

The image shows a sophisticated interior setting. In the center, a dark, textured glass vase holds a bouquet of white flowers with yellow centers and green leaves. To the left, two lit white candles are held in silver candlesticks. In the background, a black wire chair is partially visible, draped with a light-colored, textured throw. The overall aesthetic is clean and contemporary.

aktiv.

Trondheimsveien 182, 0570 OSLO

Stor, lys og lekkertoppleilighet!



Partner/Eiendomsmegler

Nina Friis Stensland

Mobil 980 84 142
E-post nina.friis.stensland@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Carl Berner
Christian Michelsens gate 2, 0501 OSLO. TLF. 22 87 11 90

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 390 000,-
Fellesgjeld: Kr 703 224,-
Omkostn.: Kr 1 350,-
Total ink omk.: Kr 5 094 574 ,-
Felleskostn.: Kr 8 830,-
Selger: Anette Hæhre Kristiansen

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1936
BRA-i/BRA Total 55/59 kvm
Tomtstr.: 1878.8 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 83, bnr. 124
Andelsnr.: 84
Oppdragsnr.: 1006250105

Deres neste
drømmehjem?

Velkommen til Trondheimsveien 182!
Her får dere et lyst og moderne hjem som passer utmerket for et par, vennepar eller for deg som vil leie ut til en venn! Leiligheten holder god standard og kan flyttes rett inn i! Overflater malt i 2025 og splitter nytt bad etablert i 2025.

Ved innfrelse av IN-lån blir felleskostnader 5.926,- pr mnd.

- Gjennomgående 3-roms toppleilighet i rolige og sentrale omgivelser:
- Gjennomtenkt og godt utnyttet planløsning med 2 soverom
 - Store vinduer fra 2020 med dype karmen sikrer rikelig med lys og luft
 - Splitter nytt bad fra juni 2025 med opplegg for vaskemaskin
 - Sosial, åpen stue- og kjøkkenløsning
 - To romslige soverom med garderobe
 - Svært lave strømkostander som følge av VV. og fyring inkl
 - Kjellerbod
 - Gangavstand til alt!



Innhold

Velkommen2
Om eiendommen26
Tilstandsrapport42
Egenerklæring63
Nabolagsprofil.....73
Forbrukerinformasjon84
Budskjema85

Velkommen inn!

Fra hyggelig sidegate i Trondheimsveien er det trappeadkomst til leiligheten som ligger i 4. etasje.

I det dere trer over dørstokken forstår dere umiddelbart hvilket lyst og moderne hjem dette er. Gangen er romslig med plass til yttertøy og sko. Her er det hyggelig å komme hjem!





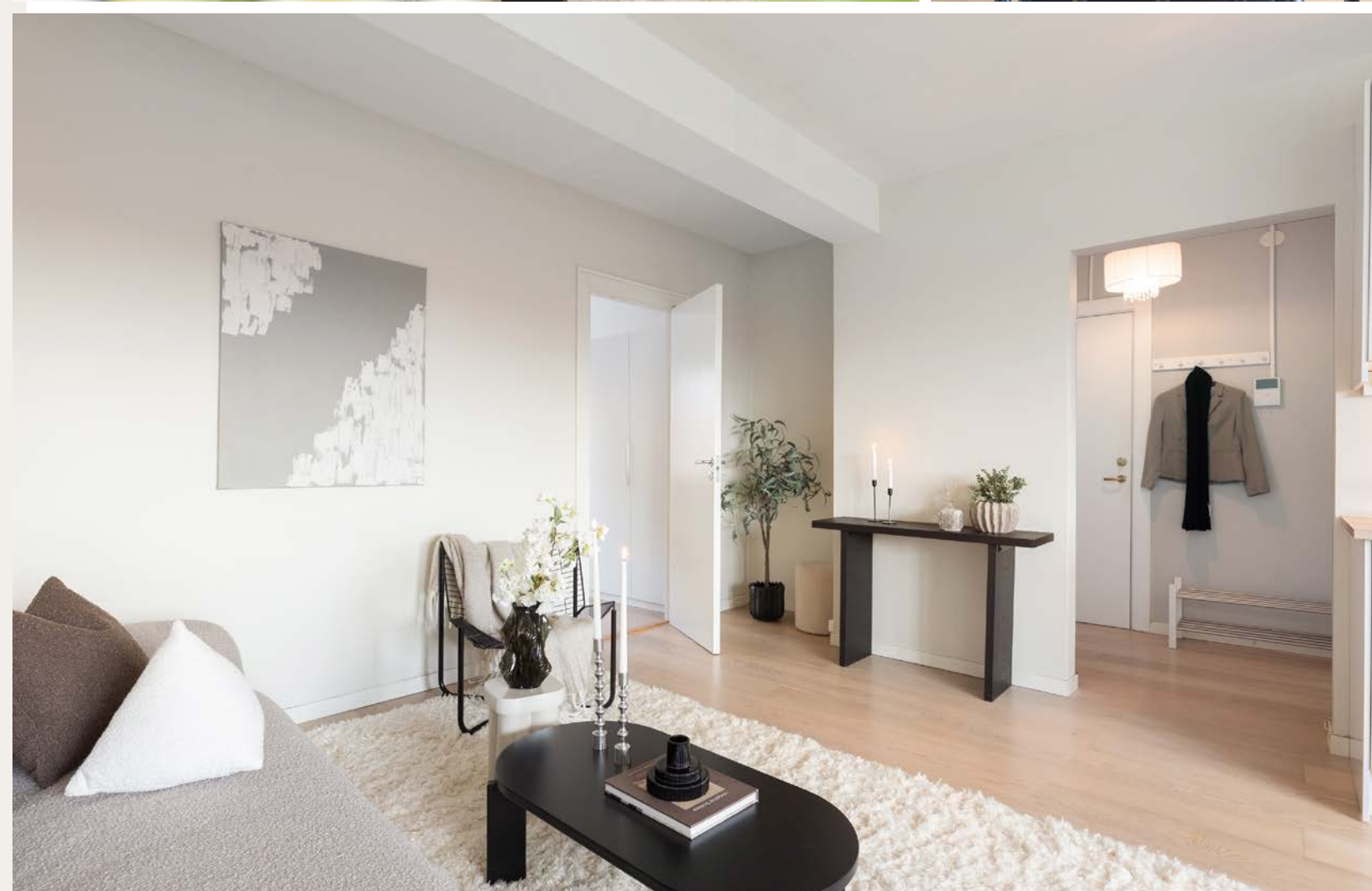
Velkommen til Trondheimsveien 182!
Her får dere et lyst og moderne hjem
dere kan flytte rett inn i.

Lyst og sosialt oppholdsrom

Rommet oppleves svært lyst og luftig som følge av malte flater i fargen Kokos, god takhøyde og store vinduer med dype karmner. Denne atmosfæren må virkelig oppleves! Rommet er delt inn i to naturlige soner med stue i den ene enden og kjøkken i den andre. I stuen er det god plass til sofagruppe, bord og TV-benk. Her ligger alt til rette for rolige kvelder med film, eller større, sosiale sammenkomster.



**Samle gode venner
til hyggelige lag!**





Leiligheten har en svært sosial, åpen
løsning mellom stue og kjøkken, noe
dagens eiere selv har satt stor pris på!

Stilrent kjøkken

Kjøkkenet er stilrent og sklir naturlig inn i rommet. Innredningen er fra 2015 med hvite, glatte fronter og laminert benkeplate. Det er godt med oppbevaringsplass i skuffer og skap som gjør det enkelt å holde orden. A hvitevarer følger vaskemaskin, komfyr, platetopp og kombiskap. Her vil enhver kokk stortrives! Med kort vei fra kjøkkenet til spiseplassen er det enkelt å servere alle dagens måltider!



Delikat baderom fra 2025

Her får dere et svært lekkert, splitter nytt bad som sto ferdig i juni 2025. Badet er renovert i regi av borettslaget og inneholder alt dere trenger. Dagens eier har også gjort flere tilvalg som gir badet et eksklusivt, lunt uttrykk. Badet inneholder underskap/overskap, servant, speil, dusjsone med glassdører og wc.

Det er også opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Dette er et herlig sted å starte dagen!



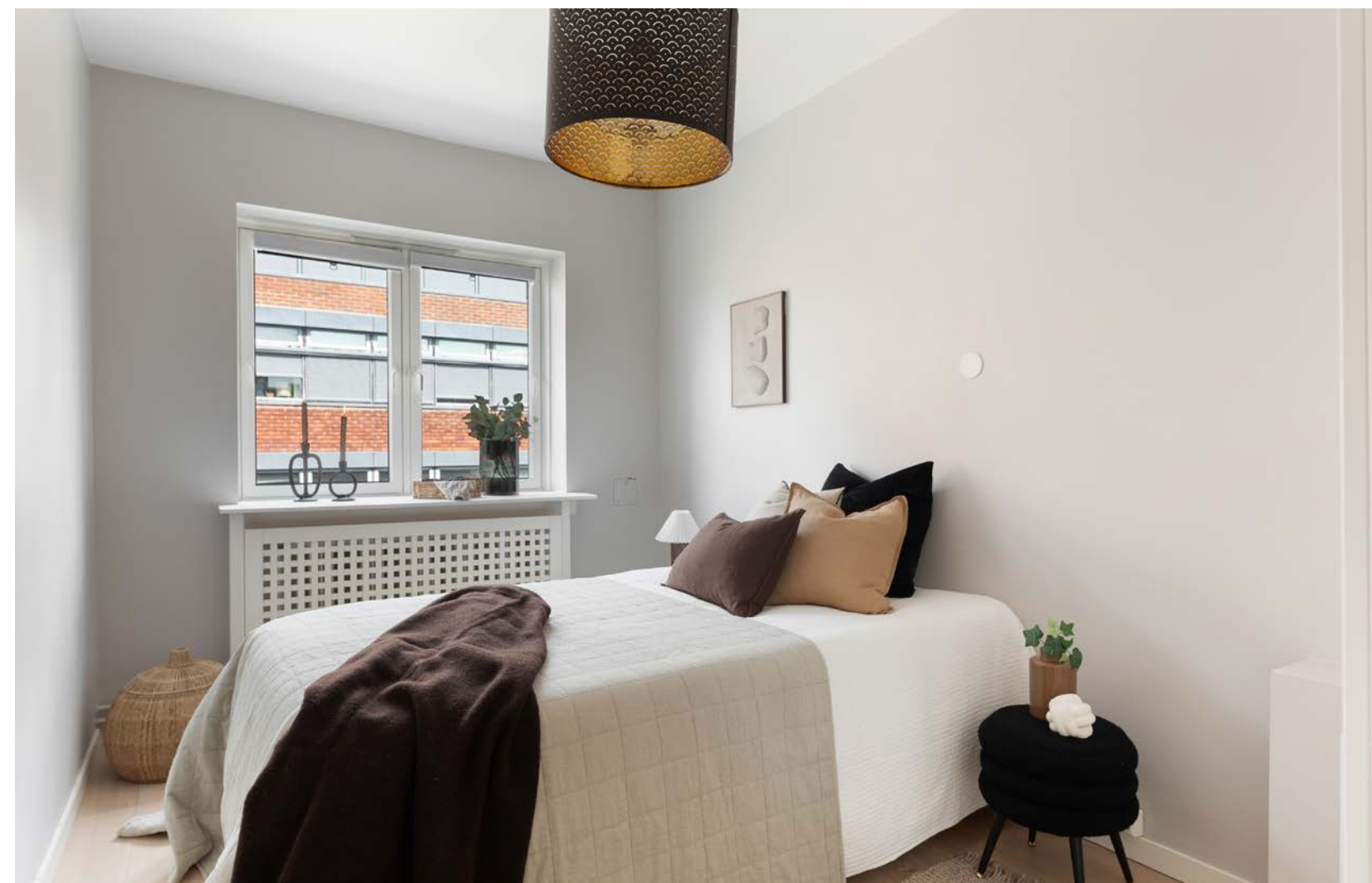
Hovedsoverom

Fra stuen er det adkomst til boligens svært innbydende hovedsoverom. Rommet oppleves lyst og luftig med hyggelig utsyn mot Torshovdalen! Her er det god plass til stor dobbeltseng og tilhørende nattbord. Garderobeskap gir plass til klær og sko.



Barnerom/gjesterom

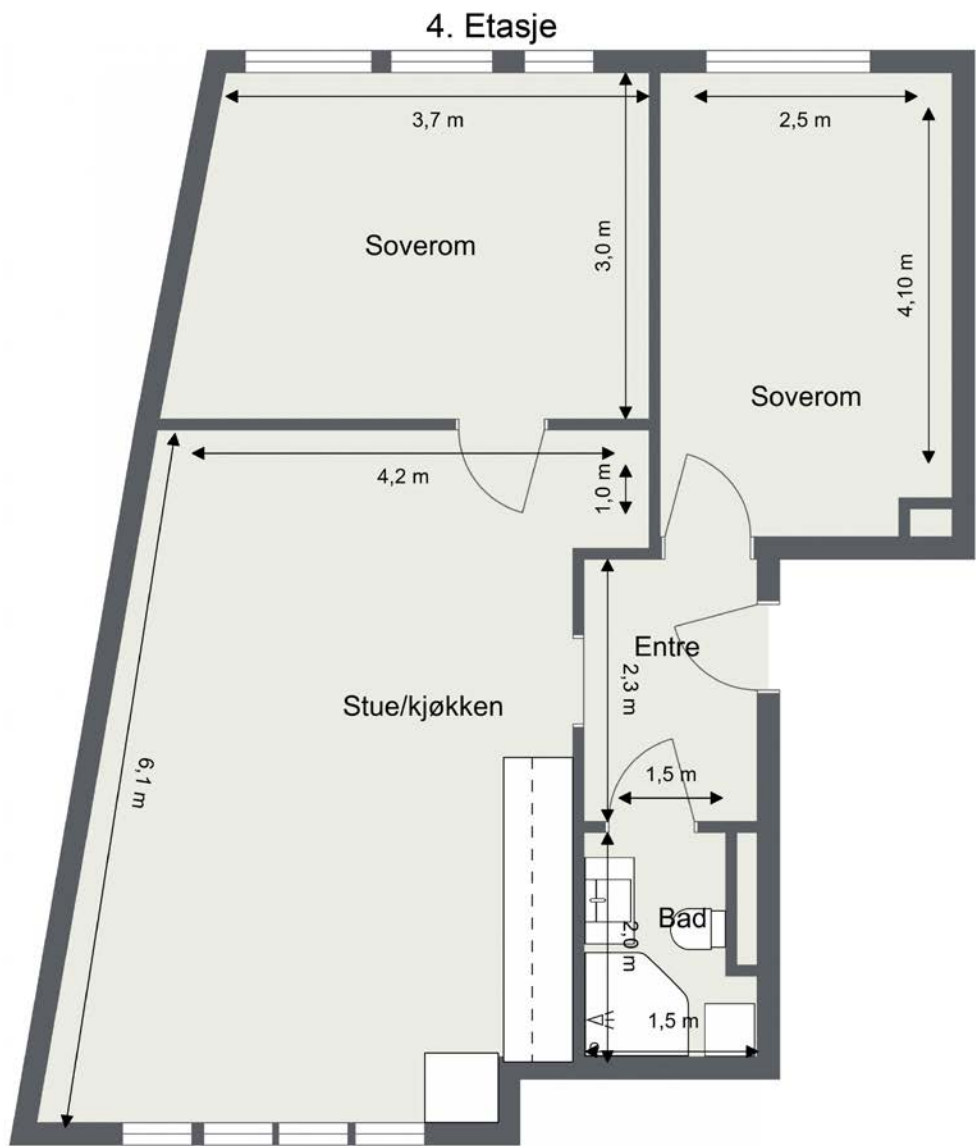
Boligens andre soverom er også av god størrelse og egner seg godt som barnerom, gjesterom, eller for å leies ut til en venninne eller kamerat. Her er det plass til seng, nattbord og skrivebord. Garderobeskap for oppbevaring av klær og sko. Her kan en god natt søvn nytes!



Plantegning

4. etasje

Trondheimsveien 182 0570 Oslo



Planskissen er ikke i målestokk.
Oppgitte mål/areal er innvendige og kan ikke betraktes som eksakte.
Det tas ikke ansvar for evt. feil.

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



Intervju med selger

Strømforbruk?

Totalt strømforbruk i 2024 var på 2500 kWt, som tilsvarte omtrent 1800 kr i strømkostnader (uten nettleie) totalt for året. Jeg har vært veldig fornøyd med hvor lite strømkostnader det har vært, ettersom både fyring og varmtvann er inkludert i felleskostnadene.

Når kjøpte du eiendommen?

Jeg kjøpte leiligheten i 2019.

Hva var avgjørende for valget ditt?

Beliggenheten var det viktigste. Jeg ønsket å bo sentralt, og her får du kort vei til både buss, trikk, T-bane og Ring 3. Det var også et pluss at leiligheten ligger litt til siden for Trondheimsveien, så det blir mindre støy. Bensinstasjonen i nærheten stenger tidlig på kvelden, så det er heller ikke et problem med støy derfra.

Hvorfor skal du flytte?

Jeg har ikke lenger behov for to soverom, så det er grunnen til at jeg nå velger å selge.

Hva har du likt spesielt godt med leiligheten og kommer til å savne mest?

Jeg kommer til å savne hvor sentralt det er, med kollektivtransport tilgjengelig hele døgnet. Det er veldig praktisk i hverdagen.

Soverommene har også god størrelse og er definitivt noe jeg vil savne, og det lave strømforbruket året rundt har vært et stort pluss.

Hva har dere likt best med området?

Jeg har virkelig satt pris på nærheten til Torshovdalen, spesielt om sommeren. Det er kort vei til både natur og byliv. Bakgården er også fin, med grillplass og nye utemøbler som gjør det hyggelig å sitte ute på varme dager.

Er det noe dere ikke er fornøyd med?

Ikke noe som har vært et stort problem, egentlig. Ingen vesentlige negative opplevelser å trekke fram.

Vinter - vår - sommer og høst. Hvordan er de ulike årstidene i boligen og området?

Om vinteren er det en stor fordel med så mange kollektivtilbud. Selv om bussen stopper grunnet snøkaos, går T-banen som vanlig. Vår og høst er fine årstider for turer i nærområdet, og om sommeren er det fantastisk å ha så kort vei til grøntområdene og bakgården.

Til slutt - beskriv boligen med tre ord!

Romslig, sentral og praktisk.



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**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 55 m²

BRA - e: 4 m²

BRA totalt: 59 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 4 m²

Kjellerbod 4. etasje

BRA-i: 55 m² Entré, kjøkken, stue, 2 soverom, bad

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealene er oppmålt på stedet på best mulig måte med laser. På grunn av møbler/ innredning kan det forekomme avvik på deler av oppmålingen da noen mål er tatt høyere opp på veggenn anbefalt. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet. Alle rombenevnelser er oppgitt etter rommenes faktiske bruk uten hensyn til byggeforskriftenes krav til "rom for varig opphold".

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter.

Kunde opplyser at det medfølger bod i kjeller på ca 4m2 og arealet er målt opp på stedet, arealet er ca. da bod er fylt opp med lagrede gjenstander.

Der også fellesvaskeri til bruk for beboerne iflg. eier. Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/ innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig. Planløsninger og vinkel skjevheter gjør det vanskelig å måle noe som gjør arealet vanskelig eller umulig å måle nøyaktig. Det kan påregnes avvik på arealet. Arealet er derfor fastsatt omtrentlig

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1878.8 m²

Beliggenhet

Leiligheten har en perfekt beliggenhet for deg som ønsker å bo sentralt med nærhet til urbant byliv, og samtidig ønsker å bo med store, flotte grøntarealer like i nærheten.

Carl Berner - en by i byen

Carl Berner opplever stor utvikling og forventes å bli et nytt samlingspunkt for bydelen. Nærområdet byr på alt du måtte trenge i umiddelbar nærhet med flere gode service- og forretningstilbud, alle med minutters gange fra leiligheten. Carl Berner Torg åpnet dørene i februar 2021. Her finnes blant annet Coop Mega som kan friste med sin deilige ferskvaredisk og et stort utvalg av dagligvarer, apotek, kaffebrenneriet og Fly Chicken. I tillegg til dette finnes Carl Berner Passasjen som åpnet høsten 2020. Her finnes blant annet Kiwi og Vinmonopolet.

Et stort og etterlengtet løft for hele området er den nye storstuen Carls på Carl Berner som åpnet dørene nå i januar. Dette er transformasjonen av den gamle verkstedhallen ved Carl Berner Torg. De har hatt mange spennende idéer for verkstedhallen, her ønskes det å skape et bygg som blir et levende og verdifullt tilskudd til lokalområdet Carl Berner, og som bidrar til å løfte området ytterligere. Carls er på nesten 3000kvm med store og små opplevelser. Carls tilbyr kafé & bar, restaurant, uteservering, vinbar, og to store arrangementsrom. Nå blir den gamle fabrikken igjen fylt med liv og røre, og vil gi puls til en bydel av Oslo i enorm vekst.

Kort vei fra leiligheten ligger Coop Extra og postkontoret. Hvis dette ikke er nok finnes det flere tilbud rundt rundkjøringen i Carl Berner krysset. Her er det både Narvesen og 7-eleven, W.B Samson, Backstube og Kaffebrenneriet, Carl Berner frukt og grønt og delikatesser som selger ferske grønnsaker og Mini Sushi som kan by på deilig take-away. Hvis du mot all formodning skulle ha glemt at butikkene stenger på søndager må du ikke fortvile. Joker Carl Berner er søndags-og døgnåpent. Dette er et område hvor vi virkelig mener det, når vi sier at du har alt du måtte trenge i umiddelbar nærhet.

Bydelens severdigheter og uteliv

Innen gåavstand finner du også hippe og urbane Grünerløkka som er kjent for sitt pulserende kultur- og uteliv. Her finner man spennende kaféer og restauranter - blant annet populære Munchies, Delicatessen, Villa Paradiso etc. På Grünerløkka er det kort vei til populære utesteder som Blå, Aku Aku og Parkteatret. Liker man å gå på loppemarked, arrangeres dette hver søndag i Birkelunden.

Kort vei til parkliv

Det er mange flotte grøntområder i umiddelbar nærhet. Byens fineste park, Botanisk hage, er det naturlige førstevalget da det ligger få minutter unna. Hagen har 7500 forskjellige plantearter og sorter som er samlet opp siden den ble etablert i 1814. Naturhistorisk museum, Geologisk museum og Zoologisk museum og Tøyen hovedgård ligger alle i Botanisk hage. Kampen park, med sin storslåtte utsikt og unike stemning er ikke langt unna. Sofienbergparken er også populær om sommeren. I tillegg er det store grøntområder langs Akerselva med flotte turmuligheter. Sjøbadet ytterst på Sørenga har blitt en populær badeplass under sommerhalvåret.

For den spreke

Det er variert utvalg av treningsmuligheter for deg som etter en lang dag på kontoret eller lesesalen, ønsker å trene innendørs. I boligens nærområde finnes SATS Carl Berner, Fresh Fitness, Mudo Gym og Tøyenbadet. I tillegg finnes det både store og små grøntarealer, fotballbaner, sandvolleyballbaner og tennisbaner.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Offentlig kommunikasjon

Meget god offentlig kommunikasjon med trikk, t-bane og buss i umiddelbar nærhet.
- Trikk: Sinsenterrassen med linje 17

- Buss: Rosenhoff med linje FB1, 31, 31E, 126, 380, 390, 390E
- T-bane: Sinsen med linje 4, 5 0.7 km
- Tog: Grefsen stasjon med linje RE30, R31

Bygningssakkyndig
Stigen Boligtakst AS

Type takst
Tilstandsrapport

Byggemåte
Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur, flat takkonstruksjon antatt tekket med papp. Yttertak er ikke besiktiget. Leilighetene har adkomst via felles oppgang. Grunnforhold kan som regel ikke fastslås med sikkerhet ved visuell kontroll. Det er grunn til å tro at bygningen er antatt fundamentert på faste og komprimerte masser med betong såler samt grunnmur av betong og eventuell fungerende drenering antas fra angjeldende byggeår. Yttervegger over grunnmur som utvendig er forblendet med tegl.

Vinduer
Vinduer med 2 lags isoler glass med produksjonsår 2020.

Dører
En B-30 og db-35 ytterdør.

Etasjeskille
Etasjeskillere i betong.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt av Stigen Boligtakst AS teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring
2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Ja, kun av faglært Våtromsmodernisering mai/juni 2025. Bad revet og bygd opp med nye membraner på gulv og vegger. Fordelerskap for rør i en kasse. Ny vannrør (kaldtvann/varmtvann/sirkulasjon). Nye vann og avløpsrør til kjøkken. Nytt sluk i dusjonen. Vann og avløp til vaskemaskin, Aquastop med sensor på kjøkken. Nye kurs for strøm til bad. Nytt bryterpanel utenfor badet. Varmekabler og effektregulator. Påstøpt fliser med varmekabler. Utført av Sansbygg. Mottar perm/boligbok ved ferdigbefaring 25.06. Dokumentasjon blir overlevert til styret i borrettslaget ved overtakelse ca august/september. Dokumentasjon for elektro til boligmappa.no rundt overtakelse august/september. Arbeid utført av Sans Bygg

2.1. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?
Nytt sluk i dusjonen, nye membraner på gulv og vegger. Nye vannrør

2.2. Er arbeidet byggemeldt?
Ja

Beskrivelse planlagt badromsrehablitering, i regi av borrettslaget. Utført av Sansbygg.

4. Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Ja, kun av faglært Nye vannrør i sin helhet (kaldtvann, varmtvann, sirkulasjon). Nye vann og avløpsrør til kjøkken. Vann og avløp til vaskemaskin på bad. Arbeid utført av Sans bygg

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

9. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
Asbest i kjelleren. Gjennomført sanering i regi av borettslaget. Vært fuktskade på begge soverom, ikke et problem etter at lukene fra vinduene ble stående åpen. Fuktskade fikset med kjemikaler.

11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Ja, kun av faglært Byttet til bergvarme i borettslaget Arbeid utført av uvisst

12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
2013: nye varmtvannstanker og ny el-kjele 2016: installert automatisk strømmåler. I gammel samværserklæring

fremkommer det at det var kontroll av leiligheten i 2016 fa Infratek elsikkerhet AS, i regi av Hafslund, Da ble sikringskapet tilknyttet leiligheten kontrollert, samt stikkontakter inne i leilighet.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
Flere muligheter for lading av elbil i gateparkering ved boligen

16. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Ja, kun av faglært Ny hoveddør i 2024. Nye vinduer i 2020. Borettslaget rehabiliterte tak i 2015. Oppussing av fasade i 2015. Rehabilitering av brannbalkonger i 2014. Arbeid utført av uvisst

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?
Våtromsmodernisering 2025.

26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
Borettslaget tatt opp lån ifb med våtromsmodernisering, økt fellesgjeld fra 01.01.25

27. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
Asbest i kjellerne, sanering gjennomført.

Standard

Overflater

Overflatebehandling gulv: Parkettgulv.

Overflatebehandling vegger: Malte glatte flater.

Overflatebehandling himling: Malte glatte flater.

Innvendige dører

Innerdører i trekarm med malt listverk.

Vannledninger

Synlig vannrør av materialtype rør- i- rør. Øvrig

anlegg ligger skjult.

Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever

spesielt utstyr og kompetanse.

Ingen synlige lekkasjer på lett tilgjengelige steder.

Avløpsrør

Synlig avløpsrør av plast, øvrige avløpsrør ligger

skjult.

Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke

synlig eller vurdert av takstmannen da dette er

boligbygg med flere boenheter.

Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever

spesielt utstyr og kompetanse

Ventilasjon

Naturlig ventilasjon i boligen med friskventiler i

vinduer og luke i yttervegger. Kapasitet og mengde

luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget

utstyr for måling og hører ikke under nivå 1

undersøkelse. Det er ikke foretatt tallfestede

målinger.

Elektrisk anlegg

Anlegg med automatsikringer.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig

og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er

vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger

informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

Etasjeskille/gulv mot grunn

Vurdering av avvik:

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor

en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med

bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele

rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i

standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er registrert noen skjevheter.

Det er flere rom som er nivilert, ikke alle rom med

avvik blir nevnt

Disse rommene er det registrert avvik på:

Stue/kjøkken: Det er registrert avvik på 2,5cm

igjennom rommet

Soverom: Det er registrert avvik på 1,5cm.

Med bakgrunn i at bygningen har "satt" seg etter

oppføringen, må enkelte mindre skjevheter dog

påregnes.

Konsekvens/tiltak

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller

rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk

rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig

som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres,

kan man vurdere slike tiltak.

Overflater og innredning - Kjøkken

Vurdering av avvik:

Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er

krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.

Det er krav til fastmontert komfyrvakt i alle nye

boliger fra 2010 i henhold til NEK 400. Denne skal

monteres av elektroinstallatør. Ved oppussing

gjelder

kravet om fastmontert komfyrvakt dersom det

legges opp ny kurs til platetopp/komfyr.

Konsekvens/tiltak

Komfyrvakt må monteres.

Avtrekk - Kjøkken

Vurdering av avvik:

Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller

ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra

kokesonen.

Det kan være at borettslag har egne vedtekter som

hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet,

anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med

styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan

gjennomføres.

Konsekvens/tiltak

Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert

avtrekk ut fra kokesonen.

Kontakte borettslaget og forhøre seg om dette er

lov.

Elektrisk anlegg

Det blir gitt TG 2 på det elektriske anlegget da det

ikke foreligger noen dokumentasjon på anlegget, og

heller ikke el-tilsynskontroll siste 5 årene.

Det anbefales at det innhentes lovpålagt

dokumentasjon fra utførende

elektroinstallasjonsfirma, alternativt anbefales det

en generell

gjennomgang av el-anlegget av el-fagmann.

Forhold som har fått TG3:

Ingen forhold har fått TG3.

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.

Alle hvitevarer følger salget.

Moderniseringer og påkostninger

Malt soverom (blå rommet) i 2020

Nye vinduer i leilighet 2020/2021

Våtromsmodernisering mai/juni 2025. Bad revet og

bygd opp med nye membraner på gulv og vegger.

Fordelerskap for rør i en kasse. Ny

vannrør (kaldtvann/varmtvann/sirkulasjon). Nye

vann og avløpsrør til kjøkken. Nytt sluk i dusjsonen.

Vann og avløp til vaskemaskin, Aquastop

med sensor på kjøkken. Nye kurs for strøm til bad.

Nytt bryterpanel utenfor badet. Varmekabler og

effektregulator. Påstøpt fliser med

varmekabler. Utført av Sansbygg. Mottar perm/

boligbok ved ferdigbefaring 25.06. Dokumentasjon

blir overlevert til styret i borrettslaget ved

overtakelse ca august/september. Dokumentasjon

for elektro til boligmappe.no rundt overtakelse

august/september.

Ny ventilasjon med avtrekk anlegg. Utført av

Sansbygg

Avløpspumpe på kjøkken er nå fjernet, nye vann og

avløpsrør til kjøkken. Utført av Sansbygg.

Malt stue, kjøkken og ene soverom i juni 2025

TV/Internett/Bredbånd

Borettslaget har kollektivavtale for internett (fiber) med NextGenTel.

TV-pakker kan bestilles av den enkelte beboer og NextGenTel/Riks TV leverer TV tjenester til borettslaget med avtalepris.

Parkering

Fra vedtektene: Borettslaget disponerer seks parkeringsplasser på den sørligste delen av tomten. I tillegg disponerer borettslaget to parkeringsplasser for motorsykkel eller moped sør for søppelskuret. Parkeringsplassene kan benyttes av alle andelseiere etter førstemann-til-mølla prinsippet. For parkeringsplassene for biler kreves det at kjøretøyet er registrert som personbil og kunne føres med førerkort klasse B. Alle kjøretøy må eies eller disponeres av andelseier. Hver andel gir rett til å kunne benytte én parkeringsplass, uavhengig av om det er plass for bil eller motorsykkel. For all parkering må til enhver tid gyldig parkeringsbevis være synlig. Kjøretøyet må være i forskriftsmessig og umiddelbar kjørbar stand, forsikring og alle offentlige avgifter må til enhver tid være betalt.

Forsikringsselskap

Gjensidige Forsikring ASA

Polisenummer

82869928

Radonmåling

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

Energi

Oppvarming

Leiligheten blir oppvarmet med radiatorer og gulvvarme på badet.

Energikarakter

F

Energifarge

Gul

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.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 4 390 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 1 522 873

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 6 091 492

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Forretningsfører, styrehonorar, drift og vedlikehold, kommunale avgifter, felles forsikring, vaktmestertjenester.

Renter og avdrag kr. 299,-
Dugnadsbidrag kr. 100,-
Renter og avdrag kr. 282,-
Renter og avdrag kr. 1 003,-
Felleskostnader kr. 3 791,-
Renter og avdrag kr. 451,-
Avdrag IN-lån kr. 735,-
Renter IN-lån kr. 2 169,-

Det gjøres oppmerksom på at det er innført eiendomsskatt i kommune. Eiendomsskatten vil utgjøre promille av eiendommens skattegrunnlag, hvor grunnlaget fastsettes ved enkel taksering. Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig. I borettslag, boligsameier og boligaksjeselskap vil eiendomsskatten skrives ut til borettslaget, boligsameiet eller boligaksjeselskapet og deretter bli fordelt på de enkelte eiere. Dette kan medføre økning i felleskostnadene.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 8830

Andel Fellesgjeld

Kr 703 619

Fellesgjeld pr. dato

11.06.2025

Kommentar fellesgjeld

Borettslaget har etablert individuell nedbetalingsmulighet på lån 16368682059 (DNB). Lånopptak ifbm felles baderomsrehabilitering i borettslaget. For å innfri din andel fellesgjeld må det inngås avtale med laget. Innbetaling kan gjøres to ganger pr år - senest 10. mars eller 10. september. Etter nedbetaling vil det månedlige kravet bli redusert, fra den påfølgende måned etter innbetaling, dvs. april eller oktober. Ved forsinket reduksjon blir dette fanget ved avregning. Renter og avdrag avregnes etterskuddsvis hvert kvartal, ved innfrielse / nedbetaling og ved flytting.

Ved salg kan dette medføre at det oppstår en restanse, selv om felleskostnadene er betalt ut overtagelsesmåneden. Eventuell restanse vil bli etterfakturert selger. Ved ønske om veiledning for innbetaling vennligst skriv epost til OBF; firmapost@obf.no

Kommentar til andel fellesformue:
Pga. sameiet hadde følgende innstående på konto ved årsskiftet grunnet låneopptak = kr 29 742 948,93. Andelens brøk av dette er kr 482 087,- Derfor er den såpass høy da ved årsskifte, men den er ikke det nå. Dette til info.

Andel fellesformue
Kr 482 087

Andel fellesformue dato
31.12.2024

Borettslaget
Borettslagsnavn
Øvre Rosenhoff Borettslag

Organisasjonsnummer
954511138

Andelsnummer
84

Om borettslaget
Øvre Rosenhoff Borettslag er er registrert i Enhetsregisteret og /eller Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 954511138. Bygningen(e) er lokalisert i Oslo kommune kommune og har 84 boligenheter og 1 andre enheter. Antall enheter som ikke er bolig

(næringslokale): 1

Vaktmester og renhold:
Vaktmestertjeneste leveres av Oslo Byggdrift AS og renhold av fellesarealer leveres av Renhold Senter AS

Fellesvaskeri:
Borettslaget har eget fellesvaskeri som er lokalisert i Trondheimsveien 174, som kan benyttes i henhold til oppsatte regler.

Vedtatt på ekstra ordinær generalforsamling 2024 i forbindelse med baderomsrehabilitering:
2.1 Baderomsrehabilitering
Vedtak:
OPAK redegjorde for planene i møtet, og tok imot spørsmål. Denne delen av møtet ble tatt opp. Opptak kan oversendes ved forespørsel. Under møtet kom det spørsmål om muligheten for å utvide bad mot bod i forkant av eller i sammenheng med baderomsrehabiliteringen. Styret må undersøke dette nærmere. Generalforsamlingen vedtar å gå videre med løsningsforslaget som er presentert av OPAK. 36 stemte for, 5 stemte mot og 5 stemte blankt

Siste info fra styret 22.septmeber 2024:
Rigg oppstart: 08.10.2024 - provisoriske bad i 1. etasje
Oppstart leiligheter: 06.01.2025-30.05.2025
Nedrig: 30.05.2025/juni/juli

Renoveringen starter i Trondheimsveien 172 og tar ca 4/5 uker pr oppgang.
OPAK og Sans Bygg tar kontakt med hver enkelt beboer 14 dager før oppstart for å gå igjennom utvidelse, grunnpakke, tilvalg mm. Sans Bygg legger

opp nytt avklaringsmøte med beboerne i starten av oktober vedrørende videre framdrift.

Økning av felleskostnader:
Vi får utbetalt 40 mill av DNB på driftskonto og renter løpe fra dag en. Økning vil finne sted i november når første faktura kommer. Sans bygg skal kun ha 24.mill for renoveringen. Trolig blir det litt mer dersom de finner farlige materialer osv som må fjernes. Felleskostnadene vil derfor senkes til reel kostand + konsumprisindeks når prosjektet er ferdig.

2.2 Finansiering ved låneopptak
For oversikt over anslag økning av felleskostnader i tilknytning låneopptak kan OBF kontaktes på firmapost@obf.no.
Vedtak:
Generalforsamlingen vedtar med dette å ta opp et lån inntil kr 40 000 000, med minst 25 års løpetid, til vedlikeholdsutgifter i forbindelse med rehabilitering av bad. Borettslaget stiller pant i borettslagets eiendom, Gnr. 83 Bnr. 124, for lånet. Styret gis videre mandat til å beslutte hvilken bank lånet tas opp i. Andelseierne aksepterer økte felleskostnader tilsvarende borettslagets utgifter til långiver ved låneopptaket. 38 stemte for, 3 stemte mot og 4 stemte blankt

2.3 IN-ordning
Vedtak:
Ved etablering av IN-ordning vil andelseiere kunne innfri hele eller deler av sin andel gjeld, og få redusert sine månedlige felleskostnader tilsvarende. Dette er en ordning som kommer med noen kostnader som for 2024 ligger på: - kr 15 000 i etableringsgebyr (engangsbeløp)

- kr 9 800 i avregningsgebyr (årlig)
- kr 2 713 i nedbetalingsgebyr (per nedbetaling, faktureres andelseier)
Se vedlagte skriv som forteller litt mer om IN-ordningen.
Generalforsamlingen vedtar å etablere IN-ordning på lån som tas opp ifbm baderomsrehabiliteringen.
Ordningen trer i kraft etter at låneopptak er gjennomført og avtale mellom laget og OBF er inngått.
32 stemte for, 1 stemte mot og 7 stemte blankt

Rehabilitering og større vedlikehold
2024: Byttet ytterdører
2024: Oppstart baderomsrehabilitering
2023: Reklamasjon feilkobling elektrokjel
2023: Vedlikehold av balkonger i Trondheimsveien 172
2022: Isolert rør i kjeller etter asbestsanering.
2021: Sanert asbest fra rørisolasjon i kjeller
2021: Nye brannslukkingsapparater, brannteppe og røykvarsler utlevert til andelseiere
2020: Oljefyring erstattet med bergvarme som oppvarmingskilde for tappevann og vann til radiatorene
2020: Skiftet radiatorkraner til STAD ventiler og kuleventiler i kjeller + plugging av ubrukte radiatorkurser.
2020: Nye vinduer i alle andeler + kjeller og ytterdørene rehabilitert
2020: Nye porttelefoner
2020: Sikringsskap oppdatert med nye sikringer
2017: Utbedring av trapp til inngang 172
2016: Utbedring av prefabrikerte trapper i alle oppganger.
2015: Rehabilitering av tak

Lånebetingelser fellesgjeld

Lånenummer: 83987126771, Svenska Handelsbanken AB NUF
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 11.06.2025: 5.85% pa.
Antall terminer til innfrielse: 30
Saldo per 11.06.2025: 807 224
Andel av saldo: 12 542
Første termin/første avdrag: 15.12.2007 (siste termin 15.11.2027)

Lånenummer: 83987151520, Svenska Handelsbanken AB NUF
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 11.06.2025: 5.85% pa.
Antall terminer til innfrielse: 57
Saldo per 11.06.2025: 2 112 188
Andel av saldo: 32 819
Første termin/første avdrag: 10.10.2014 (siste termin 10.07.2039)

Lånenummer: 83987186561, Svenska Handelsbanken AB NUF
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 11.06.2025: 5.85% pa.
Antall terminer til innfrielse: 291
Saldo per 11.06.2025: 10 113 973
Andel av saldo: 157 149
Første termin/første avdrag: 01.10.2019 (siste termin 01.09.2049)

Lånenummer: 83987204233, Svenska Handelsbanken AB NUF
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 11.06.2025: 5.85% pa.
Antall terminer til innfrielse: 257
Saldo per 11.06.2025: 2 834 615
Andel av saldo: 44 044

Første termin/første avdrag: 15.11.2021 (siste termin 15.10.2046)

Lånenummer: 16368682059, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 11.06.2025: 5.75% pa.
Antall terminer til innfrielse: 98
Saldo per 11.06.2025: 29 156 474
Andel av saldo: 461 065
Første termin/første avdrag: 30.12.2024 (siste termin 30.09.2049)

Sikringsordning fellesgjeld

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Forkjøpsrett

Ifølge borettslagets vedtekter, er det ikke forkjøpsrett på lagets andeler.

Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/årsmøtet/generalforsamling.

Styregodkjennelse

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny

andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene kan ses hos megler.

Dyrehold

Fra husordensreglene: Kjøledyr i borettslaget er tillatt så sant det ikke medfører ulempe for øvrige beboere. Tillatelse skal gis av styret. Denne tillatelsen kan trekkes tilbake av styret dersom det foreligger gyldig grunn for dette, som for eksempel at dyret er til sjenanse for andre beboere i form av bråk eller på grunn av allergi. Borettslagets fellesområde skal ikke benyttes som toalett for hunder.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Fra husordensreglene: Det avholdes 2 dugnader i året. En på våren og en på høsten. Alle andelseiere innbetaler

et fast trekk på husleieheftet med 100,- per måned. Ved deltakelse blir andelseieren tilbakebetalt 600,- per dugnad.

Forretningsfører

Forretningsfører

OBF/ Oslo og Omegn Boligforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 83, bruksnummer 124 i Oslo kommune.Andelsnr. 84 i Øvre Rosenhoff Borettslag med orgnr. 954511138

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/83/124:
10.03.1936 - Dokumentnr: 3072 - Best. om vann/kloakkledn.
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.

18.03.1936 - Dokumentnr: 3488 - Bestemmelse om vannrett

22.04.1958 - Dokumentnr: 4338 - Skjønn
Gjelder denne registerenheten med flere

20.11.2000 - Dokumentnr: 69115 - Erklæring/avtale
Midlertidighetserklæring i forbindelse med rehabiliteringstiltak som berører og betinger bruk av gategrunn

21.11.2000 - Dokumentnr: 69386 - Erklæring/avtale
Bestemmelser om bruk av gårdsrom
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Bestemmelser om utbedring etter komm. krav
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo Kommune v/direktøren for Bolig- og eiendomsetaten

29.01.2001 - Dokumentnr: 5296 - Bestemmelse om gjerde
Evigvarende gjerderett
Gjelder denne registerenheten med flere

29.01.2001 - Dokumentnr: 5296 - Erklæring/avtale
Vedlikeholdsplikt av gjerde

21.12.1934 - Dokumentnr: 901577 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:83 Bnr:3

26.07.1951 - Dokumentnr: 8793 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:83 Bnr:339

21.01.1955 - Dokumentnr: 990105 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:
GNR. 83. BNR. 340

Ferdigattest/brukstillatelse
Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 11.03.1939.

Takstmannen kommentar:
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.

Ferdigattest/brukstillatelse datert
11.03.1939.

Vei, vann og avløp
Offentlig vei, vann og avløp.

Adgang til utleie
Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

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

Kommentar bo- og driveplikt
Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon
Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett
Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag
Salgs- og betalingsvilkår
Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som

er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

Overtakelse
Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning
Budgivning i forbrukerforhold

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

anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

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

4 390 000 (Prisantydning)

703 224 (Andel av fellesgjeld)

5 093 224 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

7 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

1 350 (Omkostninger totalt)

9 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

12 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

5 094 574 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 102 474 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 105 274 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 1 350

Betalingsbetingelser

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon. Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,80% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke: 3 000 Garantipremie/inneståelse 0 Kommunale opplysninger 19 990 Markedspakke 7 990 Oppgjørshonorar 2 490 Søk eiendomsregister 19 900 Tilretteleggingsgebyr 2 490 Visning. Betaler kun for en visning. 6 750 Eierskiftegebyr 545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet 2 500 Utlegg opplysninger forretningsfører avg pliktig Totalt kr: 95 860

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

Ansvarlig megler bistås av

Nina Friis Stensland Partner/Eiendomsmegler nina.friis.stensland@aktiv.no, 980 84 142

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

20.06.2025



Norsk takst

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



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

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

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

Tilstandsrapport

Trondheimsveien 182, 0570 OSLO
OSLO kommune
gnr. 83, bnr. 124
Andelsnummer 84

Sum areal alle bygg: BRA: 59 m² BRA-i: 55 m²



Befaringsdato: 16.06.2025 Rapportdato: 16.06.2025 Oppdragsnr.: 13907-2597 Referansenummer: DE1234
Autorisert foretak: Stigen Boligtakst AS Sertifisert Takstingeniør: Jo Henrik Stigen



STIGEN Boligtakst AS

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

Rapportansvarlig

Jo Henrik Stigen

Jo Henrik Stigen
Uavhengig Takstingeniør
jo@takstpartner.no
922 68 566



STIGEN Boligtakst AS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

**TG 0**

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.

**TG 1**

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

**TG 2**

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.

**TG 3**

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.

**TG IU**

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

Basert på visuell befaring, enkle fuktindikasjonsmålinger, stikktakinger, opplysninger fra rekviert og offentlige registre, har takstmannen kommet frem til følgende konklusjon på den tekniske tilstanden på leiligheten:

Dette er en tilstandsrapport på leilighet hvor det kun gjøres vurderinger innvendig. Den vurderte leiligheten ligger i 4.etasje og det medfølger bod.

Innvendige overflater og innredninger er forhold som i stor grad er av avhengig av smak, ønsker og behov. Som det fremkommer i rapporten er det registrert enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand. Men stor sett som følge av alder, bruk og forventet levetid. Foruten enkelte avvik og oppgraderingsbehov gir boligen et normalt godt inntrykk i forhold til alder. Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger. For detaljer henvises det til byggebeskrivelse.

All informasjon om eiendommen med bygg er gitt av selger.

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

Selv om mange forhold er beskrevet i rapporten, kan det være skjulte feil og / eller mangler som ikke er avdekket. Riving av rom/ bygningsdeler vil kunne avdekke feil eller mangler som ikke var mulig å avdekke på befaringsdagen.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1936

UTVENDIG [Gå til side](#)
Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur, flat takkonstruksjon antatt teknet med papp. Yttertak er ikke besikket. Leilighetene har adkomst via felles oppgang. Grunnforhold kan som regel ikke fastslås med sikkerhet ved visuell kontroll. Det er grunn til å tro at bygningen er antatt fundamentert på faste og komprimerte masser med betong såler samt grunnmur av betong og eventuell fungerende drenering antas fra angjeldende byggeår. Yttervegger over grunnmur som utvendig er forblendet med tegl.

Vinduer med 2 lags isoler glass med produksjonsår 2020.

En B-30 og db-35 ytterdør.

INNENDIG [Gå til side](#)
Overflatebehandling gulv: Parkettgulv.
Overflatebehandling vegger: Malte glatte flater.
Overflatebehandling himling: Malte glatte flater.

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

Etasjeskillere i betong.
Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen. Svanker eller lignende kan forekomme.

VÅTROM [Gå til side](#)
Bad
Bad med fliser på gulv og vegger. Innredningen består av et underskap/overskap, servant, speil, stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg.
Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 2,5cm fall.
Opplegg for vaskemaskin og det er tilkoblet et vannklosett.
Naturlig ventilasjon.

KJØKKEN [Gå til side](#)
Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Det er montert en integrert oppvaskmaskin, integrert komfyr og nedfelt platetopp og det er tilkoblet en ventilator over kokeplass. Integrert kombiskap.
Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på kjøkkengulv.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)
Synlig vannrør av materialtype plast. Øvrig anlegg ligger skjult.
Anlegget er kun visuelt besikket da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Ingen synlige lekkasjer på lett tilgjengelige steder.
Rørapplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.
Skal anleggets tilstand og utskiftningsbehov avklares må anlegget kontrolleres av en fagmann.

Synlig avløpsrør av plast, øvrige avløpsrør ligger skjult.
Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter.
Anlegget er kun visuelt besikket da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Rørapplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.
Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

Varmtvann er felles i regi av borettslaget.
Det settes ikke TG og ikke videre vurdert..

Leiligheten blir oppvarmet med radiatorer og gulvvarme på badet.
Det er ikke gitt informasjon om feil på anlegget.
Varmeinstallasjoner er ikke videre kontrollert eller funksjonstestet under befaringen og det gis ikke TG.

Anlegg med automatsikringer.

Brannslukker og røykvarsler.
Lovpålagt røykvarsler og pulverapparat skal følge boligen ved salg.
Brannslukningsutstyret er ikke funksjonstestet.

TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)
Byggegrunn er ikke kjent.



Beskrivelse av eiendommen

Det presiseres imidlertid at det ikke er foretatt noen som helst geotekniske undersøkelser og derved er det kun svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kan gjøres.

Arealer [Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

Lovlighet [Gå til side](#)

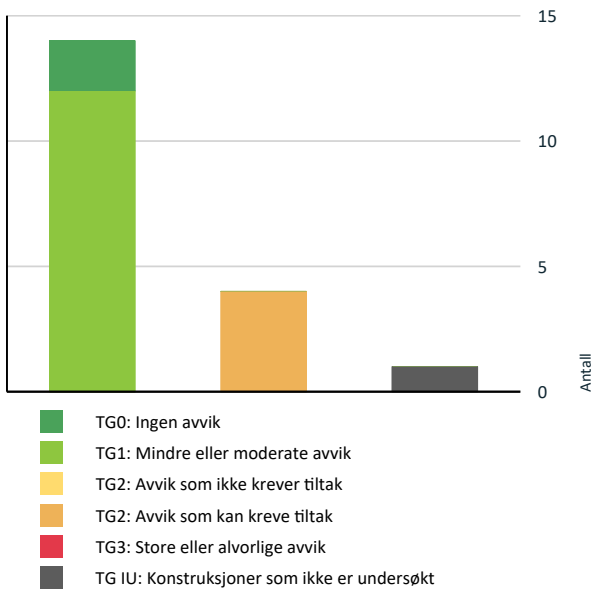
Boligbygg med flere boenheter

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



Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget ble rekvirert av eier via megler og gikk ut på å avholde en Tilstandsrapport Bolig. Rapporten skal reflektere de byggetekniske forhold på befaringstidspunktet som er særlig relevante ved eierskifte. Det er ikke utført byggetekniske vurderinger vedrørende tilstand for borettslagets/sameiets bygg- og fellesarealer. Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons - eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner.

Badet blir vurdert ut i fra visuelle observasjoner. Det er viktig å merke seg levetid og risiko ved vannbruk direkte på overflater. Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran. Hvis det ikke foreligger dokumentasjon eller opplysninger fra selger blir flislagte gulv og vegger vurdert ut i fra at det må antas at det er lagt membran. Det vil alltid fra takstmann anbefales løsninger som tilsier at vannbruk direkte på overflater reduseres. Erfaringer med bad som er bygget av ufaglærte er at levetiden ofte er vesentlig lavere enn normalt.

Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av eier/rekvirent og/eller i tidligere takst (hvis ikke annet er oppgitt) og er ikke kontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige.

Det er sendt ut en ordrebekreftelse i forkant av oppdraget. I denne bekreftelsen etterspørres dokumentasjon. All dokumentasjon som er fremvist til meg er listet opp under "dokumenter". Ingen andre dokumenter er fremvist meg i forbindelse med oppdraget.

Potensielle kjøpere anbefales å samarbeide med bygningskyndig før budgivning både med befaring og med tolkning og forståelse av dette dokument for å ivareta sin undersøkelsesplikt og sikre rett forståelse av kvaliteten på objektet.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > 4. Etasje > Bad > Fukt i tiliggende konstruksjoner [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Sammendrag av boligens tilstand

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

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

! Kjøkken > 4. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > 4. Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)



Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1936

Kommentar
Eiendomsverdi.no

Anvendelse
Brukes som bolig.

Standard
Se beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

UTVENDIG

Bygning generelt

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur, flat takkonstruksjon antatt tekket med papp. Yttertak er ikke besikktiget.
Leilighetene har adkomst via felles oppgang.
Grunnforhold kan som regel ikke fastslås med sikkerhet ved visuell kontroll. Det er grunn til å tro at bygningen er antatt fundamentert på faste og komprimerte masser med betong såler samt grunnmur av betong og eventuell fungerende drenering antas fra angjeldende byggeår.
Yttervegger over grunnmur som utvendig er forblendet med tegl.

Vinduer

Vinduer med 2 lags isoler glass med produksjonsår 2020.

Det er ikke avdekket svekkelser eller punkterte glass.
Det gjøres oppmerksom på at punktere vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke og derfor ikke kan utelukkes.

Årstall: 2020

Kilde: Produksjonsår på produkt

Dører

En B-30 og db-35 ytterdør.

INNENDIG

Overflater

Overflatebehandling gulv: Parkettgulv.
Overflatebehandling vegger: Malte glatte flater.
Overflatebehandling himling: Malte glatte flater.

Boligen fremstår som normalt godt vedlikeholdt med vanlig bruksslitasje. Noe vedlikehold av overflater og avslutninger må påberegnes. I en fraflyttet boenhet kan det være slitasje, riper, mindre hull og misfarging på overflater hvor det har vært møblement, bilder og hyller.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere i betong.

Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen. Svanker eller lignende kan forekomme.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.



Tilstandsrapport

Det er registrert noen skjevheter.
Det er flere rom som er nivilert, ikke alle rom med avvik blir nevnt

Disse rommene er det registrert avvik på:
Stue/kjøkken: Det er registrert avvik på 2,5cm igjennom rommet
Soverom: Det er registrert avvik på 1,5cm.

Med bakgrunn i at bygningen har "satt" seg etter oppføringen, må enkelte mindre skjevheter dog påregnes.

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

Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

Innvendige dører

Innerdører i trekarm med malt listverk.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Bad med fliser på gulv og vegger. Innredningen består av et underskap/overskap, servant, speil, stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg.
Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 4,5cm fall.
Opplegg for vaskemaskin og det er tilkoblet et vannklosett.
Naturlig ventilasjon.

Takstmannen kontrollerer alltid med fuktindikator i våtsoner/risikoområder på bad. Om ikke annet er kommentert, har takstmannen ikke registrert skadelig/unormal fukt i områder på befaringstidspunktet.

Badet blir vurdert ut i fra visuelle observasjoner. Det er viktig å merke seg levetid og risiko ved vannbruk direkte på overflater. Hvis det ikke foreligger dokumentasjon eller opplysninger fra selger blir flislagte gulv og vegger vurdert ut i fra at det må antas at det er lagt membran. Det vil alltid fra takstmann anbefales løsninger som tilsier at vannbruk direkte på overflater reduseres.

Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran. Dette grunnet smuss og groing.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

4. ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Flislagt vegger.
Overflatebehandlinger: malte glatte flater. Det er montert downlights. Ukjent hvordan spotter er montert/forseglet.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

4. ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Badet har flislagt gulv og elektriske varmekabler. Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 4,5cm fall.



Tilstandsrapport

Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen og ikke testet med vann. Svanker kan forekomme.

Årstall: 2025 Kilde: Eier

4. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og banemembran med dokumentert utførelse. Membranen ligger ellers skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser.

Årstall: 2025 Kilde: Eier

4. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredningen består av et underskap/overskap, servant, speil, stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg. Opplegg for vaskemaskin og det er tilkoblet et vannklosett.

Årstall: 2025 Kilde: Eier

4. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk med tilluft under dør. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykpull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

4. ETASJE > BAD

TG IJ Fukt i tilliggende konstruksjoner

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Det ble gjennomført fuktmåling med fuktsøker på både gulv og vegger, uten at det ble registrert unormale fuktverdier. Ved bruk av fuktmålingsinstrumenter på flislagte baderom, kan det forekomme utslag selv om membranen er tett. Dette skyldes at fuktsøkeren måler ca. 2–3 cm ned i underlaget, men ikke kan fastslå om eventuell fukt befinner seg over eller under membransjiktet. Resultatene fra slike målinger må derfor betraktes som veiledende.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Det er montert en integrert oppvaskmaskin, integrert komfyr og nedfelt platetopp og det er tilkoblet en ventilator over kokeplass. Integrert kombiskap.

Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på kjøkkengulv.

Årstall: 2015 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.

Det er krav til fastmontert komfyrvakt i alle nye boliger fra 2010 i henhold til NEK 400. Denne skal monteres av elektroinstallatør. Ved oppussing gjelder kravet om fastmontert komfyrvakt dersom det legges opp ny kurs til platetopp/komfyr.



Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Komfyrvakt må monteres.

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

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

Det kan være at borettslag har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Kontakte borettslaget og forhøre seg om dette er lov.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Synlig vannrør av materialtype rør- i- rør. Øvrig anlegg ligger skjult. Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Ingen synlige lekkasjer på lett tilgjengelige steder.

Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Skal anleggets tilstand og utskiftningsbehov avklares må anlegget kontrolleres av en fagmann.

Årstall: 2025 Kilde: Eier

TG 1 Avløpsrør

Synlig avløpsrør av plast, øvrige avløpsrør ligger skjult. Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter. Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

Årstall: 2025 Kilde: Eier

TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon i boligen med friskventiler i vinduer og luke i yttervegger. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

Varmtvannstank

Varmtvann er felles i regi av borettslaget.

Det settes ikke TG og ikke videre vurdert..

Andre installasjoner



Tilstandsrapport

Leiligheten blir oppvarmet med radiatorer og gulvvarme på badet. Det er ikke gitt informasjon om feil på anlegget. Varmeinstallasjoner er ikke videre kontrollert eller funksjonstestet under befaringen og det gis ikke TG.

TG 2 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.

Anlegg med automatsikringer.

Elektriske anlegg er ikke testet, men kun visuelt besiktiget. Da dette ikke er bygningssakkyndige kompetanseområde er noen av svarene gitt på ett generelt grunnlag ut fra befaringsdagen. Ønskes en grundigere kontroll av elektriske anlegg anbefales en el sjekk utført av en autorisert elektriker.

Den bygningssakkyndige oppgaver knyttet til el-anlegget handler om å etterspørre informasjon og dokumentasjon fra selger, og gjennomføre observasjoner (visuelt), som for eksempel å se etter tegn på termiske skader på kabler, elektrisk utstyr osv. Det er ikke den bygningssakkyndige sitt ansvar å gjennomføre kontroll av det elektriske anlegget.

Kravet om samsvarserklæring gjelder både for anlegg som er nyere enn 1999, og for endringer på anlegg fra før 1999. Samsvarserklæringene skal følge boligen, slik at eier av huset har oversikt over hvilke arbeider som er gjort på det elektriske anlegget. Samsvarserklæringen viser hvilke arbeider som er gjort, og hvem som har utført arbeidet. Dette er viktig for å dokumentere at arbeidet er utført av elektriker og ikke ufaglært person. Det skal utarbeides samsvarserklæring for alle arbeider som utføres på det elektriske anlegget, også mindre arbeider.

Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Vet ikke
- 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?
Ukjent
- 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?
Ukjent
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja



Tilstandsrapport

- Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det blir gitt TG 2 på det elektriske anlegget da det ikke foreligger noen dokumentasjon på anlegget, og heller ikke el-tilsynskontroll siste 5 årene.
Det anbefales at det innhentes lovpålagt dokumentasjon fra utførende elektroinstallasjonsfirma, alternativt anbefales det en generell gjennomgang av el-anlegget av el-fagmann.

Generell kommentar

Eier/bruker av ett elektrisk anlegg vil i alle tilfeller stå som den ansvarlige for hva som er utført/vedlikeholdt på det elektrisk anlegget.

TG 0 Branntekniske forhold

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

Brannslukker og røykvarsler.

Lovpålagt røykvarsler og pulverapparat skal følge boligen ved salg. Brannslukningsutstyret er ikke funksjonstestet.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn er ikke kjent.

Det presiseres imidlertid at det ikke er foretatt noen som helst geotekniske undersøkelser og derved er det kun svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kan gjøres.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

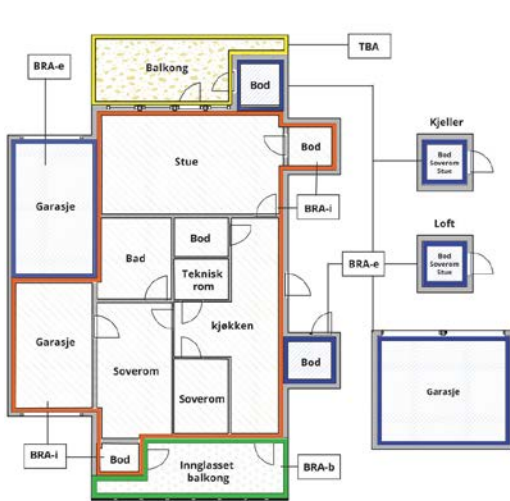
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

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



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 bygningssakkyndig 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.

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
4. Etasje	55			55	
Kjeller		4		4	
SUM	55	4			
SUM BRA	59				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealene er oppmålt på stedet på best mulig måte med laser. På grunn av møbler/ innredning kan det forekomme avvik på deler av oppmålingen da noen mål er tatt høyere opp på veggen enn anbefalt. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn mål ved måling langs gulvet. Alle rombenevnelse er oppgitt etter rommenes faktiske bruk uten hensyn til byggeforskriftenes krav til "rom for varig opphold".

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter.

Kunde opplyser at det medfølger bod i kjeller på ca 4m2 og arealet er målt opp på stedet, arealet er ca. da bod er fylt opp med lagrede gjenstander.

Det er også fellesvaskeri til bruk for beboerne iflg. eier

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønsmessig. Planløsninger og vinkel skjevheter gjør det vanskelig å måle noe som gjør arealet vanskelig eller umulig å måle nøyaktig. Det kan påregnes avvik på arealet. Arealet er derfor fastsatt omtrentlig

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift? ☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Henviser til vedlikeholdshistorikk gitt av kunde.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☒ Nei

Kommentar: Det er ikke foretatt noen vurderinger rundt brann- og rømningsveier vedrørende sameiets/borettslagets fellesarealer/trapperom. Det forventes at sameiet/borettslagets har innarbeidet rutiner for dette. Det er rømningsvei ut fra leilighet til fellesoppgang. Det antas at øvrig rømming fra fellesarealer er ivaretatt og at dette er blokkens ansvar. Dette er ikke kontrollert videre.

Det er ikke foretatt inngrep i konstruksjoner, eller flyttet skap/innredning for å avdekke evt. avvik i branncelleinndeling. Observasjoner er kun visuelt på synlige overflater. Branncelledelende vegger og etasjeskille er umulig å kontrollere opp mot forskriftskrav uten å foreta inngrep i konstruksjoner og er av den grunn ikke kontrollert av takstmann.



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	55	0

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter

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
16.6.2025	Jo Henrik Stigen	Takstingeniør
	Anette Kristine Hæhre Kristiansen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	83	124	0	0	1878.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Trondheimsveien 182

Hjemmelshaver

Øvre Rosenhoff Borettslag

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
954511138		Oslo Og Omegn Boligforvaltning As	Anette Kristine Hæhre Kristiansen

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

84

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger sentralt plassert på Sinsen/Rosenhoff med alt av fasiliteter i umiddelbar nærhet. Området kan by på flere serveringssteder, et godt utvalg av forskjellige butikker, samt flere servicetilbud. Et godt utvalg av flere servicetilbud med diverse restauranter i Trondheimsveien, samt muligheter for en kjapp buss- eller trikketur til sentrum hvor alt av fasiliteter finnes. I motsatt ende vil en liten t- banetur fra Sinsen ende opp på Storo med Storo storsenter bare ett stopp unna. Her finnes et stort utvalg av butikker, Vinmonopol, apotek, restaurant og kaféer. T-baneringen vil føre deg fra Carl Berner gjennom Majorstua og tilbake til Storo/Sinsen igjen.

Adkomstvei

Offentlig og interne veier.



Tilknytning vann

Offentlig og privat. Privat ledning frem til offentlig ledningsnett.Private ledninger vedlikeholdes for eiers (Borettslagets/sameiets) regning.

Tilknytning avløp

Offentlig og privat. Privat ledning frem til offentlig ledningsnett.Private ledninger vedlikeholdes for eiers (Borettslagets/sameiets) regning.

Regulering

Se kommunens planer i området.

Om tomten

Borettslaget eier tomten på 1 878,80 m²

Tinglyste/andre forhold

Eier/rekvirent bes lese takstdokumentet før bruk for å avdekke eventuelle feil eller mangler. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, forøvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringen. For eventuelt andre servitutter/bestemmelser på seksjonen/eiendommen henvises til Statens kartverk ved Tinglysningen, tlf: 32118800.

Opplysninger gitt av kunde

Rekvirent/eier opplyser ang. følgende vedlikeholds historikk:
Malt soverom (blå rommet) i 2020
Nye vinduer i leilighet 2020/2021
Våtromsmodernisering mai/juni 2025. Bad revet og bygd opp med nye membraner på gulv og vegger. Fordelerskap for rør i en kasse. Ny vannrør (kaldtvann/varmtvann/sirkulasjon). Nye vann og avløpsrør til kjøkken. Nytt sluk i dusjsonen. Vann og avløp til vaskemaskin, Aquastop med sensor på kjøkken. Nye kurs for strøm til bad. Nytt bryterpanel utenfor badet. Varmekabler og effektregulator. Påstøpt fliser med varmekabler. Utført av Sansbygg. Mottar perm/boligbok ved ferdigbefaring 25.06. Dokumentasjon blir overlevert til styret i borrettslaget ved overtakelse ca august/september. Dokumentasjon for elektro til boligmappa.no rundt overtakelse august/september.
Ny ventilasjon med avtrekk anlegg. Utført av Sansbygg
Avløpspumpe på kjøkken er nå fjernet, nye vann og avløpsrør til kjøkken. Utført av Sansbygg.
Malt stue, kjøkken og ene soverom i juni 2025

Vedlikeholds historikk utført i regi av borettslaget:

Info fra forrige salgsoppgave
1995: maling av vinduer
1997: oppgradering av kabel og tvanlegg
1998: rehabiliteringa av bad starter
2007: nye branndører til alle leiligheter
2007: nytt nøkkelsystem til alle leiligheter
2013: kontroll av alle sikringsskap
2014: brannbalkonger rehabilitert
2015: rehabilitering av tak
2020/2021: nye vinduer i leilighet
2025: Våtromsmodernisering
2025: Ny ventilasjon
2025:Malt stue, kjøkken og 1 soverom

Skadedyr/Skader/feil/mangler på boligen:

- Merker i vinduskarmer på begge rom, etter persienne.
- Løs stikkontakt på lyst rom
- Sprekk på venstre vegg på lyst rom
- Hull og hakk i parkett, slitasje og etter at tidligere eier hadde en vegg
- Kledning til radiator løse
- Knivholder på kjøkkenvegg løs
- Lysbryter til ledlys over kjøkkenbenk er noe slerkete.
- Bryter på ovn (den som lyser): den lyser svakt når ovnen er av, og slutter å lyse når ovnen skrur på.
- Slitasje/bruksmerker på dører og vegger.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum

0

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Tegninger			Ikke vist		Nei
Ferdigattest	19.11.2020	ferdigattest for utskifting av vinduer	Fremvist		Nei
Egenerklæring	15.08.2024	Egenerklæringsskjema vedlegges av megler i salgsoppgaven	Fremvist		Nei
Ordrebekreftelse	13.08.2024	Opplysninger på boligen	Fremvist		Nei
Samsvarserklæring			Ikke vist		Nei
Eiendomsverdi.no	15.08.2024	Adresse, gårdsnummer, bruksnummer, tomteareal.	Innhentet		Nei
Megler	16.08.2024	Megler opplysninger	Fremvist		Nei
Skiftet avløpspumpe på kjøkken, faktura	12.01.2022	Metro Rørleggerservice AS	Fremvist		Nei
Ferdigattest	12.03.1936		Fremvist		Nei
Ferdigattest	23.01.2020	erdigattest for boring av energibrønner	Fremvist		Nei
Ordrebekreftelse oppdatert	15.06.2025	Opplysninger på boligen	Fremvist		Nei
Eier	16.06.2025	Under befaring	Innhentet		Nei
Våtromsmodernisering 2025	10.02.2025	Sans Bygg AS	Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.08.2024	
2	19.06.2025	Oppdatert rapport med dato og nytt bad.

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.



Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

- beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har 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 befaringsstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
 - Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.
- ### PERSONVERN
- iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)
- ### DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON
- Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>
- Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/DE1234>
- ### KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE
- Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Carl Berner	
Oppdragsnr.	
1006250105	
Selger 1 navn	
Anette Hæhre Kristiansen	
Gateadresse	
Trondheimsveien 182	
Poststed	Postnr
OSLO	0570
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2019
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	5
Antall måneder	9
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalenr.	

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: AHK

2	Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?	
	Svar	Ja, kun av faglært
	Beskrivelse	Våtromsmodernisering mai/juni 2025. Bad revet og bygd opp med nye membraner på gulv og vegger. Fordeleskap for rør i en kasse. Ny vannrør (kaldtvann/varmtvann/sirkulasjon). Nye vann og avløpsrør til kjøkken. Nytt sluk i dusjonen. Vann og avløp til vaskemaskin, Aquastop med sensor på kjøkken. Nye kurs for strøm til bad. Nytt bryterpanel utenfor badet. Varmekabler og effektregulator. Påstøpt fliser med varmekabler. Utført av Sansbygg. Mottar perm/boligbok ved ferdigbefaring 25.06. Dokumentasjon blir overlevert til styret i borretslaget ved overtakelse ca august/september. Dokumentasjon for elektro til boligmappa.no rundt overtakelse august/september.
	Arbeid utført av	Sans Bygg
2.1	Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?	
	☐ Nei ☒ Ja	
	Beskrivelse	Nytt sluk i dusjonen, nye membraner på gulv og vegger. Nye vannrør
2.2	Er arbeidet byggemeldt?	
	☐ Nei ☒ Ja	
	Beskrivelse	planlagt badromsrehabilitering, i regi av borretslaget. Utført av Sansbygg.
3	Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?	
	☒ Nei ☐ Ja	
4	Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?	
	Svar	Ja, kun av faglært
	Beskrivelse	Nye vannrør i sin helhet (kaldtvann, varmtvann, sirkulasjon). Nye vann og avløpsrør til kjøkken. Vann og avløp til vaskemaskin på bad.
	Arbeid utført av	Sans bygg
5	Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?	
	☒ Nei ☐ Ja	
6	Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?	
	☒ Nei ☐ Ja	
7	Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?	
	☒ Nei ☐ Ja	
8	Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?	
	☐ Nei ☒ Ja	
	Beskrivelse	Sprekk i mur på veggen på soverom
9	Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?	
	☐ Nei ☒ Ja	
	Beskrivelse	Asbest i kjelleren. Gjennomført sanering i regi av borettslaget. Vært fuktskade på begge soverom, ikke et problem etter at lukene fra vinduene ble stående åpen. Fuktskade fikset med kjemikalier.
10	Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i boligen?	
	☒ Nei ☐ Ja	
11	Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?	
	Svar	Ja, kun av faglært
	Beskrivelse	Byttet til bergvarme i borettslaget
	Arbeid utført av	uvisst
11.1	Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?	
	☒ Nei ☐ Ja	

12	Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?		☐ Nei ☒ Ja
	Beskrivelse	2013: nye varmtvannstanker og ny el-kjele 2016: installert automatisk strømmåler. I gammel samvæserklæring fremkommer det at det var kontroll av leiligheten i 2016 fra Infratek elsikkerhet AS, i regi av Hafslund, Da ble sikringskapet tilknyttet leiligheten kontrollert, samt stikkontakter inne i leilighet.	
13	Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?		☐ Nei ☒ Ja
	Beskrivelse	Flere muligheter for lading av elbil i gateparkering ved boligen	
14	Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?		☒ Nei ☐ Ja
15	Er det nedgravd oljetank på eiendommen?		☒ Nei ☐ Ja
16	Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?		
	Svar	Ja, kun av faglært	
	Beskrivelse	Ny hoveddør i 2024. Nye vinduer i 2020. Borettslaget rehabiliterte tak i 2015. Oppussing av fasade i 2015. Rehabilitering av brannbalkonger i 2014.	
	Arbeid utført av	uvisst	
17	Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?		☒ Nei ☐ Ja
18	Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?		☒ Nei ☐ Ja
19	Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?		☐ Nei ☒ Ja
	Beskrivelse	Våtromsmodernisering 2025.	
20	Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?		☒ Nei ☐ Ja
21	Er det foretatt radonmåling?		☒ Nei ☐ Ja
22	Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?		☒ Nei ☐ Ja
23	Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?		☒ Nei ☐ Ja
24	Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?		☒ Nei ☐ Ja
Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:			
25	Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?		☒ Nei ☐ Ja
26	Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?		☐ Nei ☒ Ja
	Beskrivelse	Borettslaget tatt opp lån ifb med våtromsmodernisering, økt fellesgjeld fra 01.01.25	

27

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Asbest i kjellerne, sanering gjennomført.

28

Kjenner du til om det er/har vært skjeeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei

☐ Ja

Document reference: 1006250105

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

☐

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

☒

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

☐

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1006250105

Initialer selger: AHK

5

67

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Anette Hæhre Kristiansen	e6ee62844c119289d736c d8d6e688619b75ef05d	16.06.2025 21:55:39 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1006250105

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

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Victoria Vo

Dato utkjørt: 11.06.25 Side 1 av 4



Øvre Rosenhoff Borettslag	Vår ref.:	116/10085	Fødselsdato eier:	15.12.1997
Trondheimsveien 182	Type:	Frittstående borettslag		
0570 OSLO	Eiere:	Anette Kristine Hæhre Kristiansen		
Organisasjonsnr:	954 511 138	Andelsnr:	84	

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned:	8 822
Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning	
Felleskostnader:	
Renter og avdrag	299
Dugnadsbidrag	100
Renter og avdrag	282
Renter og avdrag	1 003
Felleskostnader	3 791
Renter og avdrag	451
Avdrag IN-lån	717
Renter IN-lån	2 179

2: Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring:	01.07.2025	Tot. utg. i kr.:	8 830
Felleskostnader:			
Renter og avdrag			299
Dugnadsbidrag			100
Renter og avdrag			282
Renter og avdrag			1 003
Felleskostnader			3 791
Renter og avdrag			451
Avdrag IN-lån			735
Renter IN-lån			2 169

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	707 619	Gjeld siste årsoppg.:	714 421
Klient ajourf. lån:	45 541 791,66	Klient gj. s. årsoppg.:	45 979 562

Spesifikasjon av lån:
Lånummer: 83987126771, Svenska Handelsbanken AB NUF
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 11.06.2025: 5.85% pa.
Antall terminer til innfrielse: 30
Saldo per 11.06.2025: 807 224
Andel av saldo: 12 542
Første termin/første avdrag: 15.12.2007 (siste termin 15.11.2027)

Lånummer: 83987151520, Svenska Handelsbanken AB NUF
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 11.06.2025: 5.85% pa.
Antall terminer til innfrielse: 57
Saldo per 11.06.2025: 2 112 188
Andel av saldo: 32 819
Første termin/første avdrag: 10.10.2014 (siste termin 10.07.2039)

Lånummer: 83987186561, Svenska Handelsbanken AB NUF
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 11.06.2025: 5.85% pa.
Antall terminer til innfrielse: 291

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Victoria Vo		Dato utført: 11.06.25 Side 2 av 4			
Øvre Rosenhoff Borettslag	Vår ref.:	116/10085	Fødselsdato eier:	15.12.1997	
Trondheimsveien 182	Type:	Frittstående borettslag			
0570 OSLO	Eiere:	Anette Kristine Hæhre Kristiansen			
Organisasjonsnr: 954 511 138					

3: Fellesgjeld

Saldo per 11.06.2025:	10 113 973
Andel av saldo:	157 149
Første termin/første avdrag:	01.10.2019 (siste termin 01.09.2049)

Lånenummer: 83987204233, Svenska Handelsbanken AB NUF

Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 11.06.2025: 5.85% pa.
Antall terminer til innfrielse: 257
Saldo per 11.06.2025: 2 834 615
Andel av saldo: 44 044
Første termin/første avdrag: 15.11.2021 (siste termin 15.10.2046)

Lånenummer: 16368682059, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 11.06.2025: 5.75% pa.
Antall terminer til innfrielse: 98
Saldo per 11.06.2025: 29 156 474
Andel av saldo: 461 065
Første termin/første avdrag: 30.12.2024 (siste termin 30.09.2049)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:					
Styreleder:	Olav Guillon Riseth				
Adresse:	Observatoriegata 17 A				
Postnr/-sted:	0254 OSLO				
E-post:	styret.orb@gmail.com				

5: Restanse felleskostnader pr. 11.06.2025

Utestående saldo:	0		
Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	714 421	Andre inntekter:	5 992
Annen formue:	482 087	Utgifter:	19 157		

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	17 815
Andelsnr:	84	Partialobligasjonsnr:	84

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	1935		
Gårds/bruksnr:	83/124		
Bygningstype:	Lavblokk		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	1878.8

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige Forsikring ASA	Polisenr:	82869928
--------------	---------------------------	-----------	----------

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	01.01.1935	Første innflytting:	01.01.1980	SSBnr:	H0502
---------------	------------	---------------------	------------	--------	-------

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Victoria Vo		Dato utført: 11.06.25 Side 3 av 4			
Øvre Rosenhoff Borettslag	Vår ref.:	116/10085	Fødselsdato eier:	15.12.1997	
Trondheimsveien 182	Type:	Frittstående borettslag			
0570 OSLO	Eiere:	Anette Kristine Hæhre Kristiansen			
Organisasjonsnr: 954 511 138					

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Etasje:	1356	Oppvarmingstype:	Uspesifisert		
Heis:	Nei	BOA	56		
Parkeringstype:	Ingen ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	0		
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	0		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	116-206	P-rom	56
Fasiliteter:					

VEDLIKEHOLD
Våren 23 ble det gjennomført vedlikeholdsarbeid av balkongene i Trondheimsveien 172. Balkongene ble pusset, malt og vasket. Det er i november 2024 tatt opp lån (lån 16368682059) for rehabilitering av baderom. Rapport med med informasjon kan fås av forretningsfører.
Det vises for øvrig til årsmeldingen for rehabilitering/større vedlikehold utført de siste årene.
NØKLER, SKILT
Nøkler til inngangsdør og skilt til ringeklokke bestilles gjennom styret. Kostnad for nøkkel belastes andelseier. Skilt til postkasse kan bestilles hos posten
GENERELL INFORMASJON
Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.
Alle forsikringsskader meldes til OFB
Styrets telefonnummer er 98809237
UTLEIE
En andelseier som selv bor i boligen, kan overlate bruken av deler av boligen til andre uten samtykke fra borettslaget.
Med godkjenning fra styret kan en andelseier overlate bruken av hele boligen til andre for inntil tre år.

Det er ikke tiltatt å leie ut sin bolig via korttidsutleie for mer enn 30 dager pr år.
VAKTMESTER, RENHOLD
Vaktmestertjeneste leveres av Oslo Bygghold AS og renhold av fellesarealer leveres av Renhold Senter AS
IN-LÅN
Borettslaget har etablert individuell nedbetalingsmulighet på lån 16368682059 (DNB). Lånopptak ifbm felles baderomsrehabilitering i borettslaget.
For å innfri din andel fellesgjeld må det inngås avtale med laget. Innbetaling kan gjøres to ganger pr år - senest 10. mars eller 10. september. Etter nedbetaling vil det månedlige kravet bli redusert, fra den påfølgende måned etter innbetaling, dvs. april eller oktober. Ved forsinket reduksjon blir dette fanget ved avregning.
Renter og avdrag avregnes etterskuddsvis hvert kvartal, ved innfrielse / nedbetaling og ved flytting. Ved salg kan dette medføre at det oppstår en restanse, selv om felleskostnadene er betalt ut overtagelsesmåneden. Eventuell restanse vil bli etterfakturert selger. Ved ønske om veiledning for innbetaling vennligst skriv epost til OBF; firmapost@obf.no
PARKERING
Borettslaget disponerer 6 parkeringsplasser utenfor Trondheimsveien 172. Parkeringsbevis kan fåes ved henvendelse til styret.
VASKERI
Borettslaget har eget fellesvaskeri som er lokalisert i Trondheimsveien 174, som kan benyttes i henhold til oppsatte regler
DYREHOLD
Husdyrhold tillatt med forbehold om godkjenning

Boligopplysninger:

Øvre Rosenhoff Borettslag		Vår ref.:	116/10085	Fødselsdato eier:	15.12.1997
Trondheimsveien 182		Type:	Frittstående borettslag		
0570 OSLO		Eiere:	Anette Kristine Hæhre Kristiansen		
Organisasjonsnr:		954 511 138			

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

BREDBÅND OG KABEL-TV
Borettslaget har kollektivavtale for internett (fiber) med NextGenTel.

TV-pakker kan bestilles av den enkelte beboer og NextGenTel/Riks TV leverer TV-tjenester til borettslaget med avtalepris.

Annen informasjon:

Nabolagsprofil

Trondheimsveien 182 - Nabolaget Rosenhoff - vurdert av 166 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere



Offentlig transport

	Rosenhoff	3 min	
	Linje FB1, 31, 31E, 126, 380, 390, 390E	0.2 km	
	Rosenhoff	3 min	
	Linje 17	0.2 km	
	Sinsen	12 min	
	Linje 4, 5	0.7 km	
	Grefsen stasjon	15 min	
	Linje RE30, R31	1.2 km	
	Oslo S	8 min	
	Totalt 24 ulike linjer	3 km	

Skoler

Sinsen skole (1-7 kl.)	8 min	
589 elever, 30 klasser	0.6 km	
Akademiet realfagsskole Oslo (7-10 kl.)	8 min	
160 elever, 12 klasser	0.6 km	
Lilleborg skole (1-7 kl.)	12 min	
295 elever, 24 klasser	1 km	
Frydenberg skole (8-10 kl.)	15 min	
504 elever, 32 klasser	1.2 km	
Sofienberg skole (8-10 kl.)	16 min	
429 elever, 30 klasser	1.3 km	
Foss videregående skole	18 min	
600 elever, 20 klasser	1.5 km	
Hersleb videregående skole	23 min	



Opplevd trygghet
Veldig trygt 79/100

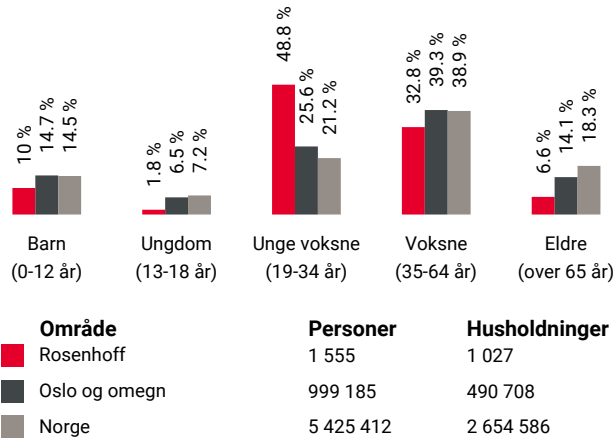


Naboskapet
Høflige 65/100



Kvalitet på skolene
Bra 64/100

Aldersfordeling



Barnehager

Dynekilen barnehage (1-5 år)	3 min	
138 barn	0.3 km	
Torshovtoppen barnehage (1-5 år)	7 min	
63 barn	0.5 km	
Sophies Hage barnehage (0-5 år)	7 min	
84 barn	0.6 km	

Dagligvare

Kiwi Rosenhoff	2 min	
Bunnpris Sinsen	4 min	
Søndagsåpent	0.3 km	



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler

- 

1. Buss
- 

2. Trikk



Kollektivtilbud

Veldig bra 96/100



Serveringstilbud

Meget bra 86/100



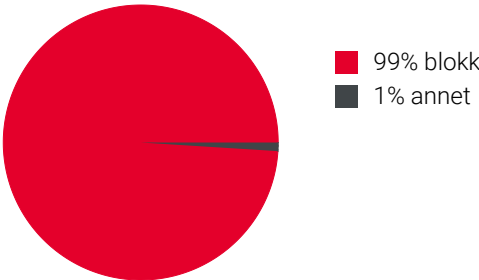
Aktivitetstilbud

Meget bra 83/100

Sport

	Rosenhoff	3 min	
	Aktivitetshall, ballspill	0.2 km	
	Torshovdalen	4 min	
	Ballspill	0.3 km	
	Fresh Fitness Sinsen	5 min	
	SATS Carl Berner	5 min	

Boligmasse



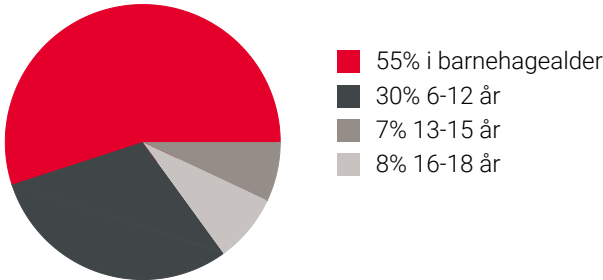
«Rolig, fint, nært det meste.»

Sitat fra en lokalkjent

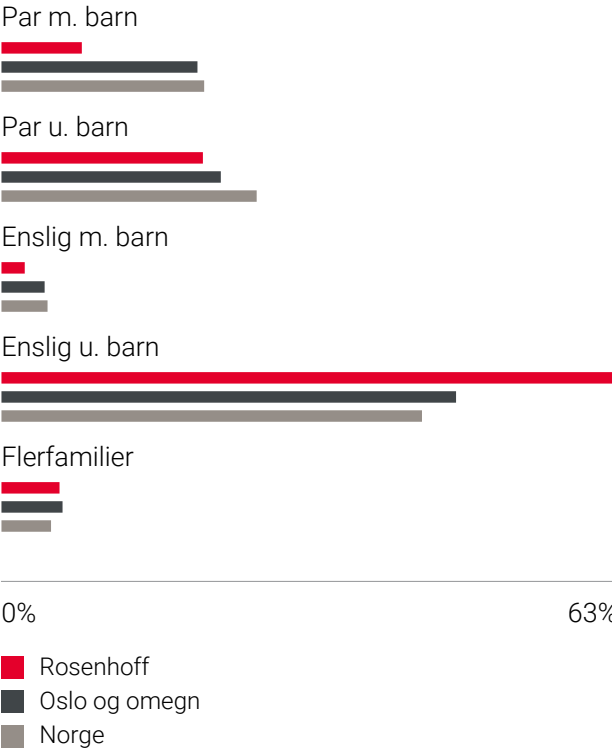
Varer/Tjenester

	Carl Berner passasjen	7 min	
	Apotek 1 Carl Berner	7 min	

Aldersfordeling barn (0-18 år)

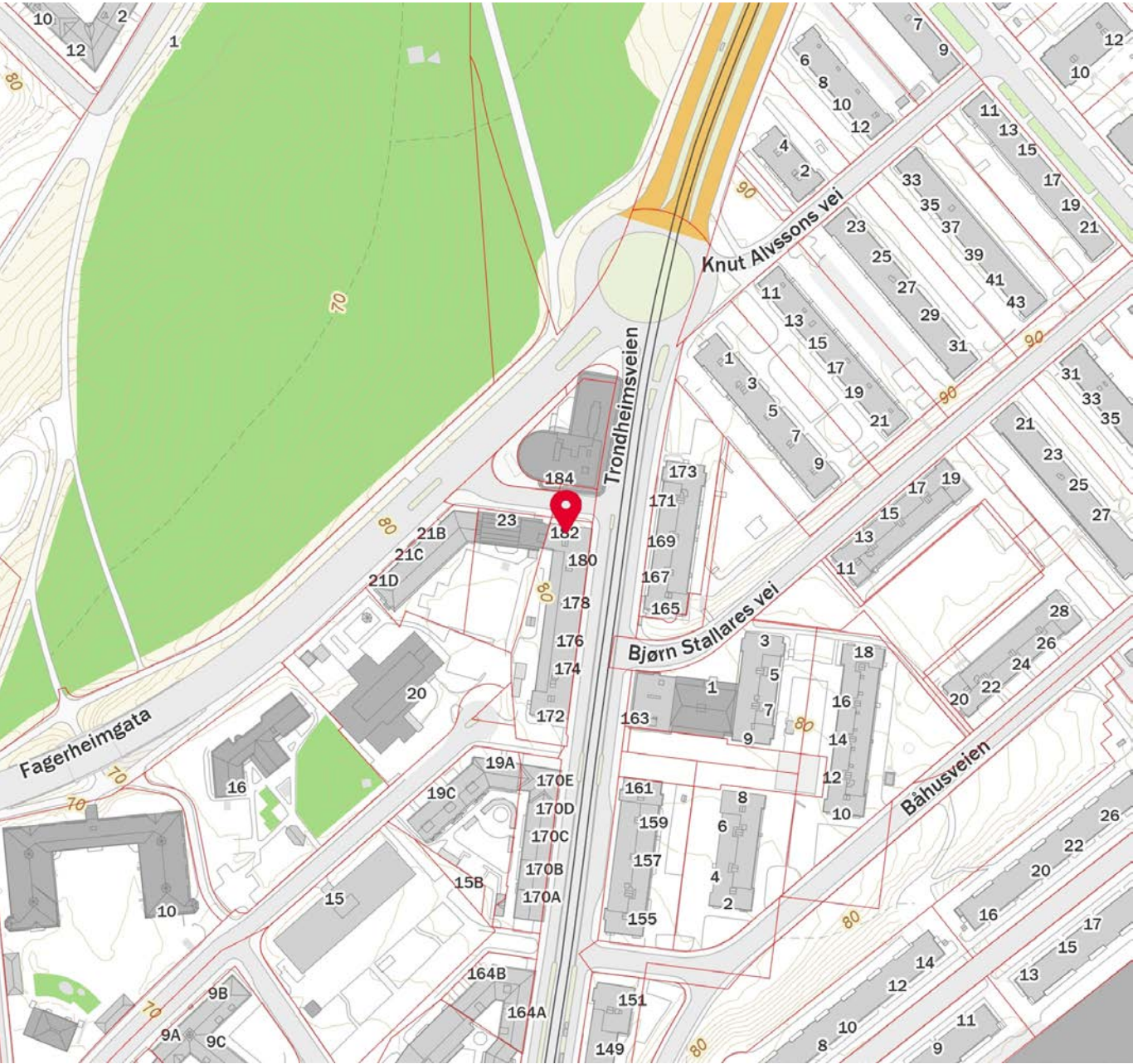
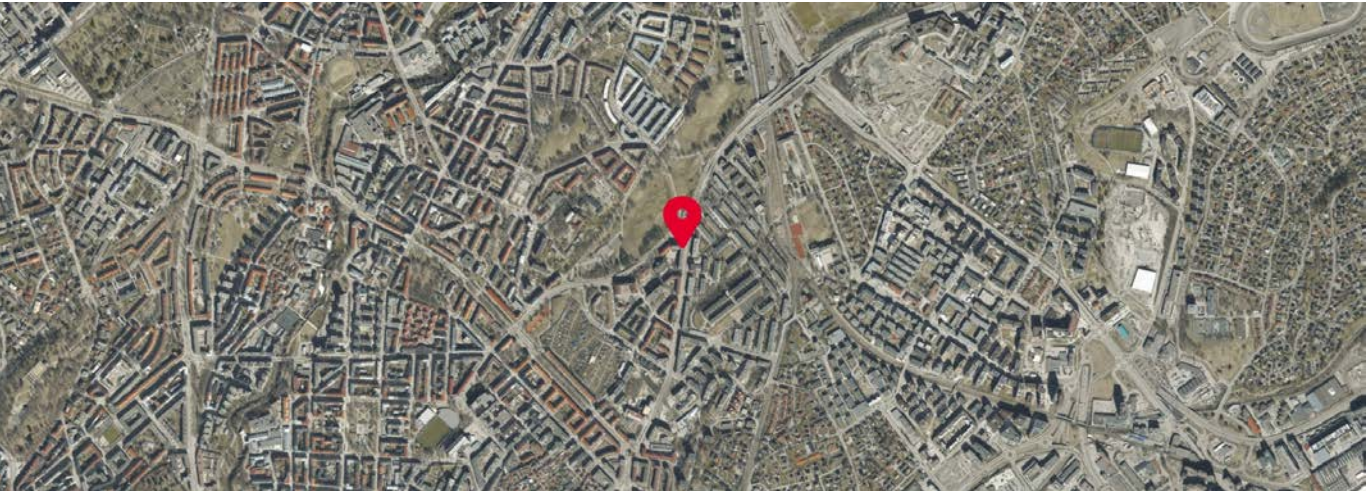


Familiesammensetning



Sivilstand

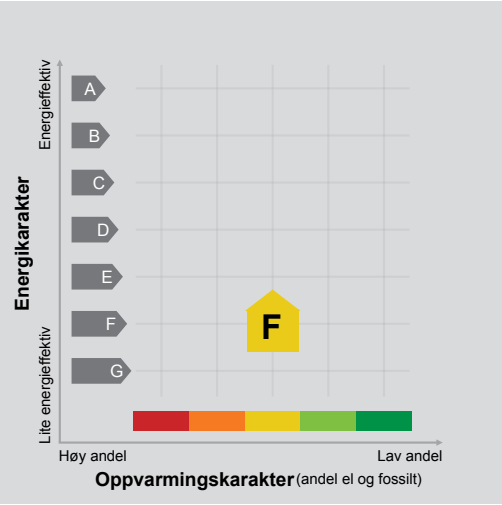
		Norge
Gift	12%	33%
Ikke gift	81%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%



ENERGIATTEST



Adresse	Trondheimsveien 182
Postnummer	0570
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	83
Bruksnummer	124
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	80200862
Bruksenhetsnummer	H0502
Merkenummer	Energiattest-2025-135393
Dato	15.06.2025



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

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 innnetemperaturen
- Tips 4:** Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Tiltak utendørs
- Etterisolering av yttervegg

- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Termografering og tetthetsprøving

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

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
Byggear	1936
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	55
Ant. etg. med oppv. BRA:	5
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Varmepumpe
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

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/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>).

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.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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.



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 eigedom (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, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og 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. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekker også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



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.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.
Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendoms-
megling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. 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 avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. 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.
8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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.

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Trondheimsveien 182
0570 OSLO

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Carl Berner
Saksbehandler: Nina Friis Stensland

Telefon: 980 84 142
E-post: nina.friis.stensland@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre