksendring, etablering av bad eller flytting av kjøkken.

I henhold til avhendingslova § 2-19 og § 2-21 er vurderingen begrenset til visuell befaring og tilgjengelige opplysninger, og omfatter ikke kontroll av byggesaksgodkjenning eller offentligrettslige forhold.

Kjøper overtar boligen som den er, og bærer fullt ansvar og risiko for eventuelt behov for byggesøknad, ettergodkjenning, pålegg fra myndigheter eller andre konsekvenser knyttet til utførte tiltak.

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.4.2026	Thomas Tandberg	Takstingeniør
	Fredrik Brogeland Laache	Kunde

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	228	212		0	594 m <sup>2</sup>	Iht. Arealbekreftelse fra Oslo kommune.	Ikke relevant

#### Adresse

Marselis' gate 31A

#### Hjemmelshaver

Marselisgt 31 Borettslag

#### Kommentar

Bolignummer (SSB) : H0201

Regulering : Området er regulert til boligformål

Adkomst vei : Offentlig, interne gang- og stikkveier.

Tilknytning vann : Offentlig

Tilknytning avløp : Offentlig

### Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
12/MARSELISGT 31 BORETTSLAG	958903502	12	Enqvist Boligforvaltning AS	Fredrik Brogeland Laache

## Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
12	100	11 615 31.12.2025	285 795 31.12.2025

### Kommentar

Tall og informasjon er mottatt fra forretningsfører.

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

3-roms leilighet i 2. etasje med vestvendt balkong, beliggende sentralt på Grünerløkka i Oslo.

Kort vei til mange kjente kafèer, restauranter og butikker.

Grünerløkka byr på et yrende folkeliv med en rekke servicetilbud. Koselige kles- og interiørbutikker, gallerier, minigolfbane og parker som

Birkelunden, Sofienbergparken og Olaf Ryes plass ligger i umiddelbar nærhet samt populære Mathallen ca. 300 m unna boligen.

Nye Ringnes Park bydelssenter er noen minutters gange fra leiligheten med butikker, treningscenter og kino.

Det er gangavstand til turområder langs Akerselva som renner ut fra Maridalsvannet og strekker seg helt helt ned til Bjørvika.

Offentlig kommunikasjon i umiddelbar nærhet.

### Om tomten

Felles tomt på 594 m<sup>2</sup>, lht. Arealbekreftelse fra Oslo kommune.

Tomten er i hovedsak bebygd.

Adkomst via avlåst gårdsrom, som har betongdekke, sykkelparkering, lekeapparater, trær og variert beplantning.

Gateparkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Boligen ligger i et område som omfattes av ordningen "beboerparkering". For mer info om beboerparkeringsordningen, se: <https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/>

### Tinglyste/andre forhold

De totale felleskostnadene utgjør per tidspunkt for rapporten kr. 8 812,- per måned (kr. 105 744,- per år).

Felleskostnadene omfatter blant annet fellesutgifter, kapitalkostnader, tv/internett, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, forretningsførsel samt drift og vedlikehold.

Opplysningene er basert på informasjon mottatt fra forretningsfører, og undertegnede har ikke foretatt selvstendig kontroll av tallmaterialet.

For nærmere spesifisering av hva felleskostnadene omfatter, vises det til salgsoppgaven.

Det anbefales at interessenter setter seg inn i borettslagets/sameiets vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelige hos meglerforetaket.

Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan endres over tid som følge av beslutninger truffet av styret og/eller generalforsamlingen.

### Bebyggelsen

Området består i hovedsak av klassiske bygårder.

Tradisjonell bygårdsbebyggelse oppført i 1904 i mur- og teglkonstruksjoner etter datidens byggeskikk.

Det foreligger ekspedisjonsdokument fra byggeårene. Ekspedisjonsdokument er forgjenger til ferdigattest og utgjør førstesiden i byggesaken, hvor relevante godkjenninger ble registrert og stemplet.

Dokumentet kan være attestert, men kan i enkelte tilfeller kun inneholde registrering av dato for byggeanmeldelse.

For eldre bygårder er ekspedisjonsdokument ofte eneste tilgjengelige dokumentasjon som bekrefter at bygningen ble lovlig oppført.

Slike dokumenter forekommer hovedsakelig for bygg oppført fra 1800-tallet og frem til ca. 1940–1950.

Borettslaget består av 17 andelsleiligheter.

i 2025 ble det utført full utskifting av brannvarslingssentral og sensorer og kabling i tråd med forskrift.

Bygningsfasaden ble rehabilitert i 2019. I den forbindelse ble håndløpene på alle balkongene også skiftet ut.

Pipeløp ble rehabilitert i 2005/2006.

Fasader ble rehabilitert i perioden 2001-2003.

Det utføres ellers løpende vedlikehold og oppgraderinger i henhold til behov og vedtak.

For nærmere oversikt over utførte arbeider vises det til innkalling til ordinær generalforsamling og borettslagets styre.

## Forsikring

<b>Selskap</b> Gjensidige Forsikring ASA	<b>Avtalenr</b> 95032057	<b>Type</b> Fullverdi	<b>Forsikringssum</b>	<b>Årlig premie</b>
<b>Kommentar</b> Fellespolise for bygningsmassen. Eier må selv tegne innboforsikring.				

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Forretningsførerinfo	16.05.2026	Opplysninger om regnskapstall og forsikringsforhold.	Gjennomgått		Nei
Plantegning	16.05.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	16.05.2026	Tilsendt fra Oslo Kommune.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	16.05.2026	Utfylt av selger.	Gjennomgått		Nei
Eier		Som påviste og ga opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Infoland.no		Gnr., bnr., byggeår, tomtestørrelse og hjemmelshaver.	Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.05.2026	
2	16.05.2026	
3	17.05.2026	
4	17.05.2026	
5	22.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

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

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

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

### Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

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

### Areal

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

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

### Personvern

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



# Selgers egenerklæring

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

---

## Selgere

Fredrik Brogeland Laache

---

## Boligen

Marselis' gate 31A

0551 OSLO

0301-228/212/0/0

- ◆ Boligen ble kjøpt 2012
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



## Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2005

**Firmanavn:** Ukjent

**Beskrivelse av arbeidet:** Badet ble pusset opp i 2005 av personen som eide leiligheten før forrige eier. I egenerklæringsskjema fra forrige eier ble det kun oppført at badet ble rehabilitert av faglært uten videre spesifisering.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

I august 2025 ble det påvist kondens fra ett av rørene i rørsjakten som ligger bak veggen i skapet i gangen. Det resulterte i noe forekomst av fukt og mugg i en takplate i gangskapet.

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

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

**Firmanavn:** Hjelpende hånd

**Beskrivelse av arbeidet:** Kondens fra rør ble utbedret av styret i borettslaget våren 2026 ved å isolere røret. I den forbindelse ble også takplaten skiftet ut.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Drenering, fukt og lekkasje



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

I august 2025 ble det påvist kondens fra ett av rørene i rørsjakten som ligger bak veggen i skapet i gangen. Det medførte noe forekomst av fukt og mugg i en takplate i gangskapet.

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

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

**Firmanavn:** Hjelpende hånd

**Beskrivelse av arbeidet:** Kondens fra rør ble utbedret av styret i borettslaget våren 2026 ved å isolere røret. I den forbindelse ble også takplaten skiftet ut.

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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



♦ Ja

**Faglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2017

**Firmanavn:** Ekeberg elektro

**Beskrivelse av arbeidet:** I forbindelse med utskiftning av kjøkken og riving av vegg i stuen, ble følgende oppgraderinger gjort: - Montert stikk til lys i stue (taklampe) + TV-punkt - Montert stikk i stue på en av veggene - Montert stikk til lys på soverom (taklampe) - Montert flere stikk på kjøkkenet (to over kjøkkenbenk, en i skap over kjøkkenviften, en i skap under vasken og en til lys (taklampe)

---

## Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

Bygningsfasaden ble rehabilitert i 2019. I den forbindelse ble håndløperne på alle balkongene også skiftet ut.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Ja**

Tiltaket var godkjent av kommunen.

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

### Faglært arbeid:

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2017

**Firmanavn:** Tom Jordsjø hus og hage

**Beskrivelse av arbeidet:** Kjøkkenet ble skiftet ut. Det ble satt inn nytt kjøkkenbatteri, ny servantkran og ny vannstoppventil.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

**Firmanavn:** Gulvtech

**Beskrivelse av arbeidet:** Gulvet ble slipt og lakkert i stue, kjøkken, gang og begge soverom.

### Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

**Beskrivelse av arbeidet:** Samtlige vegger i stue, soverom og på kjøkken ble malt.

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



## Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

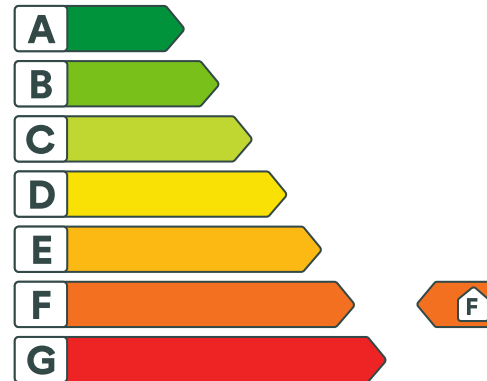
Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

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

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



Adresse <b>Marselis' gate 31A, 0551 OSLO</b>	
Dato for energimerking <b>10.05.2026</b>	Merkenummer <b>Energiattest-2026-293534</b>
Bygningskategori <b>Boligblokker</b>	Bygningsnummer <b>80572360</b>
Gårdsnummer <b>228</b>	Bruksnummer <b>212</b>
Seksjonsnummer <b>—</b>	Bruksenhetsnummer <b>H0201</b>



## Energikarakteren

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



## Boliginformasjon

Byggeår <b>1904</b>	Bygningstype <b>Leilighet</b>
Bruksareal <b>89,0 m<sup>2</sup></b>	Oppvarmet bruksareal <b>77,0 m<sup>2</sup></b>
Oppvarmet etasje <b>1</b>	Bygningsmateriale <b>MurTeglstein</b>
Oppvarming <b>Elektrisitet, Ved</b>	
Ventilasjon <b>Periodisk avtrekk</b>	



## Energi

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

### Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år  
**248,01 kWh/m<sup>2</sup>**

### Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år  
**248,01 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år  
**19 097 kWh**



## Marselis' gate 31A, 0551 OSLO



### Detaljer

Bygningsform <b>Ja</b>	Vegger <b>Ja</b>
Vindu <b>Ja</b>	Gulv <b>Nei</b>
Takkonstruksjon <b>Nei</b>	Ytterdører <b>Nei</b>
Energibruk <b>Nei</b>	Lekkasjetall <b>Nei</b>
Solceller <b>Nei</b>	



## Marselis' gate 31A, 0551 OSLO



### Tiltak

#### Brukertiltak

##### Tiltak 1: Vask med fulle maskiner

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

##### Tiltak 2: Luft kort og effektivt

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

##### Tiltak 3: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

##### Tiltak 4: Slå el.apparater helt av

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

##### Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

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

##### Tiltak 6: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

##### Tiltak 7: Tiltak utendørs

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

##### Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

##### Tiltak 9: Redusér innetemperaturen

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

## Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

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

## Tiltak 11: Spar strøm på kjøkkenet

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

## Tiltak utendørs

### Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

### Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

### Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 15: Montere automatikk på utebelysning

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

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 16: Montering tetningslister

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

### Tiltak 17: Tetting av luftlekkasjer

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

### Tiltak 18: Termografering og tetthetsprøving

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

### Tiltak 19: Etterisolering av yttervegg

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

## Tiltak 20: Tetting av luftlekkasjer

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

## Tiltak på varmeanlegg

### Tiltak 21: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsetts, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnsetts (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsetts og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slokke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 22: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

### Tiltak 23: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.



## Om grunnlaget for energimerket

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

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



## Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

# Nabolagsprofil

Marselis' gate 31A - Nabolaget Kuba/Olaf Ryes plass vestre - vurdert av 139 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Studenter**
- **Enslige**
- **Etablerere**



## Offentlig transport

Olaf Ryes plass Linje 11, 12, 18	5 min 0.4 km
Telthusbakken Linje 34, 54	5 min 0.4 km
Jernbanetorget Linje 1, 2, 3, 4, 5	19 min 1.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	21 min 1.7 km
Oslo Gardermoen	38 min

## Skoler

Grünerløkka skole (1-7 kl.) 538 elever, 23 klasser	8 min 0.7 km
Møllergata skole (1-7 kl.) 194 elever, 14 klasser	10 min 0.8 km
St Sunniva skole (1-10 kl.) 510 elever, 27 klasser	13 min 1 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 431 elever, 30 klasser	13 min 1 km
Kristelig gymnasium grunnskole (8-10 kl.) 408 elever, 30 klasser	21 min 1.7 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	6 min 0.4 km
Elvebakken videregående skole 576 elever	7 min 0.6 km



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 78/100



## Naboskapet

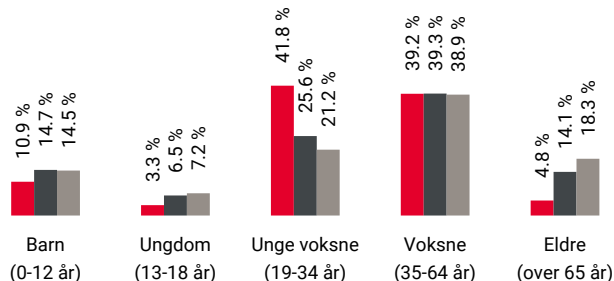
Høflige 64/100



## Kvalitet på skolene

Bra 63/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Kuba/Olaf Ryes plass vest...	1 078	657
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Grünerhagen barnehage (1-5 år) 46 barn	4 min 0.3 km
Gaia barnehage (0-5 år) 76 barn	5 min 0.4 km
Nedregate barnehage (1-6 år) 74 barn	5 min 0.4 km

## Dagligvare

Coop Extra Birkelunden PostNord	5 min 0.4 km
Kiwi Markveien	5 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 2026

## Primære transportmidler



1. Trikk



2. Gående



Kollektivtilbud

Veldig bra 90/100



Shoppingutvalg

Meget bra 87/100



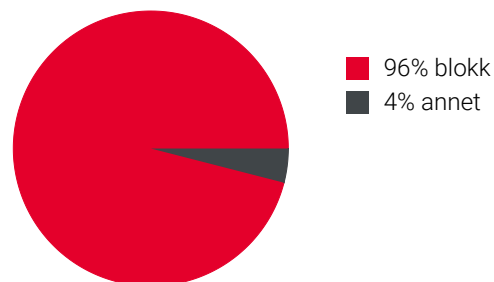
Serveringstilbud

Meget bra 86/100

## Sport

⚽ Grünerhagen Ballspill	2 min 🚶 0.1 km
⚽ Grünerhagen - ballbane 3 Ballspill	2 min 🚶 0.2 km
🚴 SiO Athletica Vulkan	4 min 🚶
🚴 Fitness24Seven Grünerløkka	4 min 🚶

## Boligmasse



«Centralt och nära till utelivet. Goda kolektivmuligheter till och från jobb.»

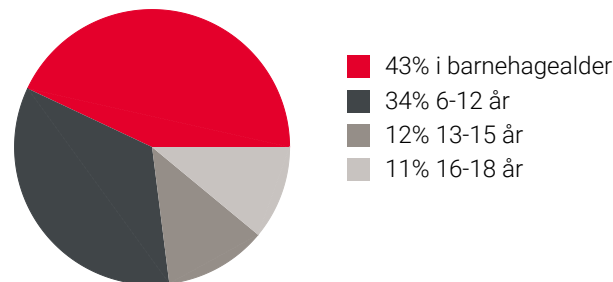
Sitat fra en lokalkjent



## Varer/Tjenester

📦 Kiellands Hus	9 min 🚶
🏪 Boots apotek Grünerløkka	4 min 🚶

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

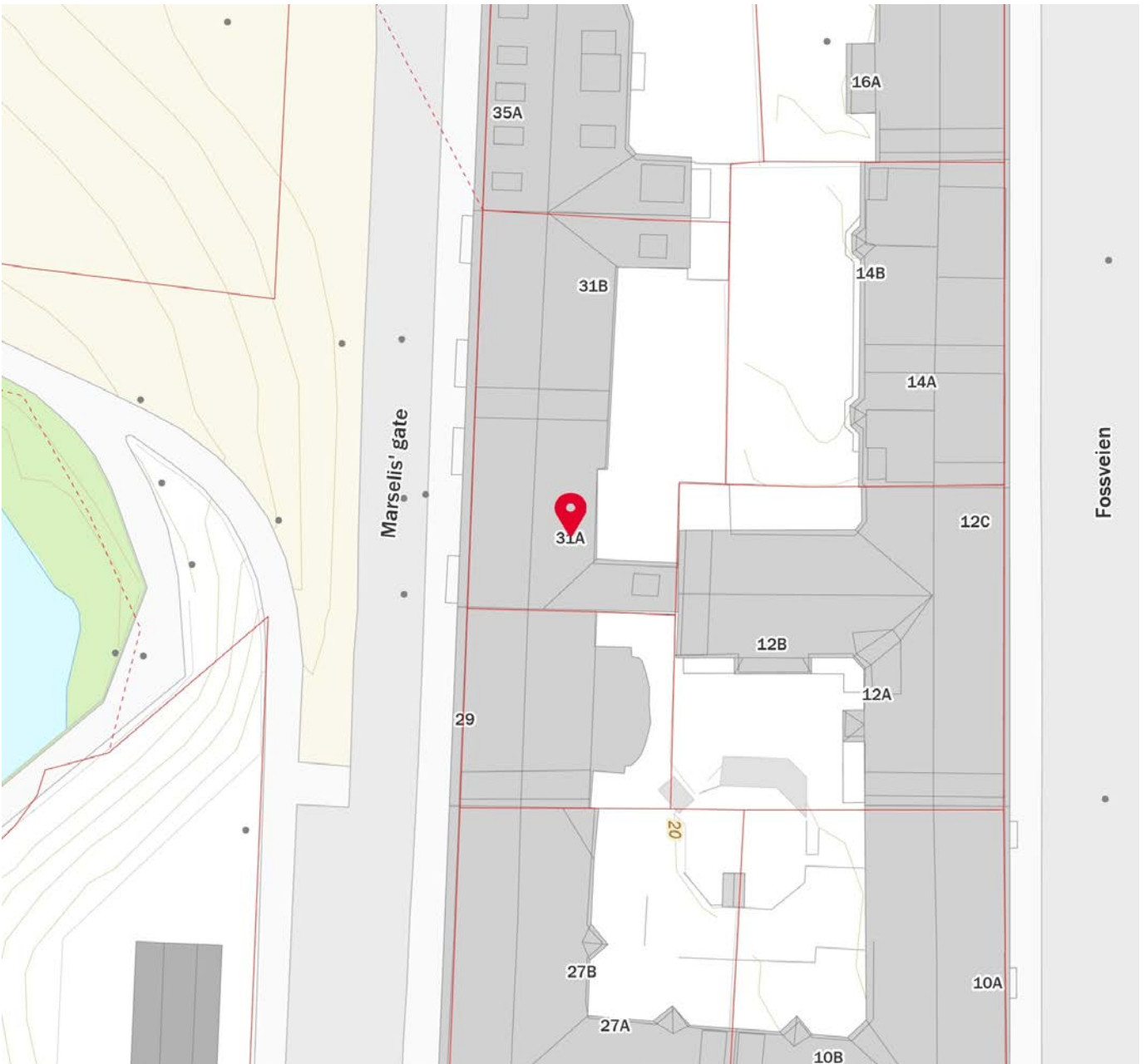
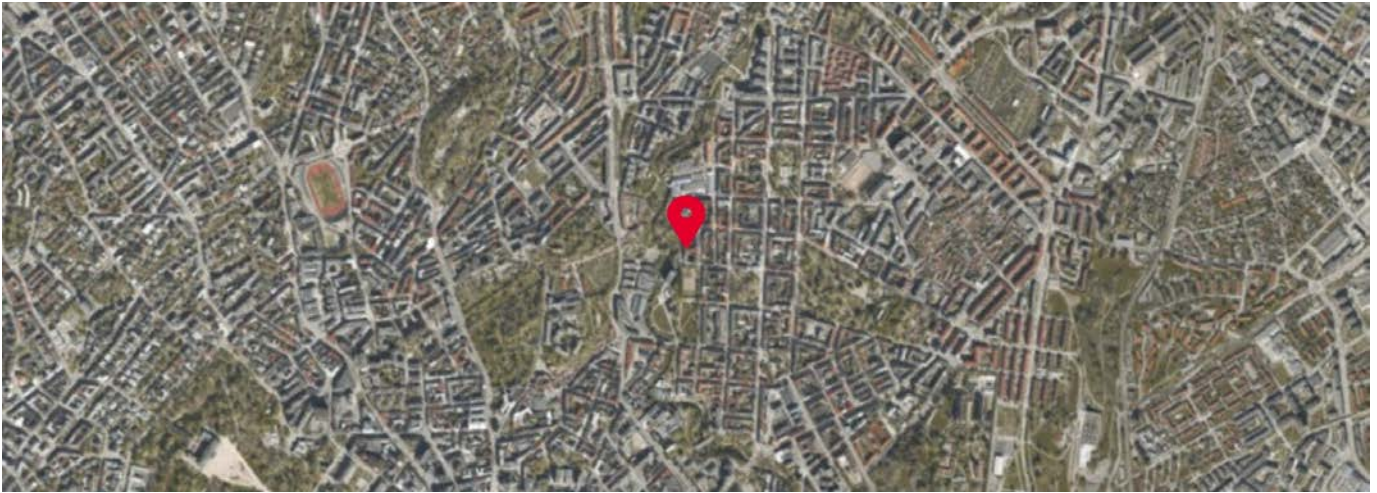


0% 57%

■ Kuba/Olaf Ryes plass vestre
■ Oslo og omegn
■ Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	16%	33%
Ikke gift	77%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-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. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# Trygghet for deg som boligkjøper



## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

## Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller [post@help.no](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

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



9 av 10

boligselgere kjøper  
boligselgerforsikring

# Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

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

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

## Hvorfor boligselgerforsikring?


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

## Prisoversikt

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

Fremtind

[www.fremtind.no](http://www.fremtind.no)



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

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

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

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

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**

# Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Marselis' gate 31A  
0551 OSLOMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling  
Saksbehandler: Tommy StensethTelefon: 948 49 757  
E-post: tommy.stenseth@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. \_\_\_\_\_

Beløp med bokstaver: Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: \_\_\_\_\_ Kl. \_\_\_\_\_

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

Eventuelle forbehold: \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital består av:  Salg av nåværende bolig eller fast eiendom  Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som:  Forbruker  Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre