



aktiv.

Gunnar Schjelderups vei 11S, 0485 OSLO

**Lys og attraktiv 2-roms selveier m/
stor markterasse - Felles
takterasse - Lave felleskostnader
- Sentral beliggenhet**



Eiendomsmegler

Marius Wang

Mobil 468 28 887

E-post mw@aktiv.no

Aktiv Gamle Oslo / Bjørvika

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 250 000,-
Omkostn.: Kr 132 640,-
Total ink omk.: Kr 5 382 640,-
Felleskostn.: Kr 2 904,-
Selger: Mathias Hansen
Selma Isaksen

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2006
BRA-i/BRA Total 45/50 kvm
Tomtstr.: 18871.9 m²
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 77, bnr. 57
Snr. 123
Oppdragsnr.: 1002260006

Lys og attraktiv 2-roms selveier m/ stor markterrasse

Velkommen til Gunnar Schjelderups vei 11S. Her får du en lys og romslig 2-roms leilighet med effektiv planløsning, store vindusflater og god takhøyde. Leiligheten har en flott markterrasse på 20 kvm og tilgang til stor felles takterrasse med utsikt mot Holmenkollen og sol fra morgen til kveld. Flott beliggenhet på Nydalen for deg som vil bo sentralt men samtidig tilbaketrukket fra trafikk og støy.

Nordvestvendt terrasse på 20 kvm
Felles takterrasse med utsikt mot Holmenkollen
Lave felleskostnader
Varmtvann og kabel-tv/internett inkl
Mulighet å leie eller kjøpe garasjeplass
Veldrevet sameie
Kort vei til Storo Storsenter med alle sine servicetilbud
2.6 m takhøyde
Kjellerbod på 5 kvm.
Felles sykkelbod
Dyr tillatt



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	40
Egenerklæring	59
Energiattest	64
Nabolagsprofil	71
Budskjema	79

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 45 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 50 m²

TBA: 20 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 5 m² Bod i kjeller

1. etasje

BRA-i: 45 m² Stue/kjøkken, Soverom, Entré, Bad

TBA fordelt på etasje

1. etasje

20 m² Terrasse

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Det er fellesrom utenfor bod områdene, der er det stor sykkelparkering og egen barnevogn parkering

Felles smørebod

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

18871.9 m²

Tomtebeskrivelse

Eiet tomt på 18 872 kvm som tilhører sameiet. Tomten er fellesareal. Felles tomt for sameiet. Tomt opparbeidet med busker, trær, diverse beplantning, plenområder, lekeapparater, sitegrupper, sykkelparkering og asfalterte internveier

Beliggenhet

Her finnes "alt" du trenger i hverdagen. Rett ved finner du blant annet dagligvarebutikker, blomsterbutikker, frisør, spisesteder, apotek og cafeer. Søndagsåpen nærbutikk i tøffelavstand.

Akerselva renner gjennom Nydalen og er med på å forsterke den naturskjønne opplevelsen av området. Følger du Akerselva som strekker seg mer enn 8 km fra Maridalsvannet i Maridalen og videre ned gjennom Nydalen forbi Lillo Gård som tilbyr mange flotte restauranter som Lille O og Lillo Lounge.

Akerselva renner ut ved Paulsenkaia ved Bjørvika som gjør at du kan kombinere markatur eller bytur.

Rett nedenfor leiligheten finner du Handelshøyskolen BI, samt T-banestasjon som raskt tar deg til andre skoleinstitusjoner, samt ned til sentrum. Skolene som ligger i nærheten er Fernanda Nissen skole, Grefsen skole og Nordpolen skole. Du har også gå avstand til barnehager som Eventurstua barnehage og Nydalen Allè barnehage.

Dagligvarehandelen gjøres enkelt på blant annet Coop Mega og Kiwi . Rett ved boligen ligger Storo Storsenter som er et av Norges største kjøpesenter, som har et rikt utvalg av ulike butikker og spisesteder som Vinmonopolet, apotek, legesenter og Egon. Torgbygget i Nydalen tilbyr også de samme fasilitetene som Storo Storsenter der det også finnes mange handle og spisesteder. Kino, treningscenter og andre spiseplasser ligger også i nabolaget.

Lillomarka, Grefsenkollen og Maridalen ligger svært nært og er fantastiske turmål for alle aldersgrupper, samt et tradisjonelt alpinanlegg. Restauranten på Grefsenkollen har kanskje byens flotteste utsikt. Om sommeren er badeplassene langs Akerselva og Trollvann ved Grefsenkollen fantastiske samlingspunkt som er perfekt for grilling, kos i rolige og idylliske omgivelser. nærområdet har utallige turløyper som er ypperlige til trening og søndagsturer både vinter og sommer. For de som heller ønsker å trene innendørs er det kort vei til Sats Nydalen, Sats Storo, Evo Fitness i Nydalen og Fitness24Seven på Storo.

Nydalen er ett knutepunkt for kollektivtransport og man kan velge mellom trikk, buss, t-banen, tog eller flytoget som tar det rett til Gardermoen. alt av dette ligger i gå avstand og har hyppige avgangstider som gjør det enkelt for deg og reise.

Adkomst

Det vil bli satt opp AKTIV visningsskilt under visning.

Barnehage/Skole/Fritid

Det finnes mange flotte barnehager og skoler i nærheten av Gunnar Schjelderups vei 11S

- Eventyrstua barnehage (1-5 år)
- Nydalen Allé barnehage (0-5 år)
- Lillohagen Fus barnehage (0-5 år)

- Fernanda Nissen skole (1-7 kl.)
- Grefsen skole (1-7 kl.)
- Nordpolen skole (1-10 kl.)
- Morellbakken skole (8-10 kl.)
- Engebråten skole (8-10 kl.)
- Nydalen videregående skole

Skolekrets

Gunnar Schjelderups vei 11S sokner til Fernanda Nissen skole

Offentlig kommunikasjon

Gunnar Schjelderups vei 11S ligger i et svært gunstig område når det gjelder offentlig transport, med flere muligheter innen kort gangavstand. Ved Storo, som ligger ca. 10 minutters gange unna, har du tilgang til både trikkelinjene 11, 12 og 13, og t-bane (linje 4 og 5). Dette gir enkel adkomst til hele Oslo og omegn.

Nydalen T-banestasjon, som også ligger i nærheten, tilbyr hyppige avganger med t-bane, samt flere busslinjer som 30, 37, 51, 56, 56B og 58, noe som gjør det enkelt å komme seg rundt i byen. For de som reiser med tog, er Nydalen togstasjon kun 10 minutter unna til fots, med tilgang til linjene RE30 og R31.

Bygningssakkyndig

Matias Utnem

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Boligbygg over 7 etasjer samt kjeller. Bygningen har støpt gulv mot grunn, grunnmur, bærende vegger og skillende dekker i hovedsak av betongkonstruksjoner. Utvendige fasader i hovedsak forblendet med teglstein og trekledning.

Tak:

Tilnærmet fat takkonstruksjon (taket er ikke besiktget).

Dører og vinduer:

Leiligheten har dører og vinduer fra byggeår. Entrédør med brannklasse B30 og lydklasse 40dB. Terrassedør og vinduer med karmen/rammer av tre og to-lags glass

Sammendrag selgers egenerklæring

Har du kjennskap til eiendommen?

Svar: Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2024

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 1

Antall måneder: 6

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

Svar: Ja

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

Svar: Ja

Beskrivelse: To fliser med sprekk og overflate sopp i fuge/dusj

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

Svar: Ja

Beskrivelse Overflate sopp på fuge/dusj

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Skal bygges nye blokker/boliger i nærheten

Standard

Gulv: Parket i øvrige rom.

Vegger: Øvrige rom har malte, slete fater.

Himling: Slete, malte himlingsfater i alle rom

Entré:

Romslig og innbydende entré med stor skyvedørsgarderober perfekt for oppbevaring.

