

aktiv.





Salgssjef/Eiendomsmegler

## Marita Friis Stensland

**Mobil** 469 07 575

**E-post** mfs@aktiv.no

### Aktiv Gamle Oslo / Bjørvika

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

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 5 350 000,-  
**Fellesgjeld:** Kr 60 973,-  
**Omkostn.:** Kr 136 600,-  
**Total ink omk.:** Kr 5 547 573,-  
**Felleskostn.:** Kr 3 521,-  
**Selger:** Steffan Wetherell

**Salgsobjekt:** Eierseksjon  
**Eierform:** Eierseksjon  
**Byggeår:** 1894  
**BRA-i/BRA Total** 46/46 kvm  
**Tomtstr.:** 589.4 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 1  
**Antall rom:** 2  
**Gnr./bnr.** Gnr. 208, bnr. 695  
**Snr.** 4  
**Oppdragsnr.:** 1002250175

# Klassisk 2-roms i moderne innpakning - Balkong - Peis - Stukkatur/Rosett

Moderne og klassisk 2-roms beliggende midt i smørøyet av Oslo Sentrum. God takhøyde, klassiske detaljer, store og mange vindusflater, peis og balkong, her får du i pose og sekk. Leiligheten byr på sjarm, gode løsninger og nok av plass. Her kan du ta med deg tannbørsten og flytte rett inn! Her kan du bo midt i et av Oslos mest spennende områder samtidig som du får hvilepuls på balkongen.

Høydepunkter med boligen:

- 3 meter takhøyde
- Stukkatur og rosett
- Store vindusflater - Gjennomgående
- Moderne og delikat bad nytt i 2021
- Leiligheten disponerer to boder - 2,3 kvm på loft og 5 kvm i kjeller
- Balkong - Nordvendt mot rolig og pen bakgård
- Peis
- Ingen forkjøpsrett!
- Svært populært boområde i vekst - Grønne lunger, kaféer, vinbarer og restauranter - Her er det noe for alle!



# Innhold

|                         |    |
|-------------------------|----|
| Nøkkelinformasjon ..... | 2  |
| Om eiendommen .....     | 4  |
| Tilstandsrapport .....  | 47 |
| Egenerklæring .....     | 70 |
| Nabolagsprofil .....    | 76 |
| Budskjema .....         | 84 |

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 46 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 46 m<sup>2</sup>

TBA: 3 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 46 m<sup>2</sup> Bad, Kjøkken, Soverom, Stue

### TBA fordelt på etasje

1. etasje

3 m<sup>2</sup> Terrasse- og balkongareal

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Boligbygg med flere boenheter

Med boligen følger det en kjellerbod på 4,6m<sup>2</sup>, samt en loftsbod med gulvareal på 2,3m<sup>2</sup> og skråtak mot gulv.

Boder er merket med nr.4.

Målbart areal i loftsbod = 0 m<sup>2</sup>,

målbart areal i kjellerbod = 0 m<sup>2</sup>.

Bod arealer utgjør til sammen 0 m<sup>2</sup> BRA-E.

Boder er ikke måle verdige grunnet lav takhøyde på under 1.9m.

Balkongen er målt til 3,1 m<sup>2</sup> og er avrundet til 3 m<sup>2</sup> i TBA.

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

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

Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at

dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon. Dette er i henhold til "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling".

### **Tomtetype**

Eiet

### **Tomtestørrelse**

589.4 m<sup>2</sup>

### **Beliggenhet**

Thor Olsens gate 8B ligger i det attraktive nabolaget Pilestredet park/Hammersborg/Meyerløkka, som er spesielt anbefalt for studenter, enslige og etablerere. Området er kjent for sine unike og velholdte grøntområder, som gir en rolig og avslappende atmosfære midt i byen.

For de som er avhengige av offentlig transport, er det svært gode kollektivtilbud i nærheten. Keysers gate ligger kun 3 minutters gange unna, hvor du kan ta busslinje 37. Trikkelinjene 17, 18 og 19 er tilgjengelige ved Tinghuset, som er 7 minutters gange fra eiendommen. I tillegg er Stortinget stasjon 12 minutter unna, med tilgang til linjene 1, 2, 3, 4 og 5. Nationalteatret stasjon, som ligger 13 minutter unna, tilbyr totalt 10 ulike linjer, mens Oslo S, som ligger 15 minutter unna, gir tilgang til hele 24 ulike linjer, noe som gjør det enkelt å komme seg rundt i byen.

For barnefamilier er det flere skoler i nærheten, inkludert St Sunniva skole som ligger kun 2 minutters gange unna, og Møllergata skole som er 4 minutter unna. Ila skole og Kristelig gymnasium ligger begge 17 minutter unna, mens Sofienberg skole er 20 minutter unna. For de minste er Hammersborg barnehage tilgjengelig på bare 4 minutters gange, og Hausmannsgate barnehage er 6 minutter unna.

Nabolaget tilbyr også gode shoppingmuligheter med Gunerius Shoppingsenter kun 9 minutter unna, og dagligvarebutikker som Rema 1000 Fredensborgveien og Joker Møllergata innen 3-4 minutters gangavstand. Joker Møllergata har også søndagsåpent, noe som gir ekstra fleksibilitet for helgeinnkjøp.

For de som er glad i sport og trening, er det flere alternativer i nærheten. Sentrum Squash og Helsestudio ligger bare 1 minutt unna, mens SiO Athletica Centrum er 2 minutter unna. Det finnes også Stadion Sunniva for ballspill, som er 2 minutters gange fra eiendommen.

Nabolaget har et meget bra kollektivtilbud med en vurdering på 92/100, noe som gjør det enkelt å komme seg rundt i byen. I tillegg er det et trygt område med en opplevd trygghet på 82/100, og et høflig naboskap vurdert til 56/100.

For de som har små barn, er Hammersborg barnehage kun 4 minutter unna, og

Hausmannsgate barnehage ligger 6 minutter unna. Dette gjør området svært attraktivt for barnefamilier.

Samlet sett tilbyr Thor Olsens gate 8B en perfekt kombinasjon av sentral beliggenhet og rolige omgivelser, med kort vei til både natur og byens fasiliteter.

### **Adkomst**

Fant ikke noe relevant informasjon i dokumentene. Det vil bli skiltet med visningsskilt ved fellesvisninger.

### **Barnehage/Skole/Fritid**

Barnehager

Hammersborg barnehage (1-5 år) - 4 min gange

Hausmannsgate barnehage (1-5 år) - 6 min gange

Skoler

St Sunniva skole (1-10 kl.) - 2 min gange

Møllergata skole (1-7 kl.) - 4 min gange

Ila skole (1-7 kl.) - 17 min gange

Kristelig gymnasium (8-10 kl.) - 17 min gange

Sofienberg skole (8-10 kl.) - 20 min gange

Sport og trening

Sentrum squash, helsestud. og Squash - 1 min gange

0.1 km

Stadion Sunniva - 2 min gange

Ballspill

0.2 km

SiO Athletica Centrum - 2 min gange

Skippern Squash - 7 min gange

Se vedlagt nabolagsprofil for mer informasjon.

### **Byggemåte**

Bygningen er en bygård oppført i en mur- og teglsteinskonstruksjon.

Leilighetens etasjeskille er konstruert i tre.

Takkonstruksjonen er et saltak i trekonstruksjon, tekket med takstein.

Vinduer i boligen har 2-lags glass i trerammer. Entredøren er i laminert utforming.

Balkongdøren er en 2-fløyet dør i teramme med 2-lags glass.

Det er adkomst til en balkong fra stuen. Gulvet på balkongen er belagt med

terrassebord, og rekkverket samt håndløperen er utført i stål.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn

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

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

Det er registrert 28 mm. høydeforskjell på gjennomgående mål i stue.

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

- Innvendig - Radon

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

- Innvendig - Innvendige dører

Avvik: Dørblad mot soverom, glipper fra karm i lukket stilling.

TG settes ut i fra alder/slitasje på hengsler og vridere.

- Kjøkken - Leilighet > Kjøkken > Overflater og innredning

Avvik: Det er observert en glippe på 1cm mellom benkeplater, samt noe svai i benkeplater ved oppvaskkum.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

Avvik: Tilførselsrør av kobber på kjøkken er vurdert til å ha en alder, som tilsier at anbefalt brukstid er passert.

På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for svekket funksjon, usikker rest levetid eller lignende forhold som utvikles over tid.

- Tekniske installasjoner - Varmesentral

Avvik: Det mangler plate foran ildsted.

Det er krav om ildfast plate 30cm. i front av ildsted.

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

Avvik: Lenge har det vært vanlig å koble varmtvannsberedere i stikkontakt.

I 2014 ble det pålagt med direkte tilkobling til det elektriske anlegget.

Nye varmtvannsberedere med effekt på 1500 W eller mer, må kobles til egen koblingsboks.

Det er ikke lenger lov å koble til vanlig stikkontakt.

Ref. NEK.400.

Det settes TG2, for å belyse at fare for varmegang i støpsel kan oppstå.

- Tekniske installasjoner - Elektrisk anlegg

Avvik: Ja Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

For å utelukke feil på anlegget, anbefales det alltid en gjennomgang av EL-fagmann. Dette gjelder anlegg somer av noe eldre dato, eller uten form for full kontroll.

TG2 settes i følge forskrift på anlegg, uten fremlagt samsvarserklæring på hele anlegget.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Innvendig - Overflater

Avvik: TG settes ut i fra løse fliser på kjøkken, samt manglende feilister på soverom.

Fliser er i følge eier limt rett på ett belegg, arbeidet er ikke utført fagmessig.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Utvendig - Bygning generelt

- Innvendig - Andre innvendige forhold

- Våtrom - Leilighet > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Boligen ble kjøpt i 2022.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja

Beskrivelse: Når jeg overtok boligen var det motfall i dusjsone (var TG2 i forrige tilstandsvurdering). Jeg tok selv tak i dette etter overtakelse, og kontaktet entreprenøren, som rettet opp avvikene gjennom garanti.

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

Ja, kun av faglært

Firmanavn: Engelberg Byggservice (med under-entreprenører BBelektro og Nedre Romerrike Rør og vedlikehold)

Beskrivelse: Totalrenovering av bad i april 2021, samt oppgradering av rørsystemer på kjøkkenet, og installasjon av varmtvannstank + waterguard på kjøkkenet). Se dokumentet 'Egenerklæring' for utfyllende svar.

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

Ja

Beskrivelse: Badet ble totalrenovert; strippet ned til kun tregulv og trevegger, og alt ble bygget opp fra bunnen av med nye materialer, utført av fagfolk

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

Ja

Beskrivelse: Det ble opprettet en sak i et sameiermøte i april 2022 som omhandlet fuktinnsig i kjelleren. Grunnen var at kummen i bakgården var muligens defekt, og at de skulle vurdere om det var behov for. Dette har dog i min eierperiode ikke blitt løftet frem som et vedvarende problem etter hva jeg er kjent med.

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

Ja

Beskrivelse: For 5-7 år siden var det lekkasje i en av toppleilighetene som ble utbedret. Ikke kjent med noen problemer under min eierperiode.

11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget?

Ja, kun av faglært

Firmanavn: Elektriker1 Romerike AS

Beskrivelse: Rettet opp et avvik som følge av eltilsyn 05.12.2023.

12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner?

Ja

Beskrivelse: Det ble utført eltilsyn 05.12.2023.

14. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte?

Ja

Beskrivelse: Egeninnsats på flislegging av kjøkken.

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

Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Utvendig fasade mot Thor Olsens gate ble utbedret.

## **Innhold**

BRA-i 46 kvm: Bad, kjøkken, soverom og stue

TBA 3 kvm: Terrasse og balkongareal

## Standard

### Kjøkken:

Ikea kjøkkeninnredning med profilerte fronter og glassfronter. Innredningen har heltre benkeplate med oppvaskkum og ettgreps blandebatteri. Det er lys under overskap og ventilator med utkast. Hvitevarer som oppvaskmaskin av smal type er integrert. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

### Bad:

Baderommet er fra 2021 og har fliser på vegger og gulv, med underliggende gulvvarme. Himlingen består av malte plater med innfelte lys. Badet er utstyrt med veggmontert wc, servant med underskap, speil med lys og veggmonterte dusjdører. Det er opplegg for vaskemaskin. Sluk i plast er plassert i dusjsonen. Arbeidet er utført av Engelberg Byggservice AS, BB Elektro AS og Nedre Romerike Rør og Vedlikehold.

### Innvendige overflater:

Gulv: Malte gulvflater, laminat, tregulv og fliser.

Vegger: Malte flater, panel og plater.

Himling: Malte flater bestående av panel og plater. Det er stukkatur i stue og rosetter på soverom. Takhøyden er målt opp mot 3.07 m.

### Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Vanntilførsel på kjøkken og rørstamme er av eldre kobberrør. På badet er det skjulte Pex-rør. Stoppekraner er plassert over benk på kjøkken.
- Avløpsrør: Avløpsrør i boligen er av plast.
- Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon via spalter i vinduer, samt mekanisk avtrekk fra ventil på bad.
- Oppvarming: Oppvarming i leiligheten er med panelovner, vedovn i stue og gulvvarme på badet.
- Varmtvannstank: Varmtvannsbereder på 120 liter fra 2022 er plassert i et hjørne på kjøkkenet. Det er sensorer fra Waterguard som lekkasjesikring under berederen.
- Elektrisk anlegg: Anlegget er en kombinasjon av åpent og skjult anlegg. Sikringsskap med automatsikringer er plassert i entré.
- Branntekniske forhold: Leiligheten er utstyrt med pulverapparat og røykvarsler.

## Innbo og løsøre

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

## Hvitevarer

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

## **Moderniseringer og påkostninger**

2026:

- Styret har innhentet tilbud på fiber og valgt å gå over til dette. Fiber vil gi alle sameiere mer stabilt og raskere nett, på samme prismodell som tidligere leverandør. Avtalen trer i kraft i 2026.

2025:

- Rehabilitering av fasade. Oppdraget inkluderer fjerning av gammel maling, vedlikehold av teglstein på fasaden, og maling og evt rehabilitering av pussede flater, inkludert sålebenker under vinduer. I tillegg vil vinduer, dører til trappegang og porten males.

2024:

- Ny porttelefon ble installert i august.
- Styret har hatt flere runder med service på brannvarslingsanlegget, siden flere leiligheter i oppgang A opplevde at alarmen ikke gikk hos dem. Feilen er nå utbedret, og sensitiviteten på sensorene er redusert i de små leilighetene hvor damp fra dusjen noen ganger utløste alarmen.
- Nye panelovner med termostat i hver bod i trappeløpet, for å forhindre at rørene fryser igjen.
- Nye lamper på trappesatsene i femte etasje.

2022:

- Varmtvannsbereder på 120L fra 2022, er plassert i hjørne på kjøkken.

2021:

- Badet er bygget i 2021 utført av Engelberg Byggservice AS, BB Elektro AS og Nedre Romerike Rør og Vedlikehold.
- Legging av fliser på kjøkken gulv.
- Adkomst til balkong fra stue, med gulvareal på ca.3,1m<sup>2</sup>. Gulvet er belagt med terrassebord, rekkverk og håndløper i stål.
- Det er ved oppussing av bad montert mekanisk vifte.

2019:

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

2013:

- Pipe ble i følge eier rehabilitert i 2013.

## **TV/Internett/Bredbånd**

Bredbånd er inkludert i felleskostnadene. Se årsberetning for mer informasjon.

**Parkering**

Gateparkering etter gjeldende bestemmelser.  
Beboerparkering.

**Forsikringsselskap**

Gjensidige Forsikring

**Polisenummer**

81819909

**Radonmåling**

Det er ikke fremlagt opplysninger om radon måling, av leilighet eller i bygget generelt.

**Diverse**

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

## Energi

**Oppvarming**

Oppvarming i leiligheten ved panelovner, vedovn i stue, samt gulvvarme på badet.

**Energikarakter**

Ikke angitt

**Energifarge**

Ikke angitt

**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 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

**Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld**

Kr 5 350 000

### **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**

- Totalbeløp felleskostnader: 818 960 kr i måneden
- Felleskostnader: 743 940 kr i året
- Kabel-TV: 64 820 kr i året
- Ekstra kjellerbod: 10 200 kr i året
- Hva felleskostnader dekker: , herunder kabel-TV.
- Planlagt økning felleskostnader: Rehabiliteringen vil finansieres gjennom økning av lån, som vil medføre en økning i fellesutgifter på 16%.
- Planlagt økning fellesgjeld: Rehabiliteringen av fasaden vil finansieres gjennom økning av lån, som vil medføre en økning i fellesutgifter på 16%.
- Endringsvarsel felleskostnader: Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.
- Andre relevante opplysninger: Felleskostnader ble ikke oppjustert i juli iht vedtak på årsmøtet grunnet kommunikasjonsfeil med OBOS.

### **Felleskostnader pr. mnd**

Kr 3 521

### **Andel Fellesgjeld**

Kr 60 973

### **Andel fellesgjeld år**

2025

### **Fellesgjeld pr. dato**

01.05.2025

### **Kommentar fellesgjeld**

Fasaderehabiliteringen vil gi en økning i fellesgjeld pr. seksjon. Denne økningen er allerede tatt høyde for i felleskostnadene. Det er gjort en låneopptak på 3300000 (se punktet for lånevilkår). Dette fordeles på seksjonseiere etter brøk. For denne seksjonen vil det havne på mellom 100.000,- - 200.000,- i økning. Felleskostnadene er allerede oppjustert med 18% fra 01.09.25 som følger av dette.

### **Andel fellesformue**

Kr 15 345

**Andel fellesformue dato**

31.12.2024

**Forkjøpsfrist**

2024-12-30T23:00:00Z

## Sameiet

**Sameienavn**

Boligsameiet Thor Olsens gate 8

**Organisasjonsnummer**

982915015

**Om sameiet**

Boligsameiet Thor Olsens gate 8 ligger i Oslo kommune og har organisasjonsnummer 982915015. Sameiet består av 19 boligseksjoner. Forretningsfører er OBOS Eiendomsforvaltning AS.

**Vedtatte saker:**

- Negativt driftsresultat dekkes av sameiets oppsparte midler.
- Årsmøtet vedtok at sameiet ikke skal ha revisor.
- Årsmøtet vedtar å gjennomføre rehabiliteringen som fremlagt, med leverandør fremmet av styret og finansiert gjennom økning av sameiets gjeld. Vedtaket har som forutsetning at det er mulig å sikre finansiering av rehabiliteringen, og styret ilegges en ekstra ramme på 10 % for å dekke uforutsette kostnader ifm rehabiliteringen.

**Pågående saker:**

- Styret har i perioden innhentet tilbud på og valgt ny leverandør for porttelefon for sameiet. Ny porttelefon ble installert i august.
- Styret har innhentet tilbud på ny forsikringsavtale gjennom OBOS, men har ikke mottatt noen tilbud da leverandørene mener skadestatistikken er for høy.
- Styret har innhentet tilbud på fiber og valgt å gå over til dette. Fiber vil gi alle sameiere mer stabilt og raskere nett, på samme prismodell som tidligere leverandør. Avtalen trer i kraft i 2026.
- Styret har endret avtalen på renovasjon fra Oslo kommune, og restavfall hentes nå 2 i stedet for 3 ganger i uken. Dette gir en innsparing på ca 20 000 årlig for sameiet.
- Perioden har vært mye preget av flere hendelser med frosne rør i begynnelsen av 2024, som har medført mye arbeid for styret med oppfølging av forsikringssaker og utbedring av skader.
- En bod er fortsatt vannskadet og avventer utbedring, men saksbehandling hos Gjensidige har forsinket saken.
- Seksjon 17 har i forbindelse med utbedring av badet oppdaget at avløpsrørene går

gjennom bjelkelaget i gulvet og potensielt svekker strukturen i etasjeskilleren. Sameiet bistår seksjonen med å finne en løsning på situasjonen. Det vil avklares hvordan kostnadene på utbedringen fordeles mellom sameiere og sameie, da dette berører begges vedlikeholdsansvar.

- Nye panelovner med termostat i hver bod i trappeløpet, for å forhindre at rørene fryser igjen.
- Nye lamper på trappesatsene i femte etasje.
- Styret har brukt mye tid på å gjennomføre befaring og hente inn tilbud på renovasjon av fasade, portrom og bakgård. Saken er lagt frem til behandling på årsmøtet.
- Styret forventer at mye av oppmerksomheten i året som kommer blir viet renovasjon av fasaden.

### **Lånebetingelser fellesgjeld**

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånummer: , OBOS Banken  
Annuitet, 12 terminer per år.  
Rentesats per 01-05-2025: 7.25% pa.  
Antall terminer til innfrielse: 240  
Saldo per 01-05-2025: kr 3300000  
( siste termin 30-04-2045 )  
rente  
IN-Ordning: Nei

### **Sikringsordning fellesgjeld**

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

### **Forkjøpsrett**

Ingen forkjøpsrett.

### **Regnskap/budsjett**

Megler har kopi av budsjett for år 2025 og årsregnskap for år 2024. Dette kan interessenter få oversendt.

Borettslagets budsjetterte regnskap for 2025: 21 068,-

Årsresultat for 2024: -133 185,-

Vedtatte kostnadsøkninger:

Rehabilitering av fasade finansiert gjennom økning av sameiets gjeld, som vil medføre en økning i fellesutgifter på 16%. Styret er ilagt en ekstra ramme på 10% for å dekke uforutsette kostnader.

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

### **Styregodkjennelse**

Det foreligger krav om styregodkjennelse av ny erverver i sameiets vedtekter.

Risikoen for å bli godkjent som ny erverver påhviler kjøper og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om slik godkjennelse foreligger på overtakelsestidspunktet.

Kjøper kan gå til søksmål mot sameiet dersom kjøper mener manglende styregodkjennelse ikke er saklig begrunnet, jf. eierseksjonsloven § 24 tredje ledd.

### **Vedtekter/husordensregler**

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

### **Dyrehold**

Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen. Det kan søkes tillatelse til å holde hund eller katt. Blomsterbedene i bakgården skal ikke brukes som toalett for gårdens dyr. Søkeren må oppgi dyrets rase og navn til registrering hos styret. Tillatelse kan ikke nektes uten saklig grunn.

### **Beboernes forpliktelser og dugnader**

Forpliktelser

Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører
- j) innvendige flater på balkong eller lignende.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen.  
Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter.  
Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hæverk.

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Seksjonseieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Dugnad

Fellesdugnad arrangeres en eller to ganger i året.  
Dugnaden er obligatorisk for alle seksjonseiere.

## Forretningsfører

### **Forretningsfører**

OBOS Eiendomsforvaltning AS

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 208, bruksnummer 695, seksjonsnummer 4 i Oslo kommune.

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen.

### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

### **Regulerings- og arealplaner**

Regulert til: Byggeområde for boliger

Følger reguleringsplan Endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune (plan-ID S-2255). Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger. Gaten er omregulert til miljøgate gjennom mindre vesentlig reguleringsendring V120105..  
28.07.1977

Følger Kommuneplan 2015-2030, ikrafttredelse 23.09.2015. Eiendommen er i kommuneplanen avsatt til bebyggelse og anlegg (eksisterende).

Fant ikke noe relevant informasjon i dokumentene.

Eiendommen ligger innenfor hensynssone H570 Bevaring kulturmiljø, i henhold til kommuneplanen.

### **Adgang til utleie**

Utleie er tillatt iht. vedtekter og etter godkjenning fra styret.

### **Legalpant**

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

## **Kontraktsgrunnlag**

### **Salgs- og betalingsvilkår**

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er

rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

## **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**

5 350 000 (Prisantydning)

---

60 973 (Andel av fellesgjeld)

---

5 410 973 (Pris inkl. fellesgjeld)

---

#### Omkostninger

135 250 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

---

136 600 (Omkostninger totalt)

147 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

150 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

5 547 573 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 558 473 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 561 273 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

---

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

#### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 136 600

#### **Betalingsbetingelser**

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

### **Hvitvaskingsreglene**

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

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligkjøperforsikring**

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

### **Meglers vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,00% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

19 390 Tilretteleggingsgebyr  
2 800 Visninger/overtakelse per stk.mm.

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag.

### **Ansvarlig megler**

Marita Friis Stensland  
Salgssjef/Eiendomsmegler  
[mfs@aktiv.no](mailto:mfs@aktiv.no)  
Tlf: 469 07 575

### **Ansvarlig megler bistås av**

Marita Friis Stensland

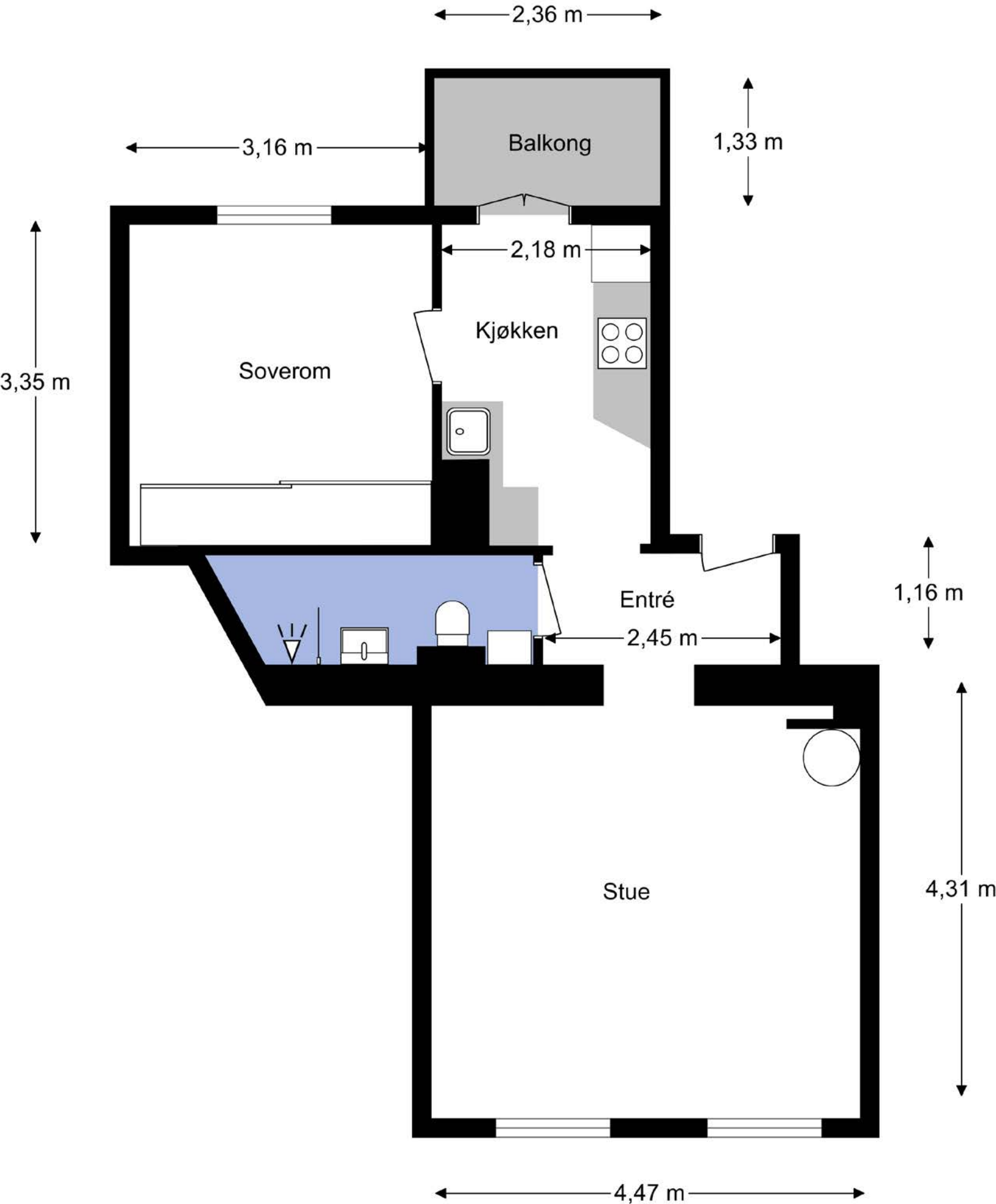
Salgssjef/Eiendomsmegler  
mfs@aktiv.no  
Tlf: 469 07 575

**Oppdragstaker**

Fremtiden Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 982253896  
Grønlandsleiret 23, 0190 OSLO

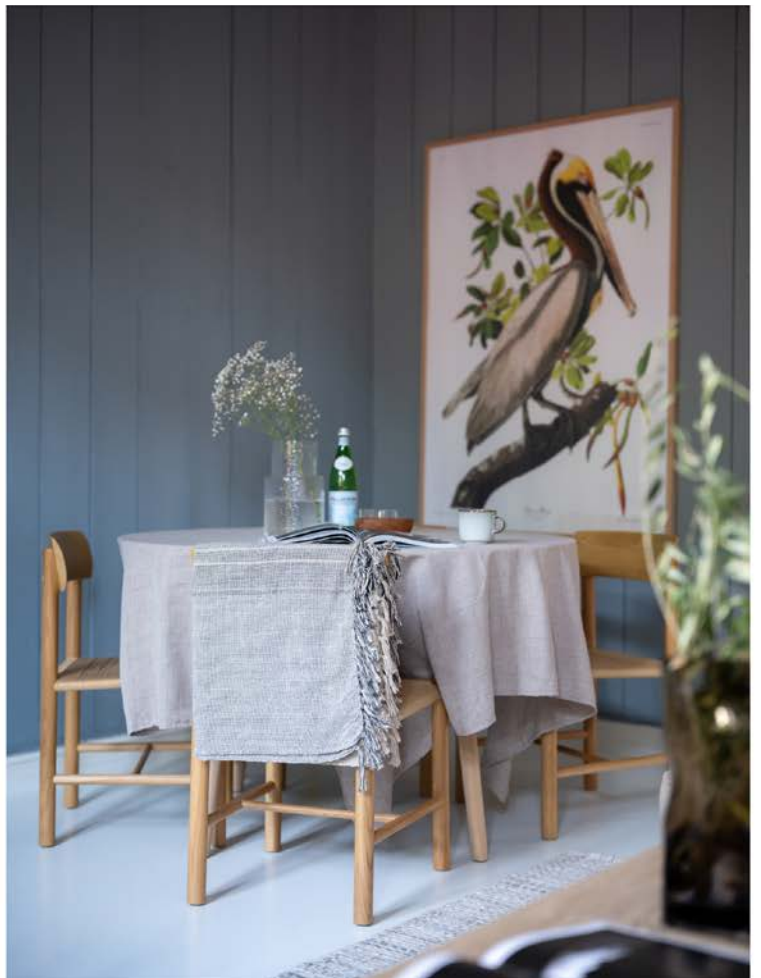
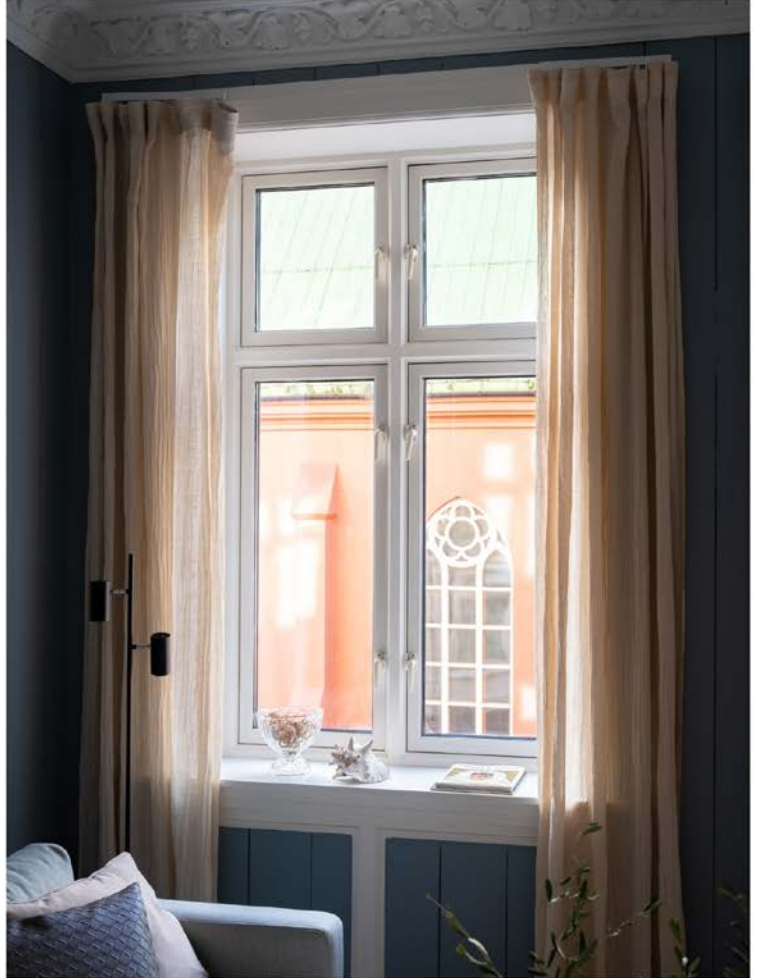
**Salgsoppgavedato**

19.10.2025





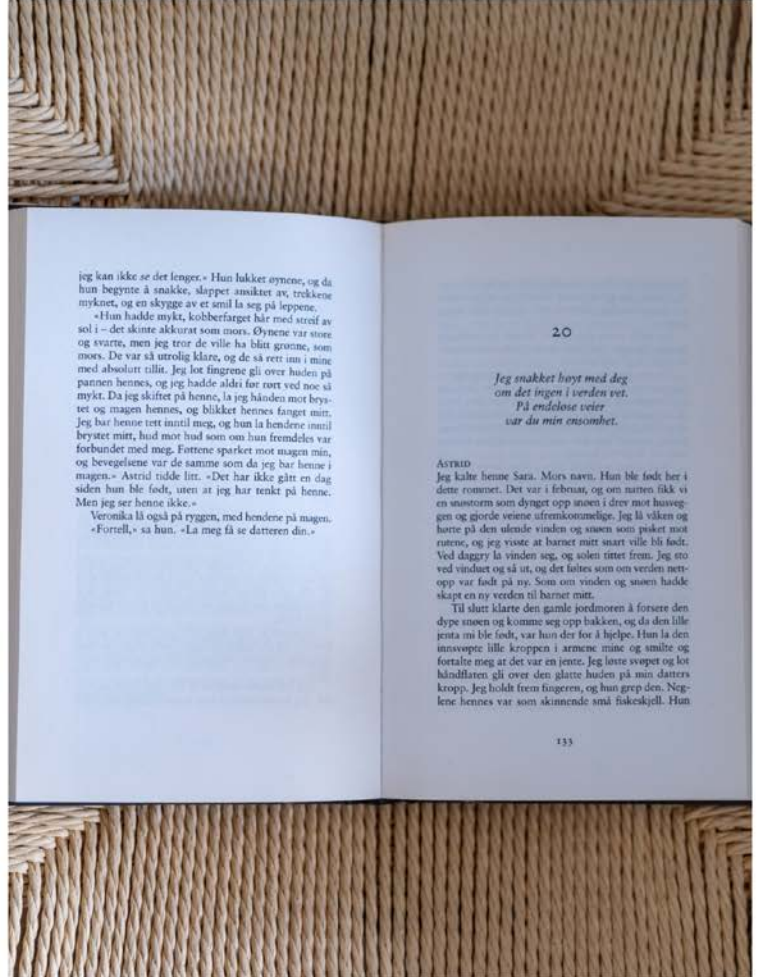






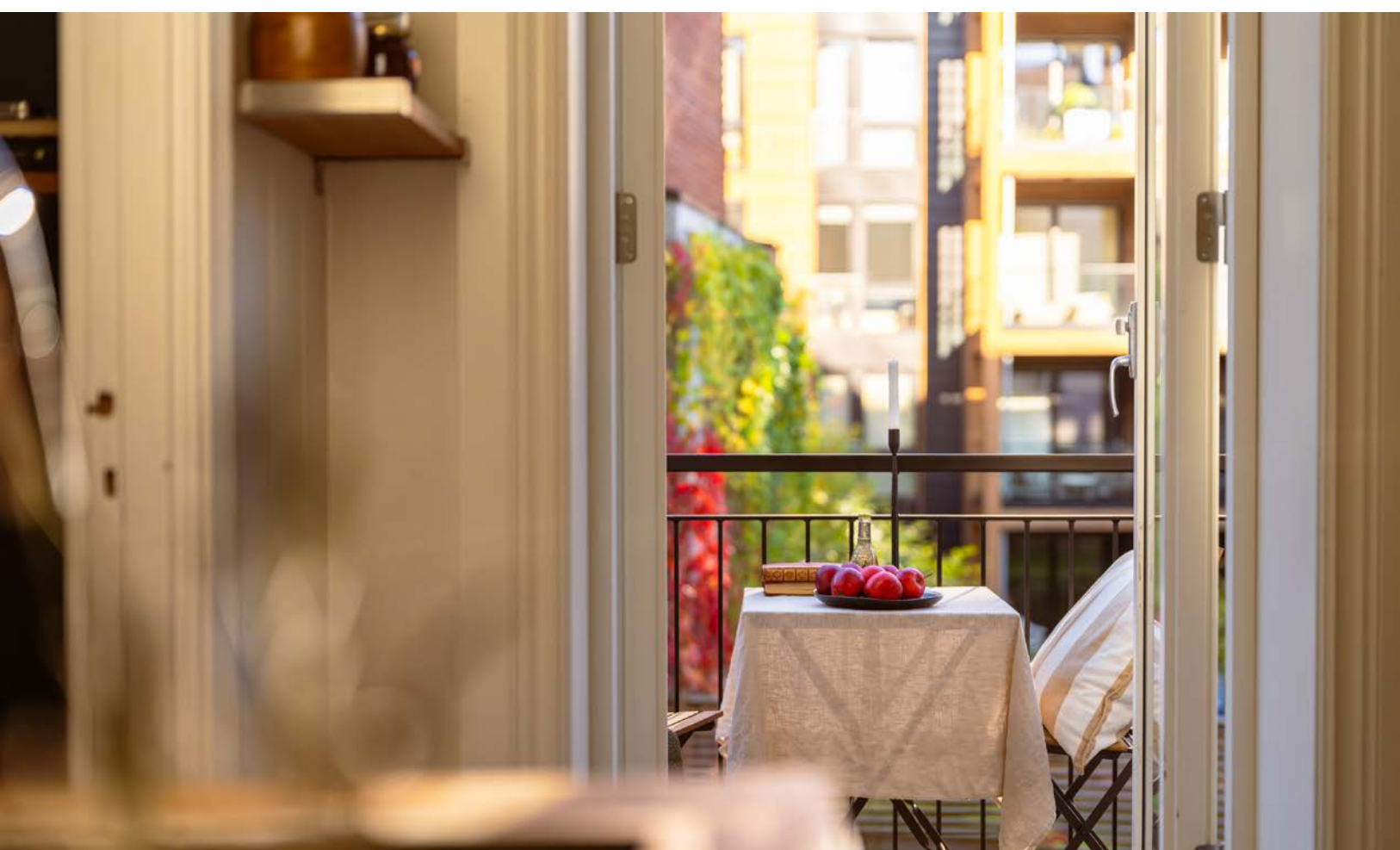


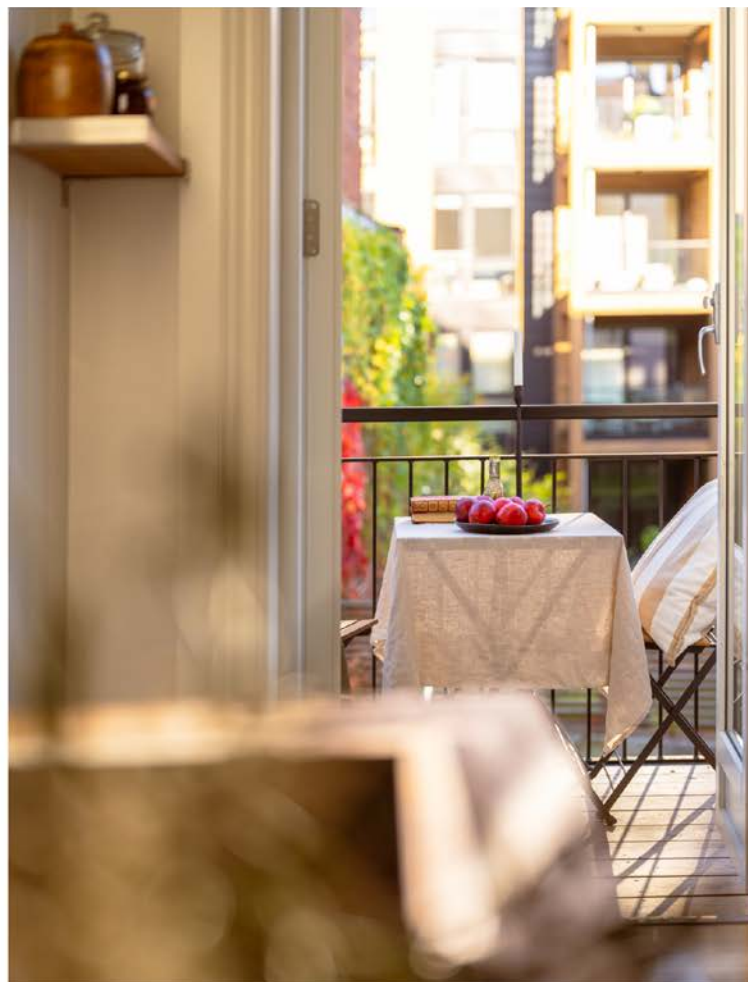


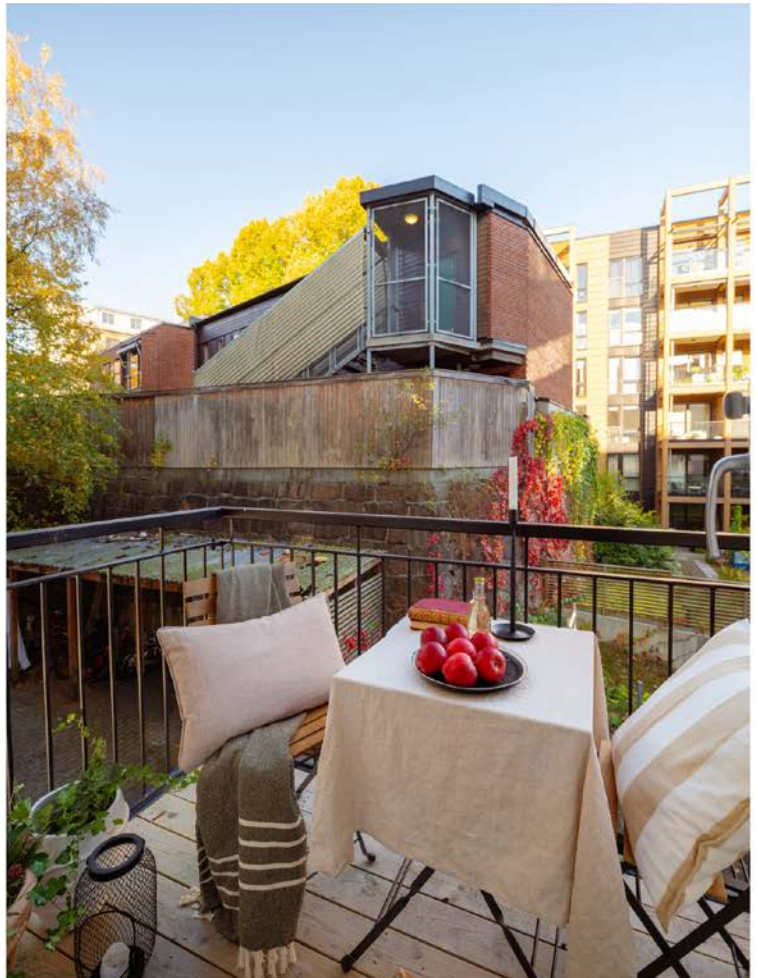
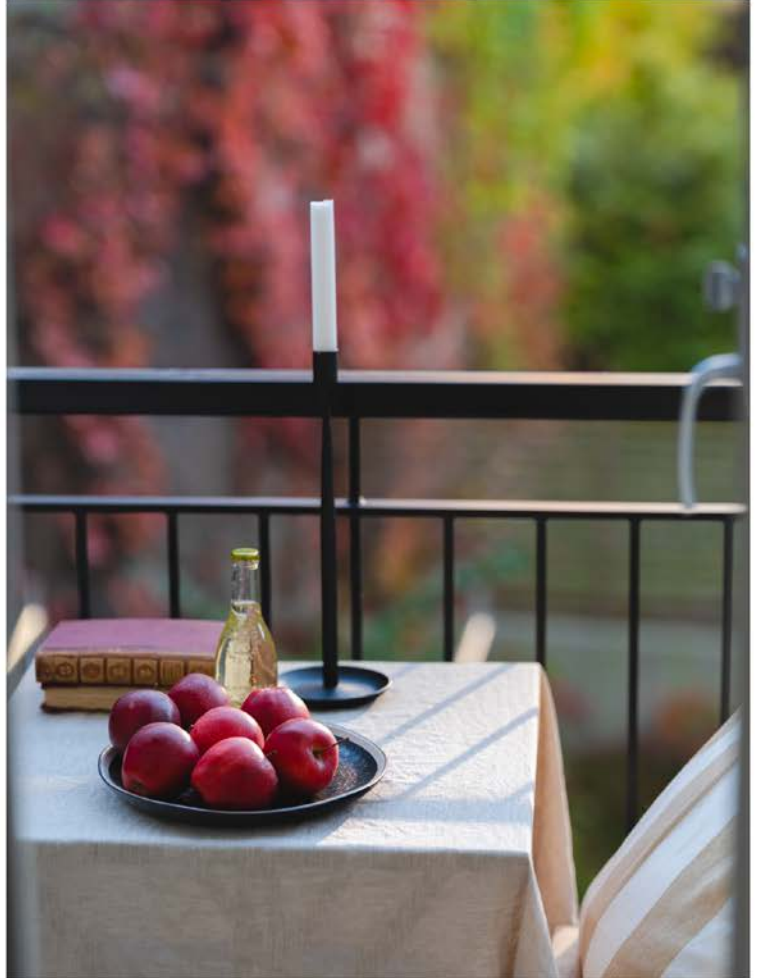












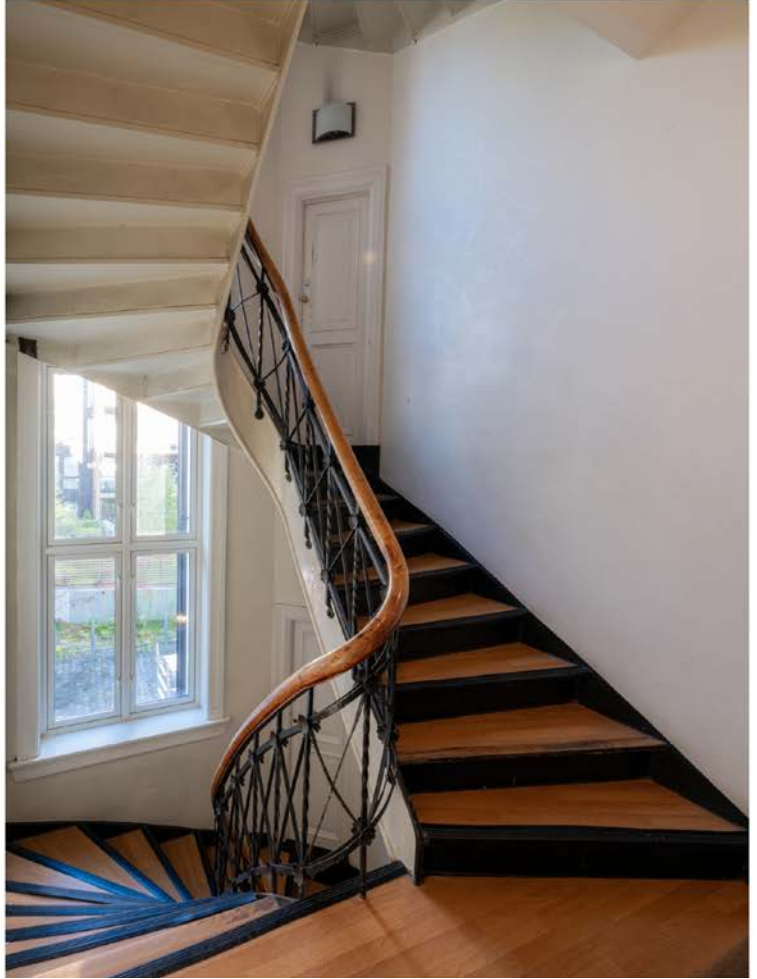


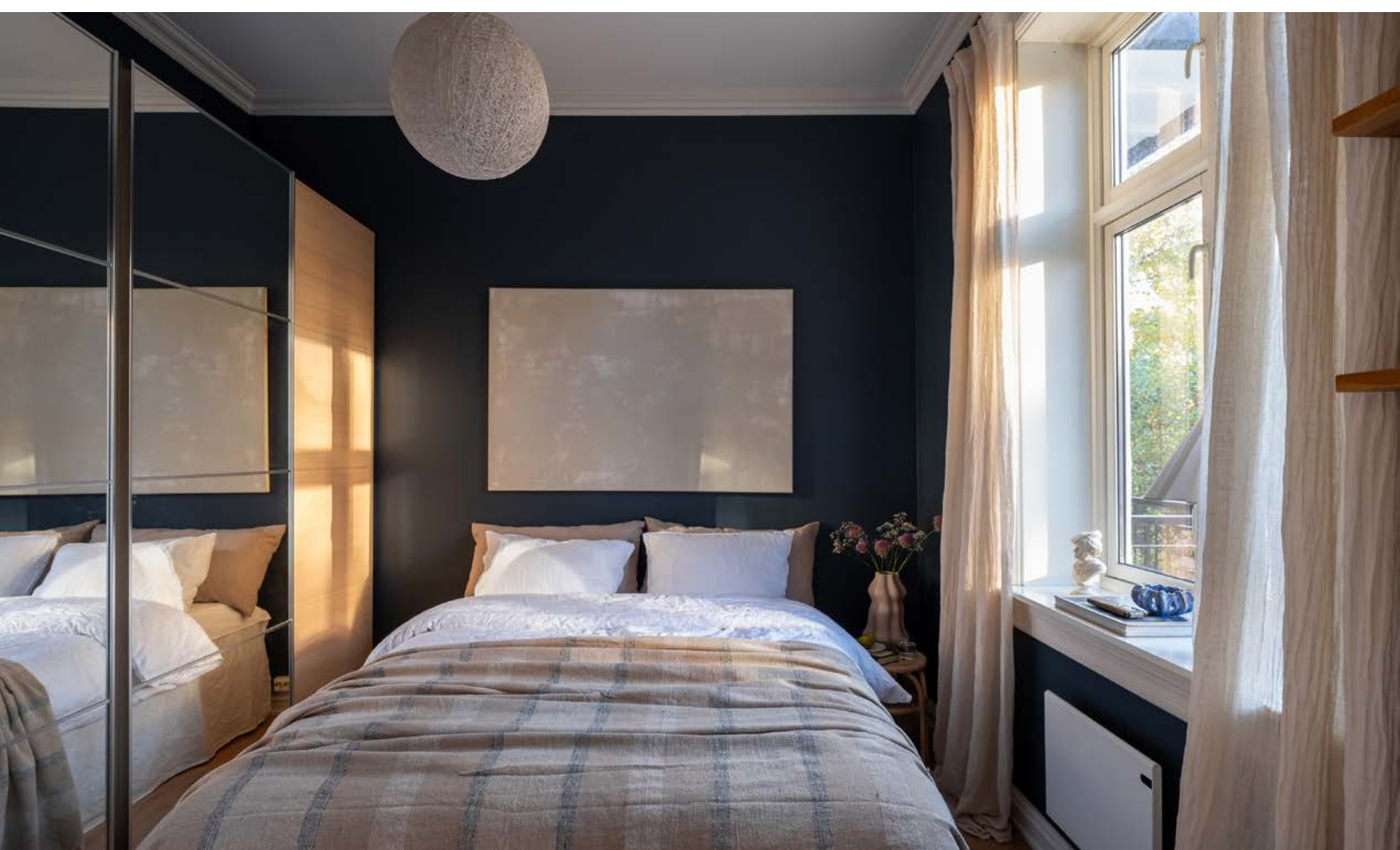


















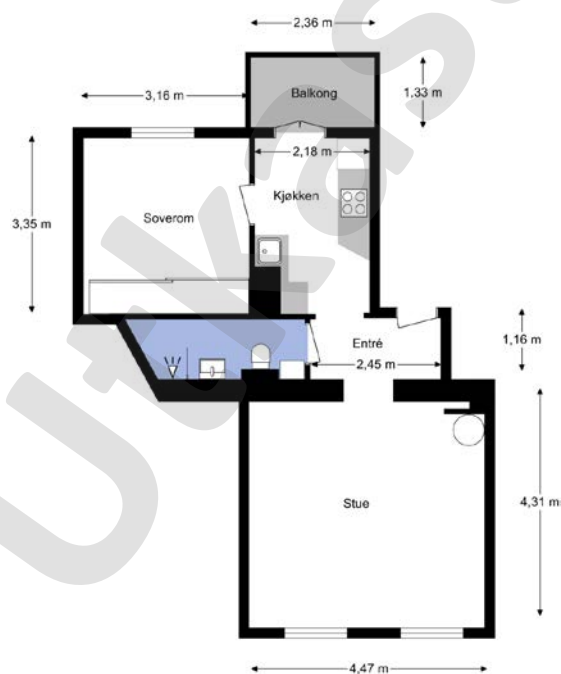
# Vedlegg

## Rapportutkast

# Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter  
 Thor Olsens gate 8 B, 0177 OSLO  
 OSLO kommune  
 gnr. 208, bnr. 695, snr. 4

Sum areal alle bygg: BRA: 46 m<sup>2</sup> BRA-i: 46 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 13.10.2025

Rapportdato: 18.10.2025

Oppdragsnr.: 11838-25293

Autorisert foretak: Larsens Takst Service AS

Sertifisert Takstingeniør: Glenn-Erik Larsen

## 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.

Utkast

### Rapportansvarlig

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



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

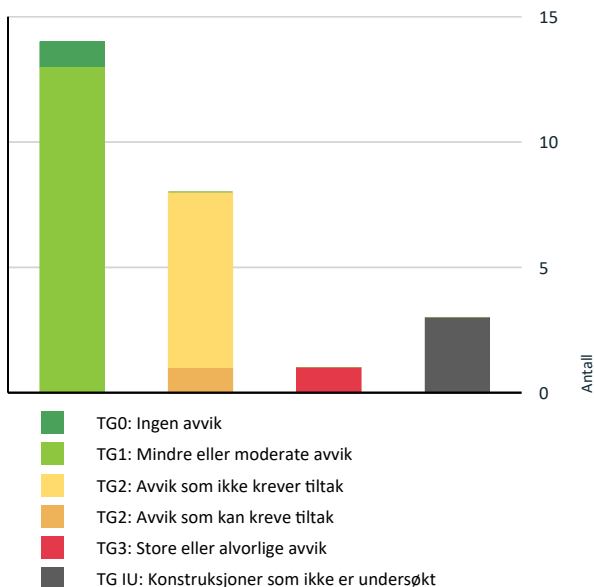
### Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
- Leilighet er bruks endret og viker fra originale tegninger.  
Badet er flyttet til tidligere del av entre.  
Det er innredet ett soverom der bad var tidligere.

Utkast

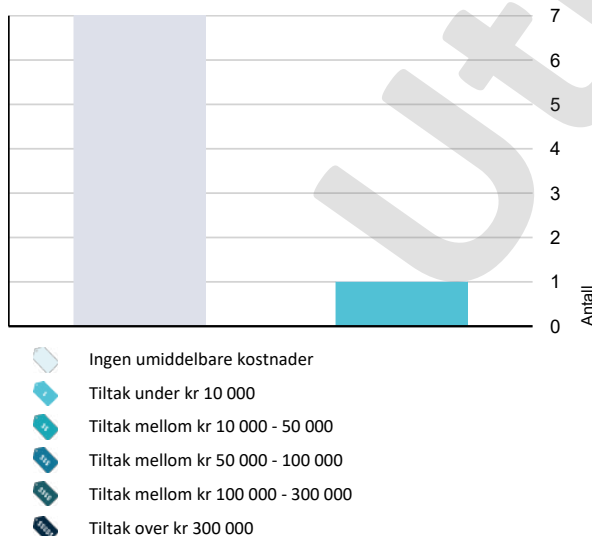
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er utarbeidet for, leilighet beliggende i Thor Olsens Gate 8. Oppdraget ble rekvirert av eier via megler, og gikk ut på å avholde en Tilstandsrapport bolig med arealmåling. Rapporten skal reflektere de byggetekniske forhold som er særlig relevante ved eierskifte på befaringstidspunktet. Det er ikke utført byggetekniske vurderinger vedrørende tilstand for byggets tilstand for fellesarealer.

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

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

## Oppsummering av avvik

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

### Boligbygg med flere boenheter

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Bygning generelt

[Gå til side](#)

## Sammendrag av boligens tilstand

! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)

! Våtrom > Leilighet > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

### ! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

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

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

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

! Kjøkken > Leilighet > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

### Byggeår

1894

### Tilbygg / modernisering

|      |            |                                                                                                                                                                                         |
|------|------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2021 | Bad        | Badet er bygget i 2021 utført av Engelberg Byggservice AS, BB Elektro AS og Nedre Romerike Rør og Vedlikehold. Det er fremlagt dokumentasjon med faktura, og beskrivelse av oppbygging. |
|      | Overflater | Legging av fliser på kjøkken gulv.                                                                                                                                                      |

## UTVENDIG

### TG 1J Bygning generelt

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Bygård i mur/ teglsteins konstruksjon.  
Leilighetens etasjeskille i tre.  
Saltak i trekonstruksjon tekket med takstein.

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

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

### TG 1 Vinduer

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

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

Det er observert noe ornamenter på glass på vinduer i stue. Dette er gass som har sivet ut i glass under produksjon, og har ingen innvirkning på isolasjonsevne.

### TG 1 Dører

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

### TG 1 Balkongdør

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

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

# Tilstandsrapport

Årstall: 2019

Kilde: Produksjonsår på produkt

## TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Adkomst til balkong fra stue, med gulvareal på ca.3,1m<sup>2</sup>.  
Gulvet er belagt med terrassebord,  
rekkverk og håndløper i stål.  
Høyde på rekkverk er målt til 1,06m.

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

Årstall: 2021

Kilde: Eier

## INNSENDIG

### TG 3 Overflater

Innvendige gulvflater belagt med henholdsvis:  
Malte gulvflater med laminat og tregulv, fliser og laminat.  
Innvendige veggflater belagt med henholdsvis:  
Malte flater belagt med panel og plater.  
Innvendige takflater belagt med henholdsvis:  
Malte flater i alle rom bestående av panel og plater.  
Det er stukkatur i stue og rosetter på soverom.  
Takhøyde i leiligheten er målt opp mot 3.07 m.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG settes ut i fra løse fliser på kjøkken,  
samt manglende feilister på soverom.  
Fliser er i følge eier limt rett på ett belegg,  
arbeidet er ikke utført fagmessig.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Eier skal utbedre fliser.

Kostnadsestimat: Under 10 000

### TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

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

#### Vurdering av avvik:

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

Det er registrert 28 mm. høydeforskjell på gjennomgående mål i stue.  
Høydeforskjell på dette nivået er svært vanskelig å registrere uten nivelleringslaser.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må i denne sammenheng tas høyde for at dette er en eldre bolig hvor det ikke kan stilles krav som for nye boligseksjoner, og det vil kunne påregnes skjevheter. Umiddelbare tiltak er ikke nødvendig, men kjøper kan vurdere om det ønskes å iverksette oppretting.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

# Tilstandsrapport

## TG 2 Radon

Det er ikke fremlagt opplysninger om radon måling, av leilighet eller i bygget generelt.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må foreligge en rapport med moderate resultater, om det skal gis TG1 for radon i tilstandsrapporten.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TG 1 Pipe og ildsted

Pipe i boligen er av teglstein med pusset overflate.  
Pipe ble i følge eier rehabilitert i 2013.

## TG 2 Innvendige dører

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

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dørblad mot soverom,  
glipper fra karm i lukket stilling.  
TG settes ut i fra alder/slitasje på hengsler og vridere.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Eldre dører har behov for vedlikehold med  
smøring av hengsler og vridere.  
Unnlatt vedlikehold vil forringe levetid på dører.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TG IU Andre innvendige forhold

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

## VÅTROM

### LEILIGHET > BAD

#### Generell

Badet er bygget i 2021 utført av Engelberg Byggservice AS,  
BB Elektro AS og Nedre Romerike Rør og Vedlikehold.

Badet er bygget etter TEK17 som sier:

Preaksepterte ytelser

1)

For dusj sonen må minst én av følgende

# Tilstandsrapport

preaksepterte ytelser være oppfylt:

A) Fall på minimum 1:50 til sluk i et område på minst 0,8 meter ut fra sluket dersom dusjen er rett over sluket. Om dusjen ikke er rett over sluket, må det i tillegg være fall på minimum 1:50 fra og med dusjens nedslagsfelt og til sluket.

B) Fall på minimum 1:100 til sluk i dusjens nedslagsfelt der nedslagsfeltet er nedsenket i gulvet med minimum 10 mm. Vær oppmerksom på at det kan være krav om trinnfri dusj sone etter § 12-9.

C) Fall til sluk på minimum 1:100 på hele gulvet, det vil si også utenfor selve dusj sonen.

Kravet om at lekkasjevann skal ledes til sluk, betyr at det ferdig utførte våtroms gulvet må være utformet uten motfall til sluk fra alle steder der det kan forekomme lekkasjevann.

Årstall: 2021

Kilde: Faktura e.l

## LEILIGHET > BAD

### TG 1 Overflater vegger og himling

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

Årstall: 2021

Kilde: Faktura e.l

## LEILIGHET > BAD

### TG 1 Overflater Gulv

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

Årstall: 2021

Kilde: Faktura e.l

## LEILIGHET > BAD

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk i plast er plassert i dusjs sonen. Det er synlig membran i sluk, som er benyttet som tettesjikt.

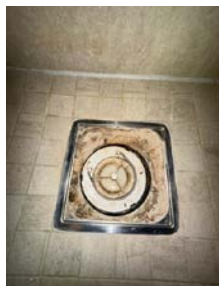
Dokumentasjon fra utførende legges til grunn for vurdering av badets tettesjikt. Det er lagt helsveiset Protan G m overdekk på gulv.

Vegger er utlektet, kledd med underpanel med not og fjær. Rør ført opp bak underpanel. Vegger kledd med 10 mm Bac Våtromsplater påført kapper og smøremembran. det er påført smøremembran i dusj sone gulv.

Årstall: 2021

Kilde: Faktura e.l

# Tilstandsrapport



Sluk i plast, plassert i dusjnisje

## LEILIGHET > BAD

### 1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

Årstall: 2021

Kilde: Faktura e.l

## LEILIGHET > BAD

### 1 TG 1 Ventilasjon

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

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

Det er ikke foretatt tallfestede målinger,  
men ventilasjonen antas og fungerer tilfredsstillende.

Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke  
kontrollert da det krever spesial utstyr.

Det er ved oppussing av bad montert mekanisk vifte.

Det originale ventilasjonssystem var med naturlig oppdriftsventil.

Montering av mekanisk avtrekk, kan forstyrre fellesanlegget.

Ventil må muligens tilbakeføres til sin opprinnelse med naturlig avtrekk.

Styret bør kontaktes for videre avklaring.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

## LEILIGHET > BAD

### 1 TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble ikke foretatt hulltaking bak dusjssone på bad,  
da det ikke lot seg utføre konstruksjonsmessig.

Takstmannen kontrollerer alltid med fuktindikator i våtsoner på bad.

Om ikke annet er kommentert har takstmannen ikke registrert skadelig  
fukt i området

## KJØKKEN

## LEILIGHET > KJØKKEN

# Tilstandsrapport

## TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra Ikea  
fremstår med profilerte/glass fronter.  
Heltre benkeplate med oppvaskkum og 1-greps blandebatteri.  
Lys under overskap, ventilator med utkast.  
Integrerte hvitevarer med: oppvaskmaskin av smal type.

innredning fremstår med normal funksjonalitet.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er observert en glippe på 1cm mellom benkeplater,  
samt noe svai i benkeplater ved oppvaskkum.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppgradering av benkeplate bør påberegnes.  
Innfesting av plate må oppgraderes for at plate ikke skal bue seg.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## LEILIGHET > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

Ventilator over komfyr er tilkoblet med utkast.

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

Det er ved oppussing av kjøkken montert vifte med utkast.  
Det originale ventilasjonssystem var med naturlig oppdrifts ventil.  
Montering av vifte med utkast, kan forstyrre fellesanlegget.  
Vifte må muligens tilbakeføres til sin opprinnelse med bruk av kullfilter.  
Styret bør kontaktes for videre avklaring.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

Kjøkken:  
Vanntilførsel med eldre kobberør.

Bad:  
Det er skjulte Pex-rør til installasjonene.

Vanntilførsel/rørstamme:  
Vanntilførsel av eldre kobberør.

Stoppekran:  
Kraner er plassert over benk på kjøkken.  
Kraner er testet og fungerer tilfredsstillende.

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

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

# Tilstandsrapport

Tilførselsrør av kobber på kjøkken er vurdert til å ha en alder, som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for svekket funksjon, usikker rest levetid eller lignende forhold som utvikles over tid.

## Konsekvens/tiltak

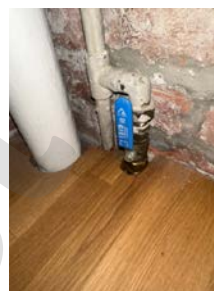
### • Tiltak:

Eldre vanntilførsel bør vurderes av en fagmann, da sjansen for at lekkasje kan oppstå er større med eldre rør. Vannrør fungerer tilfredsstillende med dagens løsning.

## Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Samleskap med rørkurser



Stoppekraner plassert på kjøkken

## TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør i boligen fremstår med plastrør.

Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.

Anlegget er kun visuelt besiktiget da en mer omfattende inspeksjon krever spesielt utstyr og kompetanse.

## TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon i boligen fremstår med:  
Naturlig ventilasjon via spalter i vinduer, samt mekanisk avtrekk fra ventil på bad.

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

Som tidligere referert i rapport, bør ventilasjon på bad og kjøkken sjekkes med styret.

## TG 2 Varmesentral

Oppvarming i leiligheten ved panelovner, vedovn i stue, samt gulvvarme på badet.

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

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler plate foran ildsted.  
Det er krav om ildfast plate 30cm. i front av ildsted.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Montering av ildfast plate må påberegnes.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 120L fra 2022,  
er plassert i hjørne på kjøkken.  
Det ligger sensorer fra Waterguard som  
lekkasjesikring under varmtvannsbereder.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Lenge har det vært vanlig å koble varmtvannsberedere i stikkontakt.  
I 2014 ble det pålagt med direkte tilkobling til det elektriske anlegget.  
Nye varmtvannsberedere med effekt på 1500 W eller mer,  
må kobles til egen koblingsboks.  
Det er ikke lenger lov å koble til vanlig stikkontakt.  
Ref. NEK.400.  
Det settes TG2, for å belyse at fare for varmegang i støpsel kan oppstå.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppgradering av el-tilkobling bør påberegnes,  
av sikkerhetsmessige årsaker.  
Det kan være fare for varmgang i stikkontakt,  
ved stor belastning av varmtvannsbereder.

## 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.*

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder.  
Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale El-tilsyn) eller registrert elektro virksomhet, og en bygningsskyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.  
Tilstands graden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder.  
El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke.  
Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av en registrert elektro virksomhet.

Elektrisk anlegg er en kombinasjon

# Tilstandsrapport

av åpent og skjult anlegg.  
Sikringsskap med automatsikringer  
er plassert i entre.

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

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

## Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**

**Det er fremlagt dokumentasjon på utført arbeid på bad.**

## Inntak og sikringsskap

3. 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 elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. For å utelukke feil på anlegget, anbefales det alltid en gjennomgang av EL-fagmann. Dette gjelder anlegg somer av noe eldre dato, eller uten form for full kontroll.**

**TG2 settes i følge forskrift på anlegg, uten fremlagt samsvarserklæring på hele anlegget.**

## Generell kommentar

Levetiden på et elektrisk anlegg er vanligvis rundt 25-30 år.  
Etter denne perioden kan det være behov for vedlikehold,  
utskiftninger eller reparasjoner, spesielt på grunn av svekket isolasjon og utslitt utstyr.  
Det er viktig å være oppmerksom på tegn på slitasje,  
som misfarging, varme eller skader på ledninger og koblingspunkter.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Sikringsskap med automatsikringer.



Kursversikt i sikringsskap

## 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.*

Leiligheten er utstyrt med pulverapparat og røykvarsler.

# Tilstandsrapport

I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn, skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler, samt manuelt slukkningsutstyr i form av enten pulverapparat eller brannslange.

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

Utkast

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

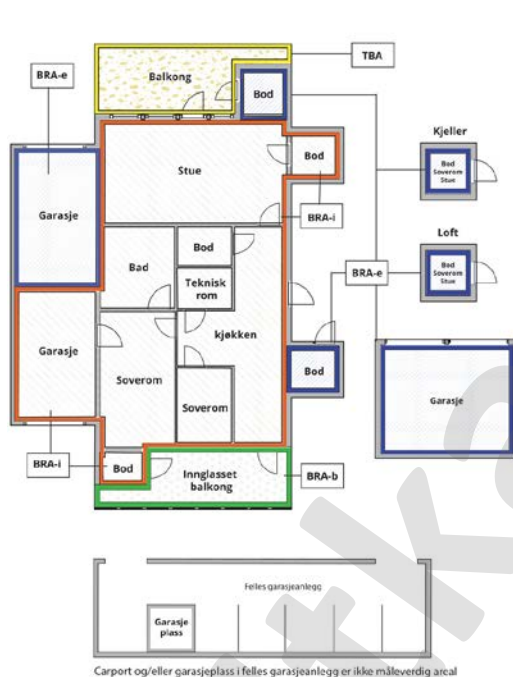
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i) Arealet innenfor boenheten(e)

Eksternt bruksareal (BRA-e) Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder

Innglasset balkong mv (BRA-b) Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)

Terrasse- og balkongareal (TBA) Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Boligbygg med flere boenheter

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| Leilighet      | 46                            |                             |                            | 46  | 3                               |
| Loft           |                               |                             |                            |     |                                 |
| Kjeller        |                               |                             |                            |     |                                 |
| <b>SUM</b>     | <b>46</b>                     |                             |                            |     | <b>3</b>                        |
| <b>SUM BRA</b> | <b>46</b>                     |                             |                            |     |                                 |

### Romfordeling

| Etasje    | Internt bruksareal (BRA-i)         | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-----------|------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| Leilighet | Bad, entré, kjøkken, soverom, stue |                             |                            |
| Loft      |                                    | Bod                         |                            |
| Kjeller   |                                    | Bod                         |                            |

#### Kommentar

Med boligen følger det en kjellerbod på 4,6m<sup>2</sup>, samt en loftsbod med gulvareal på 2,3m<sup>2</sup> og skråtak mot gulv.

Boder er merket med nr.4.

Målbart areal i loftsbod = 0 m<sup>2</sup>,

målbart areal i kjellerbod = 0 m<sup>2</sup>.

Bod arealer utgjør til sammen 0 m<sup>2</sup> BRA-E.

Boder er ikke måle verdige grunnet lav takhøyde på under 1.9m.

Balkongen er målt til 3,1 m<sup>2</sup> og er avrundet til 3 m<sup>2</sup> i TBA.

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

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

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

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Leilighet er bruks endret og viker fra originale tegninger.

Badet er flyttet til tidligere del av entre.

Det er innredet ett soverom der bad var tidligere.

#### Brannceller

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

☒ Ja ☐ Nei

*Kommentar:* Dette er en eldre bygård med bl.a. etasjeskiller i trebjelkelag, som ikke tilfredsstiller dagens krav til branncelleinndeling. Det er ikke krav om å oppgradere dette til dagens standard/brann-krav, men dette skal kommenteres i rapporten.

#### Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

*Kommentar:* Se oppsummering i rapport.

#### Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

*Kommentar:*

### Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

|                               | P-ROM( m2) | S-ROM( m2) |
|-------------------------------|------------|------------|
| Boligbygg med flere boenheter | 46         | 0          |

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

| Dato       | Til stede         | Rolle         |
|------------|-------------------|---------------|
| 13.10.2025 | Glenn-Erik Larsen | Takstingeniør |
|            | Steffan Wetherell | Kunde         |

### Matrikkeldata

| Kommune                        | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal              | Kilde                                    | Eieforhold |
|--------------------------------|------|------|------|------|--------------------|------------------------------------------|------------|
| 301 OSLO                       | 208  | 695  |      | 4    | 589 m <sup>2</sup> | Opplysninger er hentet fra eiendomsverdi | Eiet       |
| <b>Adresse</b>                 |      |      |      |      |                    |                                          |            |
| Thor Olsens gate 8 B           |      |      |      |      |                    |                                          |            |
| <b>Hjemmelshaver</b>           |      |      |      |      |                    |                                          |            |
| Wetherell Steffan              |      |      |      |      |                    |                                          |            |
| <b>Boligselskap</b>            |      |      |      |      |                    |                                          |            |
| Boligsameie Thor Olsens gate 8 |      |      |      |      |                    |                                          |            |
| <b>Organisasjonsnr</b>         |      |      |      |      |                    |                                          |            |
| 982915015                      |      |      |      |      |                    |                                          |            |

### Eiendomsopplysninger

#### Beliggenhet

Leiligheten er beliggende i byggets 2.etasje, og fremstår med: fliser, laminat og malte overflater på gulv samt malte veggflater. Badet er flislagt på gulv og vegger, kjøkkeninnredning fremstår med glatte fronter og heltre benkeplater. Adkomst til balkong fra kjøkken. Leiligheten disponerer en bod i kjeller, samt en bod på loft. Det er vanlig gateparkering etter stedets regler.

Leiligheten er nymalt og fremstår med mindre bruksslitasje på overflater. Det bør alltid påregnes noe overflatebehandling ved kjøp av brukt bolig. Bygninger kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsrør og evt. drenering. Elde og utidsmessig het kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse                                  | Dato       | Kommentar | Status      | Sider | Vedlagt |
|----------------------------------------------|------------|-----------|-------------|-------|---------|
| Kundeskjema                                  | 17.10.2025 |           | Gjennomgått | 5     | Nei     |
| Dokumentasjon membran                        | 17.10.2025 |           | Gjennomgått | 1     | Nei     |
| Dokumentasjon EI-arbeid                      | 17.10.2025 |           | Gjennomgått | 6     | Nei     |
| Meglerbrev                                   | 17.10.2025 |           | Gjennomgått | 4     | Nei     |
| Faktura Engelberg<br>Byggservice AS          | 17.10.2025 |           | Gjennomgått | 1     | Nei     |
| Faktura nedre Romerike<br>Rør og vedlikehold | 17.10.2025 |           | Gjennomgått | 1     | Nei     |
| Eltilsyn Elvia                               | 17.10.2025 |           | Gjennomgått | 1     | Nei     |
| Byggetegninger fra plan<br>og bygg           | 17.10.2025 |           | Gjennomgått | 1     | Nei     |

# 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 normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

## PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Bygghverks eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedslitting 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 godkjennelse 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 overgangperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

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

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

|                             |  |
|-----------------------------|--|
| Meglerfirma                 |  |
| Aktiv EM Grønland/Bjørsvika |  |
| Oppdragsnr.                 |  |
| 1002250175                  |  |

|                   |
|-------------------|
| Selger 1 navn     |
| Steffan Wetherell |

|                     |  |
|---------------------|--|
| Gateadresse         |  |
| Thor Olsens gate 8B |  |

|          |        |
|----------|--------|
| Poststed | Postnr |
| OSLO     | 0177   |

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

2022

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

3

Antall måneder

0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei    ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Nito innboforsikring

Polise/avtalnr.

6878131

Document reference: 1002250175

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

Beskrivelse

Når jeg overtok boligen var det motfall i dusjsone (var TG2 i forrige tilstandsvurdering). Jeg tok selv tak i dette etter overtakelse, og kontaktet entreprenøren, som rettet opp avvikene gjennom garanti.

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Totalrenovering av bad i april 2021, samt oppgradering av rørsystemer på kjøkkenet, og installasjon av varmtvannstank + waterguard på kjøkkenet).

Arbeid utført av

Engelberg Byggservice (med under-entreprenører BBelektro og Nedre Romerrike Rør og vedlikehole)

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Badet ble totalrenovert; strippet ned til kunn tegulv og trevegger, og alt ble byggetoppfra bunnen av med nye materialer, utført av fagfolk

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det ble opprettet en sak i et sameiermøte i april 2022 som omhandlet fuktinnsig i kjelleren. Grunnen var at kummen i bakgården var muligens defekt, og at de skulle vurdere om det var behov for å gjennomføre tiltak. Dette har dog i min eierperiode ikke blitt løftet frem som et vedvarende problem etter hva jeg er kjent med. Det ble en vannskade i en bod til en annen eierseksjon i oppgangen til 8A ifm en vannlekkasje i 2024. Dette er ikke noe som har påvirket egen bod eller kjeller i oppgangen i 8B. Styret venter på saksbehandling fra forsikringsselskapet.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

for 5-7 år siden var det det lekkasje i en av toppleilighetene som ble utbedret. Ikke kjent med noen problemer under min eierperiode.

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

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Rettet opp et avvik som følge av eltilsyn 05.12.2023.

Arbeid utført av

Elektriker1 Romerike AS

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det ble utført eltilsyn 05.12.2023 hvor det ble registrert avvik i en jordfeilbryter, avvik på støpsel til 2kW stikkontakt og deksel til stikkontakt over komfyr. Disse avvikene ble rettet opp av Elektriker1 Romerike AS.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Egeninnsats på filslagt gulv på kjøkken. (flis lagt direkte oppå linoliumsgulv).

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

Utvendig fasade mot Thor Olsens gate og bakgård ble reparert med nytt murpuss og maling. Ferdigstilt uke 40 2025

Arbeid utført av

Malemester Brodahl AS

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja

#### Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det ble en 18% økning i felleskost fra juli 2025 siden fasaderehab måtte belånes. Ny månedspris for felleskost er kr 3521.

Document reference: 1002250175

- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?  
☒ Nei ☐ Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?  
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1002250175

## Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1002250175

| NAME OF SIGNER    | IDENTIFIER                                   | TIME                       | ELECTRONIC ID                            |
|-------------------|----------------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------|
| Steffan Wetherell | 73af9fc4a194dbb4b9f493<br>c8aaed5bcee9e32373 | 19.10.2025<br>13:13:27 UTC | Signer authenticated by<br>One time code |

Document reference: 1002250175

- 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>

# Nabolagsprofil

Thor Olsens gate 8B - Nabolaget Pilestredet park/Hammersborg/Meyerløkka - vurdert av 484 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere



## Offentlig transport

|                                                    |                  |
|----------------------------------------------------|------------------|
| Keyzers gate<br>Linje 37                           | 3 min<br>0.3 km  |
| Tinghuset<br>Linje 17, 18, 19                      | 7 min<br>0.6 km  |
| Stortinget<br>Linje 1, 2, 3, 4, 5                  | 12 min<br>0.9 km |
| Nationaltheatret stasjon<br>Totalt 10 ulike linjer | 13 min<br>1 km   |
| Oslo S<br>Totalt 24 ulike linjer                   | 15 min<br>1.2 km |

## Skoler

|                                                          |                  |
|----------------------------------------------------------|------------------|
| St Sunniva skole (1-10 kl.)<br>508 elever, 26 klasser    | 2 min<br>0.2 km  |
| Møllergata skole (1-7 kl.)<br>210 elever, 15 klasser     | 4 min<br>0.3 km  |
| Ila skole (1-7 kl.)<br>550 elever, 28 klasser            | 17 min<br>1.3 km |
| Kristelig gymnasium (8-10 kl.)<br>412 elever, 30 klasser | 17 min<br>1.4 km |
| Sofienberg skole (8-10 kl.)<br>429 elever, 30 klasser    | 20 min<br>1.6 km |
| Edvard Munch videregående skole                          | 3 min            |
| Oslo katedralskole<br>560 elever, 21 klasser             | 7 min<br>0.5 km  |



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 82/100



## Kvalitet på skolene

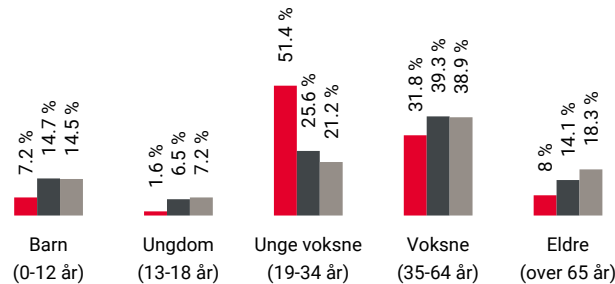
Veldig bra 79/100



## Naboskapet

Høflige 56/100

## Aldersfordeling



| Område                       | Personer  | Husholdninger |
|------------------------------|-----------|---------------|
| Pilestredet park/Hammersb... | 4 554     | 3 186         |
| Oslo og omegn                | 999 185   | 490 708       |
| Norge                        | 5 425 412 | 2 654 586     |

## Barnehager

|                                              |                 |
|----------------------------------------------|-----------------|
| Hammersborg barnehage (1-5 år)<br>54 barn    | 4 min<br>0.3 km |
| Frøbemanning                                 | 5 min           |
| Hausmannsgate barnehage (1-5 år)<br>129 barn | 6 min<br>0.5 km |

## Dagligvare

|                                        |                 |
|----------------------------------------|-----------------|
| Rema 1000 Fredensborgveien<br>PostNord | 3 min<br>0.2 km |
| Joker Møllergata<br>Søndagsåpent       | 4 min<br>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 naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

## Primære transportmidler

-  1. Gående
-  2. Buss
-  3. Trikk

 **Kollektivtilbud**  
Veldig bra 92/100

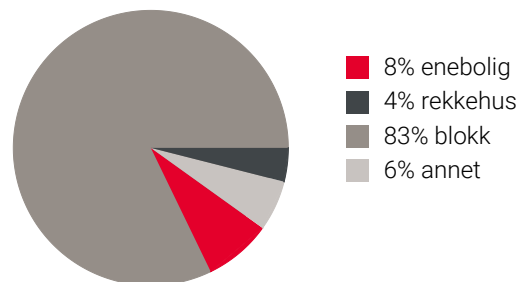
 **Shoppingutvalg**  
Meget bra 87/100

 **Serveringstilbud**  
Meget bra 86/100

## Sport

-  Sentrum squash, helsestud. og Squash 1 min   
0.1 km
-  Stadion Sunniva 2 min   
Ballspill 0.2 km
-  SiO Athletica Centrum 2 min 
-  Skippervn Squash 7 min 

## Boligmasse



«Du bor i en park, midt i byen. Helt perfekt, kort vei til alt - samtidig som det er stille og rolig. Grøntområdene er unike og velholdt.»

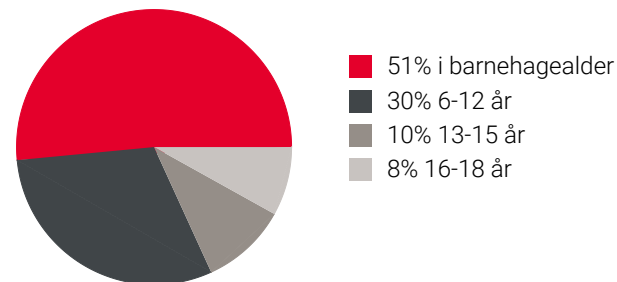
Sitat fra en lokalkjent

“

## Varer/Tjenester

-  Gunerius Shoppingsenter 9 min 
-  Balder Apotek 5 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

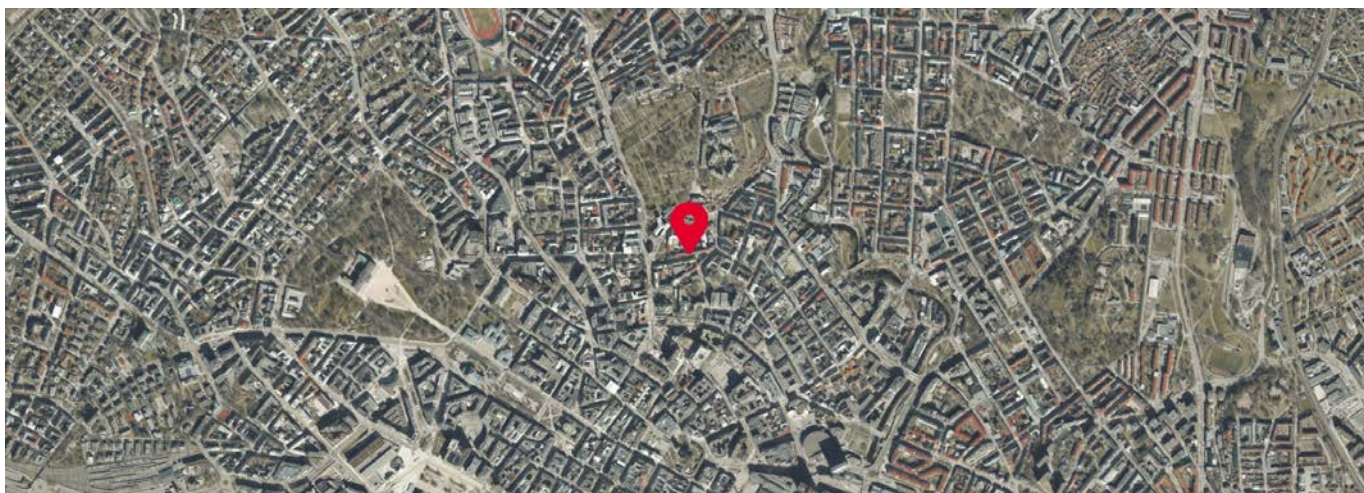


0% 61%

-  Pilestredet park/Hammersborg/Meyerløkka
-  Oslo og omegn
-  Norge

## Sivilstand

|               |     | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift          | 16% | 33%   |
| Ikke gift     | 75% | 54%   |
| Separert      | 7%  | 9%    |
| Enke/Enkemann | 1%  | 4%    |





## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# 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:            | <b>Kr 7 900</b>  |
| Selveierleilighet/rekkehus:            | <b>Kr 10 900</b> |
| Ene-/tomannsbolig, tomt:               | <b>Kr 15 900</b> |
| Fritidsbolig følger øvrige boligtyper. |                  |

## Boligkjøperforsikring PLUSS

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



## PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

*Vi unner ingen å stå alene*

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](https://help.no/minside),  
telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)



Rett skal være rett. For alle.

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS  
BARNEBYER

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

**Adresse:** Thor Olsens gate 8B  
0177 OSLO

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Marita Friis Stensland

**Oppdragsnummer:**

**Telefon:** 469 07 575  
**E-post:** mfs@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

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

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

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

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

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

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

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

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

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

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

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