Ellers er det god plass til skoskap, knagger eller annen oppbevaring. Porttelefon på vegg

Stue med utgang til terrasse:

Stuen er av god størrelse med store vindusflater som sørger for rikelig med lysinnslipp. Leiligheten har en optimal planløsning. Lett å innrede med sofa/tv-seksjon samt spisebord. Fra stuen har du utgang til en flott nordvestvendt markterrasse på 20 kvm med ettermiddagssol. Terrassen har god plass til utemøblement med flere sittegrupper og grill. Hyggelig utsyn til grønne fellesarealer. Det er strømuttak på terrassen.

Kjøkken:

Stilrent kjøkken med en flott kjøkkenøy. Kjøkkenet har gode arbeidsflater og rikelig med skaplass. Kjøkkenet er innredet med over- og underskap med slette, hvite fronter. Innredningen har integrerte skuffer og er utstyrt med laminat benkeplate med nedfelt oppvaskum og ethånds blandebateri. Det er montert fliser på vegg over benk, samt belysning under overskap. I følge tidligere salgsoppgave byttet tidligere eier fronter, benkeplater, lagt fliser mellom benkeskap og overskap, samt montert nytt kjøkkenarmatur i ca. 2020.

Bad:

Pent flislagt bad med varme i gulv. Badet er innredet med servantskap med heldekkende servant og ethånds blandebateri, speilskap med integrert belysning over servant, vegghengt toalett og dusjhjørne med dører i herdet glass. Det er også opplegg for vaskemaskin. Avtrekk skjer via mekanisk ventilasjon med ventil plassert i himlingen.

Soverom:

Stort soverom vendt mot rolige omgivelser. God plass til dobbelseng med nattbord på hver side. Soverommet har rikelig med oppbevaringsplass i skyvedørsgarderobe. Det er også direkte utgang til terrassen fra soverommet.

Bod:

Leiligheten disponerer en kjellerbod på ca. 5 kvm.

.....
Oppsummering av tilstandsgrader:

TG0: Ingen avvik

TG1: Mindre eller moderate avvik

TG2: Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak

TG2: Avvik som kan kreve tiltak

TG3: Store eller alvorlige avvik

TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Takstmannens vurdering ved TG2:

Balkongdør:

Tilstanden vurderes til TG2 på grunn av registrert glippe og nedsatt tetthet. Det anbefales justering av hengsler og/eller utskifting av pakninger. Dersom døren ikke lar seg justere til tilfredsstillende funksjon, bør utskifting vurderes.

Overflater:

Tilstanden vurderes til TG2, på grunn av registrert slitasje og sotmerker. Det anbefales jevnlig rengjøring og vurdering av ventilasjonsforholdene. Utbedring av overflatene vurderes som et estetisk tiltak.

Bad: Overflater vegger og himling

Tilstanden for veggoverflatene vurderes til TG2 grunnet registrert misfarging av fuger og sviktende elastiske fuger. Det anbefales rens av flisefuger, utbedring av silikonfuger og jevnlig rengjøring for å hindre videre utvikling av sopp.

Bad: Overflater Gulv

Tilstanden vurderes til TG2 på grunn av registrert bom, skader i fuger og misfarging. Det anbefales utbedring av fuger og vurdering av flisdekke i dusjsone.

Bad: Sluk, membran og tetesjikt

Tilstanden vurderes til TG2 på grunn av alder og manglende dokumentasjon. Det anbefales jevnlig tilsyn

Bad: Sanitærutstyr og innredning

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sifterne.

Konsekvens/tiltak

- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Vannledninger:

Tilstanden vurderes til TG2 på grunn av registrerte mangler i merking og avslutning. Det anbefales montering av korrekte endestykker og oppdatering av kursfortegnelse for å sikre oversikt, driftssikkerhet og enklere vedlikehold.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder

uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

- Kjøleskap, fryser, oppvaskmaskin følger med

TV/Internett/Bredbånd

TV/Bredbånd fra Telia er inkludert i felleskostnader. Sameiet har Flex avtale så beboer velger selv bredbånd og TV-pakker selv

Parkering

Bruksrett til garasjeplass kan kjøpes/leies i kjelleren med heis opp til leilighetsplan når det er ledig. Det ligger både plass til salg og til leie ute i markedet pt. Pris for garasjeplass ligger ca på kr 370 000,-

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

Gunnar Schjelderups vei 11S er en del beboerparkeringssone G, bydel Nordre akre.

Priser for beboerparkering i indre by (2026)

Bensin, diesel, hybrid, ladbar hybrid: 3850 kr/år

Elbil: 1300 kr/år

Motorsykkle og moped: 1925 kr/år

El-motorsykkle og el-moped: 650 kr/år

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

Solforhold

Markterrassen er nordvestvendt og har gode solforhold. Terrassen har ettermiddagssol fra ca. kl. 15 og utover, med sol sporadisk til solnedgang i sommermånedene

Forsikringsselskap

Gjensidige

Polisenummer

82776079

Radonmåling

Det er ikke utført radonmåling av selger eller sameiet. I følge radonkart over området er området vurdert med moderat til lav forekomst av radon (<http://geo.ngu.no/kart/radon/>).

Diverse

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

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

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

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming. Varmekabler på badet

Info strømforbruk

Tilsvarende leiligheter på samme størrelse har et strømforbruk på ca. 6000 kWh i året. Merk at dette vil variere med antall medlemmer i husstanden og forbruk

Energikarakter

D

Energifarge

Rød

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 5 250 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene

Info eiendomsskatt

Oslo kommune har vedtatt eiendomsskatt. Eiendomsskatten utgjør fra 2,8 promille av beregningsgrunnlaget. Beregningsgrunnlaget vil være høyere for boliger som benyttes som sekundær bolig. Link til Oslo kommunes hjemmeside: www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt. Eiendomsskatten vil kunne variere

Formuesverdi primær

Kr 1 359 583

Formuesverdi primær år

2024

Formuesverdi sekundær

Kr 5 438 330

Formuesverdi sekundær år

2024

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Eierbrøk

45/26865

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader: kr 2 432,-

TV/Internett: kr 472,-

Felleskostnader inkluderer:

Drift og vedlikehold, Forsikringer, Kommunale avgifter, Varmtvann og TV-anlegg/
bredbånd

Felleskostnader pr. mnd

Kr 2 904

Kommentar fellesgjeld

Sameiet har ingen lån

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Nydalen Kvarter

Organisasjonsnummer

991081267

Om sameiet

Sameiet består av 386 seksjoner. Nydalen Kvarter Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 991081267, og ligger i bydel Nordre Aker i Oslo kommune.

I underetasjene er det bodområder og et stort videoovervåket garasjeanlegg. Bodplass i underetasjen følger leiligheten. Sameiet disponerer noen boder som kan leies i tillegg dersom noen er ledig.

Styreleder oppgir 21.07.2025 at det ikke er planlagt noe som vil øke felleskostnader og fellesgjeld.

Styret:

Styret kan primært kontaktes via melding på Vibbo, se <https://vibbo.no/nydalen-kvarter> for ytterligere informasjon. Styret kan også kontaktes på e-post: nydalenkvarter@styrerommet.no

Egen hjemmeside:

<https://vibbo.no/nydalen-kvarter> og logg deg inn med telefonnummeret ditt, som OBOS eller seksjonseier skal ha lagt inn. Huk av for samtykke til digital kommunikasjon og legg inn mobilnummer og e-postadresse hvis det ikke er fylt inn. Seksjonseier legger inn medboere og leietagere ved å bruke menyvalget «Legg til beboer» i menyen oppe til høyre i Vibbo.

Facebook:

Det finnes en lukket Facebook-gruppe («Nydalen Kvarter») som noen beboere administrerer, hvor beboere kan kommunisere seg imellom

Vektertjenesten:

Sameiet har avtale med vaktsselskapet City Security som har døgnkontinuerlig vakttjeneste, tlf. 22 75 15 00. Vekttertjenesten kan for eksempel brukes når noen i sameiet forårsaker sjenerende bråk etter klokken 23:00 (bryter husordensreglenes § 13). City Security fakturerer sameiet for utrykning til «husbråk» Fakturaen blir videresendt og belastes beboer/e av leiligheten som ble oppsøkt av City Security. Rutine for henvendelse til vaktsselskapet City Security AS er beskrevet på sameiets Vibbo, under temaet «Vekttertjenesten».

Byggeaktivitet i nærområdet:

Styret følger med på byggeaktivitet i nærområdet, inkludert nabovarsler vi mottar via Altinn. Videre informerer vi beboerne på Vibbo når det dukker opp saker vi mener det er viktig at alle blir gjort kjent med. Alle seksjonseiere oppfordres i tillegg til selv å følge med på Oslo kommunes nettsider om byggesaker i nærområdet. Når de sakene for de nærmeste tomtene kommer så langt at nabovarsler blir sendt ut er det viktig at så mange som mulig svarer, ikke bare styret. Det er forventet at det vil komme byggeprosjekter i forkant av dette bygget.

Dugnad:

Det arrangeres dugnad for alle seksjonseiere i regi av styret.

Vaktmester:

Profesjonell Bygg Tjeneste AS (PBT) er sameiets vaktmestertjeneste og ivaretar drifts- og vedlikeholdsmessige oppgaver i sameiet i henhold til skriftlig avtale.

Prioriterte vedlikeholdsoppgaver:

Vi gjennomfører vask og maling av frontpartier i treverk vår/sommer 2025. Av større vedlikeholdsoppgaver/prosjekter vi må prioritere de nærmeste årene kan nevnes (i prioritert rekkefølge):

- Utbedring av betongskader i garasjekjeller.
- Nødvendig oppgradering av ENVAC-sentral (kostnad deles med BSN og Nydalstoppen).
- Innkjøp/oppstart av ny vedlikeholdsplan for sameiet. Det vil gi en kartlegging av tilstanden på de ulike bygningskomponentene, installasjoner og infrastruktur, samt råd for hvordan og i hvilken rekkefølge større vedlikeholdsarbeider bør prioriteres fremover i de neste 5-10 årene.

Lånebetingelser fellesgjeld

Sameiet har ikke lån.

Sikringsordning fellesgjeld

Sameiet er ikke tilknyttet en sikringsordning mot tap av felleskostnader.

Forkjøpsrett

Det praktiseres ikke forkjøpsrett i sameiet.

Regnskap/budsjett

Årsregnskapet for 2024 viser et overskudd på kr 2 213 582,- og er overført sameiets egenkapital

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2024 var kr 8.092.536,-

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket.

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Alle hunder skal føres i bånd på sameiets område hele året. Lufting av hunden må ikke foregå på lekeplasser eller i sandkasser. Dyrenes ekskrementer skal plukkes opp av eier. Ved overtredelser kan Styret pålegge eieren å fjerne dyret i løpet av en måned.

Forretningsfører

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvalting AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 77, bruksnummer 57, seksjonsnummer 123 i Oslo kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

En servitutt er en rettighet/forpliktelse eller bestemmelse. Denne kan være både positiv og negativ. Bestemmelsen innskrenker en eiers rett til å fritt bestemme over egen eiendom. F.eks en nabo som gir en annen nabo rett til å kjøre over sin eiendom. En servitutt etableres i all hovedsak ved inngåelse av en avtale, enten skriftlig eller muntlig, mellom de berørte partene, men den kan også være etablert på andre måter.

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

301/77/57/123:

18.02.1916 - Dokumentnr: 900892 - Best. om vann/kloakkledn.

Bestemmelse om veg
Overført fra: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:57
Gjelder denne registerenheten med flere

05.03.1926 - Dokumentnr: 911775 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Televerket
Bestemmelser om telefonledninger/stolper/kabler/grøfter m.v.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:57
Gjelder denne registerenheten med flere

16.12.1958 - Dokumentnr: 15062 - Best. om vann/kloakkledn.
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:57
Gjelder denne registerenheten med flere

17.06.1987 - Dokumentnr: 37375 - Erklæring/avtale
Vedtak av visse vilkår vedr. utskillelse/bebyggelse
av denne eiendom
Overført fra: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:57
Gjelder denne registerenheten med flere

Diverse påtegning
Slettes i gnr. 77 bnr. 351

09.02.2004 - Dokumentnr: 9389 - Erklæring/avtale
Bestemmelser om parkering
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:57
Gjelder denne registerenheten med flere

01.04.2004 - Dokumentnr: 23093 - Best. om vann/kloakkledn.
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Rettighetshaver Oslo Kommune Vann- og avløpsetaten
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:57
Gjelder denne registerenheten med flere

21.04.2004 - Dokumentnr: 26601 - Erklæring/avtale

Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr.Gunnar
Schjelderups vei.Forpliktelse til fremtidig vederlagsfri
overdragelse av veigrunn til Oslo kommune,
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:57
Gjelder denne registerenheten med flere

21.04.2004 - Dokumentnr: 26602 - Bestemmelse om gjerde
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:73 Bnr:8
Overført fra: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:57
Gjelder denne registerenheten med flere

30.04.2004 - Dokumentnr: 29225 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:375
Bestemmelse om veg
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune Plan- og
bygningsetaten
Overført fra: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:57
Gjelder denne registerenheten med flere

30.04.2004 - Dokumentnr: 29225 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:375
Bestemmelse om garasje/parkering
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune Plan- og
bygningsetaten.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:57
Gjelder denne registerenheten med flere

30.04.2004 - Dokumentnr: 29225 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:375
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune Vann- og
avløpsetaten.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:57
Gjelder denne registerenheten med flere

11.09.2006 - Dokumentnr: 427903 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Nydalen Bolig AS
Org.nr: 986 844 899
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om parkering
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:57
Gjelder denne registerenheten med flere

13.12.2006 - Dokumentnr: 623828 - Bruksrett

Rettighetshaver: Nydalen Bolig AS

Org.nr: 986 844 899

Bruksrett

gjelder utomhusareal

Bestemmelse om drift og vedlikehold.

Med flere bestemmelser

Gjelder denne registerenheten med flere

24.01.2012 - Dokumentnr: 66912 - Best. om adkomstrett

Driftsavtale for felles adkomstvei

Gjelder denne registerenheten med flere

07.12.2006 - Dokumentnr: 610840 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 123

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Grunn

Sameiebrøk: 45/26865

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest på eiendommen datert 31.03.2023.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

31.03.2023.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Regulerings- og arealplaner

Området er regulert til byggeområde: bolig, forretning, kontor, bevertning, allmennyttig formål (barnehage), industri, offentlig trafikkområde: vei, fortau, gang- og sykkelvei, gang- og sykkelvei etter reguleringsplan S-4053, vedtatt av Bystyret, egengodkjenning 17.03.2004

KDP-17: Kommunedelplan for torg og møteplasser.

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning, 22.04.2009.

Kommuneplan fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23.september 2015 som gjelder fram til 2030. Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

For mer info om kommuneplan se: <https://www.oslo.kommune.no/politikk/kommuneplan/tidligere-kommuneplandokumenter/#gref>

Pågående byggesaker i området:

Pågående plansaker i området:

Saksnr: 202318148 - Gunnar Schjelderups vei - Studentboliger: Planforslag til offentlig ettersyn

Boligstiftelsen Nydalen foreslår å omregulere parkeringsplassen ved Gunnar Schjelderups vei 33 til studentboliger. Planen foreslår cirka 80-90 ett-roms studenthybler, i en bygning på 9 etasjer. Planen foreslår også ny undergang under Gjøvikbanen og gang-/sykkelvei mot sør i forlengelsen av undergangen. Plan- og bygningsetaten anbefaler ikke planforslaget fordi hele planområdet ligger i rød støysone.

For mer informasjon se: <https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202318148>

Saksnr: 202007151 - Vitaminveien 5B - utarbeidelse av planforslag

Hensikten med planforslaget er å legge til rette for utvikling av området med ny bebyggelse, bevaring og transformasjon av eksisterende verkstedbygg samt å tilrettelegge for strøktilpasset og utadrettet virksomhet som kan bidra til økt byliv. For mer informasjon se: <https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202007151>

Saksnr - 202002121 - Gunnar Schjelderups vei 9 - Oppdatering av planforslag etter offentlig ettersyn

Bonum AS foreslår å rive eksisterende kontorbebyggelse på 3 etasjer, og erstatte den med ca. 70 boliger i to boligtårn på 9 og 10 etasjer, med utadrettet virksomhet i første etasje og et lokk over eiendommens naturlige, skrånende terreng. Hensikten er at planen skal legge til rette for bymessig boligbebyggelse, og en offentlig gangvei mellom Storo og Nydalen.

For mer informasjon se: <https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202002121>

Saksnr - 201604130 - Sandakerveien 113 - 119 - Planforslag til politisk behandling
Avantor Sandakerveien 113-119 AS foreslår å omregulere Sandakerveien 113-119 fra kontor, industri, lager, bevertning og forretning til offentlig park, boliger og publikumsrettede formål. Bakgrunnen for planarbeidet er å regulere en del av en større park i tråd med byrådets bestilling og boliger på resten av eiendommen. Planforslaget åpner for en offentlig park på 6,0 daa langs Sandakerveien og 285 leiligheter i tre blokker på 7-13 etasjer plassert i en trekant mot Gunnar Schjelderups vei. Plan- og

bygningsetaten anbefaler planforslaget med forbehold om at høyder og utnyttelse reduseres noe, større fellesarealer til boligene og andre og ytterligere rekkefølgebestemmelser.

For mer informasjon se: <https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=201604130>

Saksnr - 201816207 - Vitaminveien - Opparbeidelse av gate - Planforslag til offentlig ettersyn

Bymiljøetaten foreslår å omregulere Vitaminveien og deler av Nydalen allé, Gunnar Schjelderups vei og Sandakerveien fra offentlige og fellesprivate samferdselsformål og forretning/kontor/industri til offentlige samferdselsformål. Plan- og bygningsetaten anbefaler planforslaget.

For mer informasjon se: <https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=201816207>

Adgang til utleie

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang. Styret må underrettes.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

5 250 000 (Prisantydning)

Omkostninger

131 250 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

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

132 640 (Omkostninger totalt)

144 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

147 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

5 382 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 394 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 397 340 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 132 640

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris på kr 30 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 13 900 ,- oppgjørshonorar kr 7 000,- og visninger kr 2000 ,-. Markedspakke er satt til 19 900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale . Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Marius Wang
Eiendomsmegler
mw@aktiv.no
Tlf: 468 28 887

Oppdragstaker

Fremtiden Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 982253896
Grønlandsleiret 23, 0190 OSLO

Salgsoppgavedato

09.01.2026



GUNNAR SCHJELDRUPSVEI 11 S



Torshov og Bygg AS

























UTLEIEMEGLERENS LEIEPRISEESTIMAT

Gunnar Schjelderups vei 11S. 0485 OSLO

GNR.77 BNR. 57 SNR. 123 Bruksenhetsnummer

På bakgrunn av boligens standard, størrelse, beliggenhet, samt dagens markedssituasjon, er vårt leieprisestimat:

Månedssleie: 17 000,- pr. mnd.

Boligens verdiutvikling er ikke hensynstatt i vurderingen.

Finn.no og Utleiemeglerens kjennskap til nærområdet og erfaring med utleiemarkedet, danner grunnlaget for leieprisestimatet. Utleiemegleren har ikke befart boligen eller satt seg inn i prospektet. Månedssleie er Utleiemeglerens vurdering av boligens utleiepris i dagens marked og må ikke oppfattes som en minimums- eller maksimumspris. Utleiemegleren er Norges største utleiemegler, og vi har spesialisert oss på å gi bistand til utleie og forvaltning av utleieboliger.

Dette uforpliktende leieprisestimatet kan ikke benyttes i verddivurdering av bolig eller for lånesøknad hos bank eller andre finansinstitusjoner. Utleiemegleren har intet ansvar for om vurdert utleiepris oppnås ved eventuell utleie.

Dato for leieprisestimatet: 26/08-2025

For mer informasjon besøk oss på internett: www.utleiemegleren.no

Utleiemegleren Sinsen AS

Simen Haugen

46908618

simen.haugen@utleiemegleren.no



Vedlegg

Tilstandsrapport



Boligbygg med flere boenheter



Gunnar Schjelderups vei 11S, 0485
OSLO



OSLO kommune



gnr. 77, bnr. 57, snr. 123

Sum areal alle bygg: BRA: 50 m² BRA-i: 45 m²



Befaringsdato: 07.07.2025

Rapportdato: 21.07.2025

Oppdragsnr.: 22486-1011

Referansenummer: SO1733

Foretak: BUILTBY AS

Takstingeniør: Matias Utnem



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

Rapportansvarlig



Matias Utnem
Uavhengig Takstingeniør
post@buliltby.no
920 59 064

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Overordnet vurdering:

Boligen fremstår med normal slitasje sett i forhold til alder og bruk, og flere bygningsdeler er i eller nærmer seg midten av forventet teknisk levetid. Det er registrert enkelte bygningsmessige og tekniske avvik, blant annet knyttet til overflater i våtrom, tetthet i balkongdør og mindre mangler ved VVS-installasjonene. Flere av disse forholdene vurderes å ha begrenset konsekvens på kort sikt, men bør følges opp med jevnlig vedlikehold og tiltak ved behov. Samlet sett vurderes boligen å ha et moderat vedlikeholdsbehov, og det henvises til rapportens enkeltvurderinger for nærmere detaljer.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2006

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Vinduer

Boligen har vinduer med isolerglass fra byggeåret 2006. Vinduene har karmen og rammer i malt treverk, og det er benyttet to-lags isolerglass. Vindusflatene ble kontrollert ved visuell inspeksjon og funksjonstest ved åpning og lukking. Det ble ikke registrert punkterte glass eller vesentlige skader på karmen eller beslag. Isolerglass fra denne perioden nærmer seg midten av forventet levetid, som etter Byggforskserien vanligvis er mellom 20 og 30 år, avhengig av eksponering og vedlikehold.

Ytterdør (entrédør)

Leiligheten har entrédør med brannmotstand klasse B30 og lydisolasjon tilsvarende 40 dB. Døren har malt overflate og er utstyrt med kikkhull.

Balkongdør

Balkongdøren er fra byggeåret 2006 og har ramme i malt treverk med isolerglassfelt.

Utearealer – markterrasse

Boligen har utgang fra stue/kjøkken til en stor markterrasse på cirka 20 m², beliggende mot nordvest.

Vinduer

Boligen har vinduer med isolerglass fra byggeåret 2006. Vinduene har karmen og rammer i malt treverk, og det er benyttet to-lags isolerglass. Vindusflatene ble kontrollert ved visuell inspeksjon og funksjonstest ved åpning og lukking.

Det ble ikke registrert punkterte glass eller vesentlige skader på karmen eller beslag. Isolerglass fra denne perioden nærmer seg midten av forventet levetid, som etter Byggforskserien vanligvis er mellom 20 og 30 år, avhengig av eksponering og vedlikehold.

Ytterdør (entrédør)

Leiligheten har entrédør med brannmotstand klasse B30 og lydisolasjon tilsvarende 40 dB. Døren har malt overflate og er utstyrt med kikkhull.

Balkongdør

Balkongdøren er fra byggeåret 2006 og har ramme i malt treverk med isolerglassfelt.

Utearealer – markterrasse

Boligen har utgang fra stue/kjøkken til en stor markterrasse på cirka 20 m², beliggende mot nordvest.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater – øvrige rom

De øvrige rommene i boligen fremstår i hovedsak med normal vedlikeholdsmessig tilstand. Det er registrert enkelte mindre sår, hakk og rifter, noe som er forventet med normal bruk over tid.

Det er målt ca 5 mm mm høydeforskjell på gulv i i hovedetg over en lengde på ca 2 m.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Baderommet er fra byggeåret 2006. Rommet er innredet med servantskap med heldekkende servant og etthånds blandebatteri, speilskap med integrert belysning over servant, vegghengt toalett og dusjhjørne med dører i herdet glass. Det er også opplegg for vaskemaskin. Avtrekk skjer via mekanisk ventilasjon med ventil plassert i himlingen.

Baderommet har flislagte vegger. Himlingen har malt slett flate. Gulvet er flislagt og har elektrisk gulvvarme.

Badet har sluk i metall med klemring. Membranen ligger skjult i konstruksjonen og lar seg derfor ikke kontrollere visuelt. Ifølge opplysninger og alder på boligen er membranen 19 år gammel, og det foreligger ikke dokumentasjon på oppbygging eller utførelse.

Badet har mekanisk avtrekk med ventil plassert i himlingen.

Avtrekkfunksjonen ble testet med papir og vurderes som tilfredsstillende. Det er etablert spalte under dørbladet for å sikre tilluft.

Det er gjennomført fuktkontroll i vegg bak dusjonen fra stue. Det ble ikke registrert unormale fuktverdier ved kontrollen, og det foreligger ingen visuelle tegn til fuktskader på overflater eller i tilstøtende konstruksjoner.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet er innredet med over- og underskap med slette, hvite fronter. Innredningen har integrerte skuffer og er utstyrt med laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum og etthånds blandebatteri. Det er montert fliser på vegg over benk, samt belysning under overskap.

Ved visuell kontroll fremstår innredningen med normal bruksslitasje sett i forhold til alder og bruk.

Kjøkkenet er utstyrt med avtrekksvifte med kanalføring og utkast til friluft.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen har rør-i-rør-installasjoner med vannfordelerskap plassert i garderobeskap i entreen. Stoppekran er tilgjengelig og ble funksjonstestet – den fungerer som forutsatt. Rørøpletet vurderes som moderne og i tråd med vanlig utførelse for perioden. Det er synlige avløpsrør av plast under oppvaskkum på kjøkken og under servant på badet. Rørene er visuelt kontrollert og fremstår uten lekkasjer eller synlige skader.

Boligen har mekanisk avtrekk fra både kjøkken og bad.

Beskrivelse av eiendommen

Avtrekkssventilene er plassert i himling og er tilknyttet kanal med utkast. Tilluft tilføres via luftespalter (spalteventiler) i vinduene, noe som bidrar til naturlig luftutskiftning i oppholdsrom.

lektrisk anlegg

Sikringsskapet er plassert i entreen og er utstyrt med automatsikringer og kursfortegnelse. Vurderingen er basert på visuell kontroll og informasjon fra eier. Det ble ikke registrert synlige skader, varmgang eller tegn til overbelastning.

Samsvarserklæring er ikke fremlagt, og det er ikke utført kontroll av autorisert elektroinstallatør.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

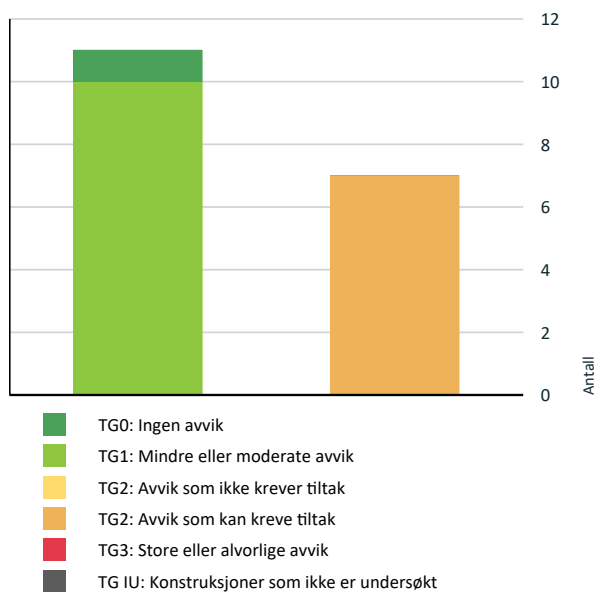
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremlagt tegninger av boligen.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Balkongdør [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [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](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2006

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger
fra eiendomsmatrikkelen.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Normal vedlikeholdt.

UTVENDIG

Vinduer

Vinduer

Boligen har vinduer med isolerglass fra byggeåret 2006. Vinduene har karmer og rammer i malt treverk, og det er benyttet to-lags isolerglass. Vindusflatene ble kontrollert ved visuell inspeksjon og funksjonstest ved åpning og lukking. Det ble ikke registrert punkterte glass eller vesentlige skader på karmer eller beslag. Isolerglass fra denne perioden nærmer seg midten av forventet levetid, som etter Byggforskserien vanligvis er mellom 20 og 30 år, avhengig av eksponering og vedlikehold.

Balkongdør

Balkongdør
Balkongdøren er fra byggeåret 2006 og har ramme i malt treverk med isolerglassfelt.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Ved visuell inspeksjon ble det registrert en glippe mellom dørblad og karm, noe som kan indikere slitasje på hengsler eller pakninger, alternativt deformasjon i karm eller blad. Dette kan føre til redusert tetthet mot trekk, fukt eller støy.

Konsekvens/tiltak
• Dører må justeres.

Tilstanden vurderes til TG2 på grunn av registrert glippe og nedsatt tetthet. Det anbefales justering av hengsler og/eller utskifting av pakninger. Dersom døren ikke lar seg justere til tilfredsstillende funksjon, bør utskifting vurderes.

Dører

Ytterdør (entrédør)
Leiligheten har entrédør med brannmotstand klasse B30 og lydisolasjon tilsvarende 40 dB. Døren har malt overflate og er utstyrt med kikkhull.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utearealer – markterrasse
Boligen har utgang fra stue/kjøkken til en stor markterrasse på cirka 20 m², beliggende mot nordvest.

INNENDIG

Overflater

Innvendige overflater – øvrige rom

Gulv: Parkett i øvrige rom.
Vegger: Øvrige rom har malte, slette flater.
Himling: Slette, malte himlingsflater i alle rom.

De øvrige rommene i boligen fremstår i hovedsak med normal vedlikeholdsmessig tilstand. Det er registrert enkelte mindre sår, hakk og rifter, noe som er

Tilstandsrapport

forventet med normal bruk over tid.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist heksesot/støvkondens på overflater.

Det er i tillegg observert sotavsetninger rundt enkelte ventiler i vindusfeltene. Dette skyldes trolig luftstrømmer kombinert med partikkelavsetning over tid, og kan være tegn på utilstrekkelig ventilasjon eller høy belastning fra stearinlys, vedfyring eller lignende.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må rengjøres, for å fjerne heksesot/støvkondens, årsak må og fjernes/elimineres.

Tilstanden vurderes til TG2, på grunn av registrert slitasje og sotmerker. Det anbefales jevnlig rengjøring og vurdering av ventilasjonsforholdene. Utbedring av overflatene vurderes som et estetisk tiltak.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er målt ca 5 mm mm høydeforskjell på gulv i i hovedetg over en lengde på ca 2 m.

VÅTROM

2.ETASJE > BAD

Generell

Baderommet er fra byggeåret 2006. Rommet er innredet med servantskap med heldekkende servant og etthånds blandebatteri, speilskap med integrert belysning over servant, vegghengt toalett og dusjhjørne med dører i herdet glass. Det er også opplegg for vaskemaskin. Avtrekk skjer via mekanisk ventilasjon med ventil plassert i himlingen.

2.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Baderommet har flislagte vegger. Himlingen har malt slett flate.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er avvik:

Ved visuell kontroll ble det registrert misfarging i fugene, særlig i våtsonen. I tillegg er det registrert løse silikonfuger i overgang mellom vegg og gulv, noe som kan redusere tettheten og føre til fuktpåvirkning over tid. Himlingen er slett og malt, og fremstår uten registrerte avvik.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstanden for veggoverflatene vurderes til TG2 grunnet registrert misfarging av fuger og sviktende elastiske fuger. Det anbefales rens av flisefuger, utbedring av silikonfuger og jevnlig rengjøring for å hindre videre utvikling av sopp.

2.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt og har elektrisk gulvvarme.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Svertesopp er registrert

Det ble ved visuell kontroll registrert sprekker i enkelte fuger, samt misfarging, spesielt i dusjsonen. I tillegg ble det registrert bom (hulrom) under enkelte fliser, noe som tyder på manglende vedheft mellom flis og underlag.

Konsekvens/tiltak

- Fuger bør skiftes ut.

Tilstandsrapport

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
- Overflater må rengjøres.

Tilstanden vurderes til TG2 på grunn av registrert bom, skader i fuger og misfarging. Det anbefales utbedring av fuger og vurdering av flisdekke i dusjsone.

2.ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har sluk i metall med klemring. Membranen ligger skjult i konstruksjonen og lar seg derfor ikke kontrollere visuelt. Ifølge opplysninger og alder på boligen er membranen 19 år gammel, og det foreligger ikke dokumentasjon på oppbygging eller utførelse.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Forventet teknisk levetid for vanntette sjikt i våtrom er 20–30 år ved normalt bruk og vedlikehold, jf. Byggforskserien 700.320 og 700.330.

Konsekvens/tiltak

- 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.

Tilstanden vurderes til TG2 på grunn av alder og manglende dokumentasjon. Det anbefales jevnlig tilsyn.

2.ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget susterne.

Konsekvens/tiltak

- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

2.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Badet har mekanisk avtrekk med ventil plassert i himlingen. Avtrekksfunksjonen ble testet med papir og vurderes som tilfredsstillende. Det er etablert spalte under dørbladet for å sikre tilluft.

2.ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er gjennomført fuktkontroll i vegg bak dusjsone fra stue. Det ble ikke registrert unormale fuktverdier ved kontrollen, og det foreligger ingen visuelle tegn til fuktskader på overflater eller i tilstøtende konstruksjoner.

KJØKKEN

2.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet er innredet med over- og underskap med slette, hvite fronter. Innredningen har integrerte skuffer og er utstyrt med laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum og ethånds blandebatteri. Det er montert fliser på vegg over benk, samt belysning under overskap. Ved visuell kontroll fremstår innredningen med normal bruksslitasje sett i forhold til alder og bruk.

2.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Tilstandsrapport

Kjøkkenet er utstyrt med avtrekksvifte med kanalføring og utkast til friluft.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Boligen har rør-i-rør-installasjoner med vannfordelerskap plassert i garderobeskap i entreen. Stoppekran er tilgjengelig og ble funksjonstestet – den fungerer som forutsatt. Røropplegget vurderes som moderne og i tråd med vanlig utførelse for perioden.

Vurdering av avvik:

- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.
- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Det ble ved visuell kontroll registrert manglende kursfortegnelse i fordelerskapet, samt manglende endestykker (støttekappe/avslutning) på rør-i-rør-systemet under vasken på kjøkkenet. Manglende endestykker utgjør et avvik.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.
- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Tilstanden vurderes til TG2 på grunn av registrerte mangler i merking og avslutning. Det anbefales montering av korrekte endestykker og oppdatering av kursfortegnelse for å sikre oversikt, driftssikkerhet og enklere vedlikehold.

! TG 1 Avløpsrør

Det er synlige avløpsrør av plast under oppvaskkum på kjøkken og under servant på badet. Rørene er visuelt kontrollert og fremstår uten lekkasjer eller synlige skader.

! TG 1 Ventilasjon

Boligen har mekanisk avtrekk fra både kjøkken og bad. Avtrekksventilene er plassert i himling og er tilknyttet kanal med utkast. Tilluft tilføres via luftespalter (spalteventiler) i vinduene, noe som bidrar til naturlig luftutskiftning i oppholdsrom.

Elektrisk anlegg

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

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

lektrisk anlegg

Sikringsskapet er plassert i entreen og er utstyrt med automatsikringer og kursfortegnelse. Vurderingen er basert på visuell kontroll og informasjon fra eier. Det ble ikke registrert synlige skader, varmgang eller tegn til overbelastning. Samsvarserklæring er ikke fremlagt, og det er ikke utført kontroll av autorisert elektroinstallatør.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

2006

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ukjent

Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Tilstandsrapport

4.

Ukjent

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Ukjent

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Nei

Generell kommentar

Takstmannens vurdering av det elektriske anlegget er basert på visuell inspeksjon, informasjon fra eier, eventuell dokumentasjon og bruk av en standard sjekklister. Det elektriske anlegget fremstår som funksjonelt, men det er ikke utført en fullstendig kontroll. For en mer detaljert vurdering anbefales en kontroll av autorisert elektroinstallatør eller kontrollør.

Branntekniske forhold

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

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

1. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

3. Er det skader på røykvarslere?

Nei

4. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

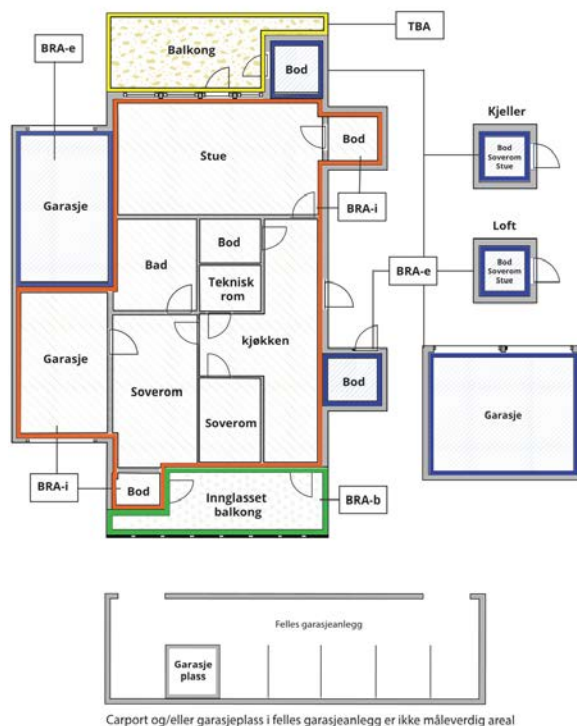
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport 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 boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2.Etasje	45			45	20
Kjeller		5		5	
SUM	45	5			20
SUM BRA	50				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2.Etasje	Stue/kjøkken, Soverom, Entré, Bad		
Kjeller		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke fremlagt tegninger av boligen.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	45	5

Kommentar	
Boligbygg med flere boenheter	Arealmålingen er utført med laser. Det er bruken av rommene på befaringsdagen som definerer P-rom og S-rom, selv om rommene kan være i strid med teknisk forskrift eller mangle godkjenning fra kommunen. Arealet kan være komplisert eller umulig å måle nøyaktig, da det kan være vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger eller på grunn av skjevheter og utforminger i bygningskonstruksjoner, som karnapp, buer, vinkler som ikke er rette, samt åpne rom over flere etasjer. BRA-i: Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende yttervegger. BRA-e: Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten, men som tilhører denne. Dette inkluderer arealer med adkomst fra fellesareal eller utvendig adkomst, som for eksempel privat frittstående garasje eller boder. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.7.2025	Mathias Hansen	Kunde
	Matias Utnem	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	77	57		123	18872 m ²	Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret. Tomtearealet er 18 872 m ²	Eiet

Adresse

Gunnar Schjelderups vei 11S

Hjemmelshaver

Hansen Mathias, Isaksen Selma

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beliggenhet
Leiligheten har en skjermet og sentral beliggenhet i Nydalen, som en del av Sameiet Nydalen Kvarter, med gangavstand til alle fasiliteter.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

Om tomten

Tomten
Eiet tomt på 18 872 kvm som tilhører sameiet. Tomten er fellesareal. Felles tomt for sameiet. Tomt opparbeidet med busker, trær, diverse beplantning, plenområder, lekeapparater, sittegrupper, sykkelparkering og asfalterte internveier.

Byggemetode

Boligbygg over 7 etasjer samt kjeller. Bygningen har støpt gulv mot grunn, grunnmur, bærende vegger og skillende dekker i hovedsak av betongkonstruksjoner. Utvendige fasader i hovedsak forblendet med teglstein og trekledning.

Tak:

Tilnærmet flat takkonstruksjon (taket er ikke besiktiget).

Dører og vinduer:

Leiligheten har dører og vinduer fra byggeår.

Entrédør med brannklasse B30 og lydklasse 40dB.

Terrassedør og vinduer med karm/rammer av tre og to-lags glass.

Parkering

Parkering
Det er innført beboerparkering i dette området (indre by). Dette betyr at du kan parkere fritt døgnet rundt på parkeringsplassene regulert til beboerparkering i området rundt din bolig

Oppvarming

Oppvarming
Elektrisk oppvarming. Varmekabler på badet.

Romhøyde

Det er målt følgende romhøyder:

Stue/kjøkken: 2,66 m

Bad: 2,37 m

Soverom: 2,66 m

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum

5 050 000

År

2024

Forsikring

Selskap

Avtalenr

Type

Forsikringssum

Årlig premie

Kommentar

Felles bygningsforsikring i regi av sameiet. Forsikringspolise er ikke fremlagt. Det forventes at eiendommen er tilstrekkelig forsikret.

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.07.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjører: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

•Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

•I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på

veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Bygninger og leiligheter kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder inkluderer membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, samt vann- og avløpsnett. Elde og utidsmessighet, kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke fanges opp ved visuell kontroll.

Tilstandsgrader er satt på bygningsdeler som er synlige inne i leiligheten, selv om enkelte av disse kan omfattes av sameiets vedlikeholdsansvar, slik som vinduer og entrédører. Befaringen ble gjennomført i dagslys, med god tilkomst til vurderte bygningsdeler, og ingen hindringer under besiktigelsen. Møbler og inventar ble ikke flyttet på under befaringen.



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

Selma Isaksen

Mathias Hansen

Boligen

Gunnar Schjelderups Vei 11S
0485 Oslo

0301-77/57/0/123

- ♦ Boligen ble kjøpt 2024
- ♦ 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?

♦ Ja

En liten sprek i en flis på badet tror jeg. Er nok en del av gjennomgang takstmann da:

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ 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?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tekniske installasjoner

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Ja**

Skal bygges noe leiligheter vet jeg

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **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.

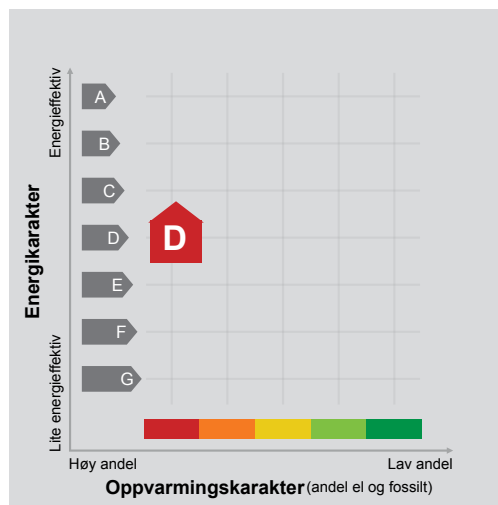
Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

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.

ENERGIATTEST



Adresse	Gunnar Schjelderups vei 11S
Postnummer	0485
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	77
Bruksnummer	57
Seksjonsnummer	123
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81796904
Bruksenhetsnummer	H0104
Merkenummer	Energiattest-2025-146377
Dato	16.07.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

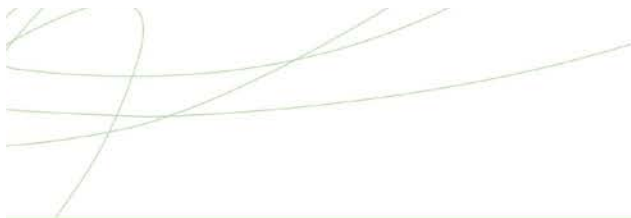
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig





Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Bygningskategori: Boligblokker

Bygningstype: Leilighet

Byggeår 2006

Bygningsmateriale:

BRA: 44

Ant. etg. med oppv. BRA:

Detaljert vegger: Ja

Detaljert vindu: Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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/om-energimerkeordningen>). Klikk på tittel Energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.



Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Gunnar Schjelderups vei 11S	81796904	H0104	123	0	

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2006

Byggstandard	
Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	14 m ²
Areal tak	0 m ²
Areal gulv	44 m ²
Areal vinduer, dører og glassfelt	9 m ²
Oppvarmet BRA	44 m ²
Totalt BRA	44 m ²
Oppvarmet luftvolum	106 m ³
U-verdi for yttervegger	0,22 W/(m ² ·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m ² ·K)
U-verdi for gulv	0,04 W/(m ² ·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,60 W/(m ² ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	20,0 %
Normalisert kuldebroverdi	0,06 W/(m ² ·K)
Normalisert varmekapasitet	227,7 Wh/(m ² ·K)
Lekkasjetall	2,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m ³ /s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m ³ /s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,65 m ³ /(m ² ·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	81 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m ²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m ²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,85
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,90

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	19.6.2018

Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold
vedr. beregningene

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.009
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS
-------	------------------

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	85,0 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	10,0 kWh/år
Pumper	0,0 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	153,7 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	7 630 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	173,40 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	5 916 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	173,40 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	7 630 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm ³ /år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	7 630 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	7 630 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	100,0 %
--------------------------------------	---------

Nabolagsprofil

Gunnar Schjelderups vei 11S - Nabolaget Nydalen - vurdert av 249 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

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



Offentlig transport

Nydalen T i Sandakerveien Linje 30, 37, 51, 56, 56B, 58	5 min 0.4 km
Storo Linje 4, 5	8 min 0.7 km
Storo Linje 11, 12, 18	8 min 0.7 km
Nydalen stasjon Linje RE30, R31	12 min 1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	13 min 4.7 km

Skoler

Fernanda Nissen skole (1-7 kl.) 521 elever, 25 klasser	7 min 0.6 km
Nordpolen skole (1-10 kl.) 655 elever, 36 klasser	14 min 1.2 km
Grefsen skole (1-7 kl.) 724 elever, 37 klasser	18 min 1.3 km
Morellbakken skole (8-10 kl.) 392 elever, 30 klasser	13 min 1.1 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 104 elever, 8 klasser	19 min 1.7 km
Nydalen videregående skole 960 elever	12 min 0.9 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	8 min 3.1 km



Kvalitet på skolene

Veldig bra 87/100



Opplevd trygghet

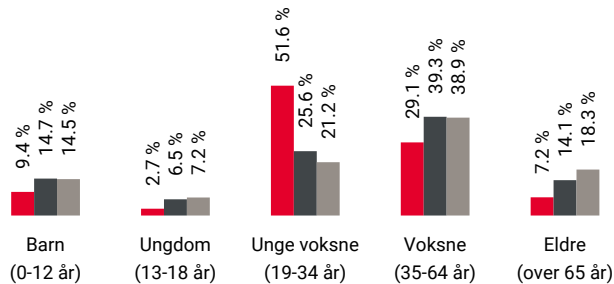
Veldig trygt 86/100



Naboskapet

Høflige 57/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Nydalen	2 994	2 311
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Eventyrstua barnehage (1-5 år) 91 barn	1 min 0.1 km
Nydalen Allé barnehage (0-5 år) 49 barn	4 min 0.3 km
Lillohagen Fus barnehage (0-5 år) 62 barn	8 min 0.7 km

Dagligvare

Bunnpris Nydalen Søndagsåpent	1 min 0.1 km
Coop Mega Storo	6 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. Tog/t-bane



2. Egen bil



Kollektivtilbud

Veldig bra 95/100



Vedlikehold veier

Godt velholdt 89/100



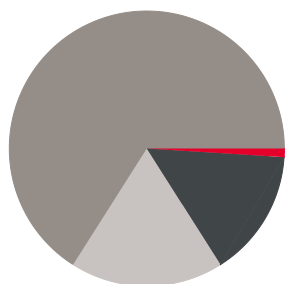
Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 87/100

Sport

⚽ Nordre Åsen kunstgressbane	15 min	🚶
Fotball, friidrett, sandvolleyball	1.3 km	
⚽ Bjølsenhallen, flerbrukshall	16 min	🚶
Aktivitetshall	1.3 km	
🚴 SATS Storo	4 min	🚶
🚴 SATS Nydalen	5 min	🚶

Boligmasse



1% enebolig
15% rekkehus
66% blokk
18% annet

«Et flott nabolag å bo i:-)»

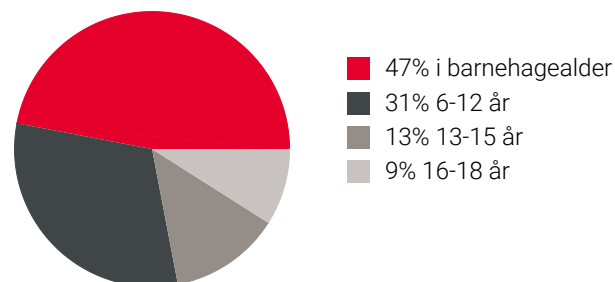
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

📦 Storo Storsenter	4 min	🚶
📦 Vitusapotek Storo	4 min	🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

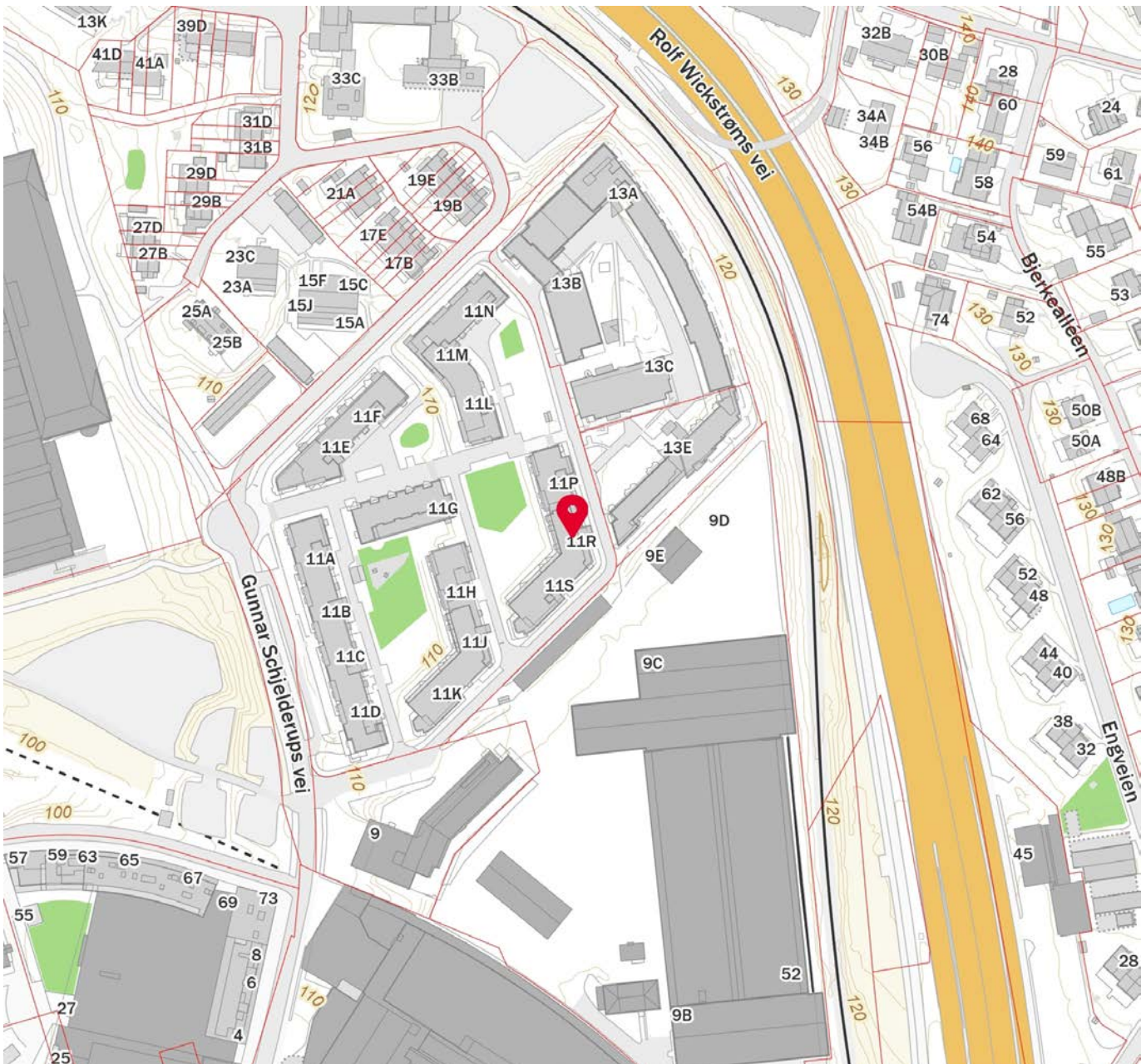
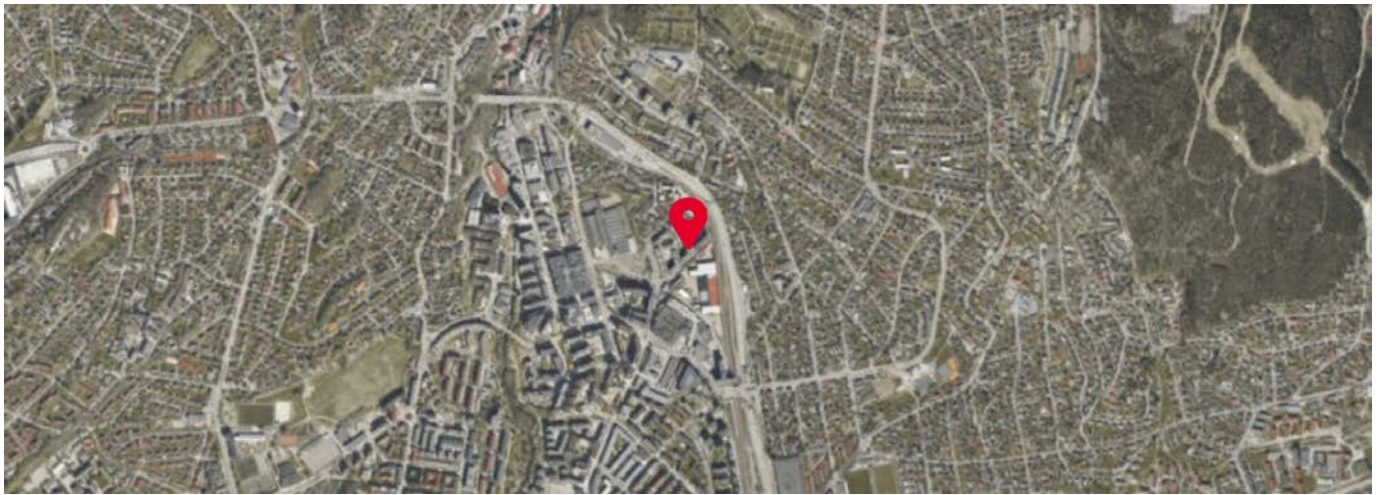


0% 59%

■ Nydalen
■ Oslo og omegn
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	18%	33%
Ikke gift	74%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast 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 tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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 nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

Ved kjøp av landbrukseiendom, 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.



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: Gunnar Schjelderups vei 11S
0485 OSLO

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Marius Wang

Oppdragsnummer:

Telefon: 468 28 887
E-post: mw@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre