



aktiv.

Trondheimsveien 35C, 0560 OSLO

**Lys og arealsmart 2-roms -
Generøs takhøyde - Fibernet -
Walk in garderobe**



Eiendomsmegler

Marius Wang

Mobil 468 28 887

E-post mw@aktiv.no

Aktiv Gamle Oslo / Bjørvika

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 000 000,-
Fellesgjeld: Kr 237 633,-
Omkostn.: Kr 1 390,-
Total ink omk.: Kr 4 239 023,-
Felleskostn.: Kr 4 118,-
Selger: Ida Lade Seljeset

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1886
BRA-i/BRA Total 32/38 kvm
Tomtstr.: 407 m²
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 229, bnr. 171
Andelsnr.: 305
Oppdragsnr.: 1002250394

Lys og arealsmart 2-roms - Generøs takhøyde - Nærhet til "alt"- Fibernett - Walk in garderobe

Velkommen til en sjarmerende 2-roms leilighet på Sofienberg. Denne urbane perlen ligger i gangavstand til byens beste uteliv, spisesteder og grønne parker. Området byr på en livlig atmosfære med gode solforhold og enkel tilgang til offentlig transport, noe som gjør det til et attraktivt sted å bo.

Bygget i 1886, tilbyr den en kombinasjon av klassisk arkitektur og moderne komfort. Inneholder entré, stue/kjøkken, soverom, bad og bod. Badet har varmekabler, og det er mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad. En bod på 6 m² i kjeller gir ekstra lagringsplass.

Pent kjøkken med god skap- og benkeplass/oppvaskmaskin
Generøs takhøyde+store vinduer
Flott og opparbeidet felles gårdsrom
Omkledningsrom med gode lagringsmuligheter
Flislagt baderom med opplegg for vaskemaskin



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	37
Egenerklæring	60
Energiattest	66
Nabolagsprofil	70
Budskjema	78

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 32 m²

BRA - e: 6 m²

BRA totalt: 38 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 6 m² Bod

3. etasje

BRA-i: 32 m² Entré, soverom, stue/kjøkken, bad, bod

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Borettslaget har en meget hyggelig bakgård med pergola, sitteplasser og grillmuligheter.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Boligbygg med flere boenheter

Boligen disponerer bod i kjeller. Boden er målt til ca 6 m².

Arealet kan være komplisert eller umulig å måle nøyaktig, da det kan være vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger eller på grunn av skjevheter og utforminger i bygningskonstruksjoner, som karnapp, buer, vinkler som ikke er rette, samt åpne rom over flere etasjer.

Det er ikke kontrollert om bodene tilhører leiligheten. Boder er definert som fellesareal, og styret har kompetanse til å omdisponere hvilke og hvor mange boder boligen har bruksrett til.

BRA-i: Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende yttervegger.

BRA-e: Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten, men som tilhører denne.

Dette inkluderer arealer med adkomst fra fellesareal eller utvendig adkomst, som for eksempel privat frittstående garasje eller boder.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

407 m²

Tomtebeskrivelse

Nydelig og opparbeidet bakgård med koselig sittegrupper, samt gril. Her kan man invitere venner og familie over på koselige grillkvelder. Taket over utegruppen sørger for at man kan nyte den uansett vær. Her er det også sykkelparkering.

Beliggenhet

Leiligheten har en flott og ettertraktet beliggenhet på Sofienberg sentralt i Bydel Grünerløkka, med gangavstand til alt av byens fasiliteter. Dette er et urbant og populært område med uteliv, spisesteder, parker og friområder i nærmiljøet. Grünerløkka er en av de mest stemningsfulle bydelene i Oslo, og kan by på en rekke spennende kaféer og restauranter, samt et pulserende uteliv. Servicetilbud, butikker, kino, treningssentre, alt i nærmiljøet. Rett på andre siden av Akerselva finner man også Vulkanområdet, med den populære Mathallen med blant annet et spennende utvalg av unike råvarer.

Bydelen har flere store parker og grøntanlegg, blant dem kan vi nevne Sofienbergparken, Birkelunden, Olaf Ryes Plass, Botanisk hage og Akerselva med fine turmuligheter sommer som vinter. Det er rikelig med andre aktivitetstilbud i området med for eksempel Tøyenbadet, eller kunst- og kulturinstitusjoner som Zoologisk museum eller Munch-museet. I tillegg ligger SATS rett i nærheten. Det er også en kort spasertur opp til Ringnes park, med treningssenter, forretninger og Ringen Kino. Flere matvareforretninger i området. Joker og Bunnpris er oppe 7 dager i uka og ligger rett i nærheten. Leiligheten har god dekning av offentlig kommunikasjon med buss og trikk fra Trondheimsveien (trikk nr. 17 og buss nr. 31). En kort gåtur unna ligger Schous plass med trikk nr. 11, 12 og 18 samt buss nr. 30. Kort vei til T-bane på Carl Berner og Tøyen.

Det er for øvrig ca. 10-15 minutters gange til Oslo sentrum.

Adkomst

Det vil bli satt opp AKTIV visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/ gårdsbebyggelse i området.

Offentlig kommunikasjon

Leiligheten har god dekning av offentlig kommunikasjon med buss og trikk fra Trondheimsveien (trikk nr. 17 og buss nr. 31). En kort gåtur unna ligger Schous plass med trikk nr. 11, 12 og 18 samt buss nr. 30. Kort vei til T-bane på Carl Berner og Tøyen. Det er for øvrig ca. 10-15 minutters gange til Oslo sentrum

Bygningssakkyndig

Matias Utnem

Type tekst

Tilstandsrapport

Byggemåte

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Utvendig:

Vinduer: Boligen har vinduer med 2-lags isolerglass og karm/rammer i malt treverk. Produksjonsår er opplyst som 2002 i tidligere salgsoppgave.

Dører: Boligen har inngangsdør med brann- og lydklassifisering.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Det er mål skjevheter opp til 10 mm gjennom stue og soverom.

TG2

Vinduer

Det er registrert slitasje på vinduskarmene, herunder avskalling av maling og eksponert treverk enkelte steder.

Konsekvens/tiltak: Basert på alder opplyst i tidligere salgsoppgave og synlig overflateslitasje, vurderes vinduene til tilstandsgrad TG2, jf. NS 3600:2018.

Forventet levetid for 2-lags isolerglassvinduer i tre er normalt 30–40 år. Det anbefales maling og vedlikehold av karmene for å hindre videre forringelse og bevare funksjon.

Dører

Det er registrert slitasje på dørkarmen, samt at dørbladet tar i terskelen ved åpning og lukking. Dette kan indikere nedbøyning i hengsler eller justeringsbehov.

Konsekvens/tiltak: Slitasje og friksjon mellom dør og terskel skyldes normalt alder, bevegelser i bygget eller svikt i justering. Over tid kan dette føre til økt slitasje på terskel og dørblad, redusert tetthet.

På bakgrunn av slitasje vurderes inngangsdøren til tilstandsgrad TG2, jf. NS 3600:2018.

Forventet levetid for brannklassifiserte dører i bolig er normalt 30–40 år. Det anbefales justering av hengsler og kontroll av tetningsfunksjon, samt overflatebehandling ved behov for å forlenge levetid og funksjon.

Radon

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

Konsekvens/tiltak: Det bør gjennomføres radonmålinger.

3.Etasje - Bad - Overflater Gulv

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker. Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er registrert misfarging av fuger, samt enkelte sprekker i fugene.

Konsekvens/tiltak: Fuger bør skiftes ut. Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling. Misfarging og sprekker i fugene skyldes trolig fuktpåvirkning, slitasje og aldersrelatert nedbryting. Slitte og sprukne fuger kan over tid føre til redusert tetthet i overflaten, og økt risiko for fuktinntrengning til underliggende konstruksjon, spesielt ved gjentatt belastning med vann.

Basert på registrerte forhold vurderes gulvet til tilstandsgrad TG2, jf. NS 3600:2018.

3.Etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon). Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på membranens type, utførelse eller alder. Det er observert plastklemring i sluket, men membranen ligger skjult under overflatematerialet og er dermed ikke tilgjengelig for visuell inspeksjon. Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Når tettesjiktet ligger skjult og det mangler dokumentasjon, gir dette usikkerhet om løsningens kvalitet og levetid. Det er opplyst at membran er fra 2005, den har passert mer enn halvparten av sin forventede levetid. Skjulte membraner som svekkes over tid, kan utvikle lekkasjer mot underliggende konstruksjon, uten at dette oppdages før skade oppstår.

Basert på ukjent utførelse og alder vurderes membranløsningen til tilstandsgrad TG2, jf. NS 3600:2018.

Forventet levetid for banemembran eller tilsvarende våtromsmembran er normalt 20–30 år, avhengig av produkt og utførelse. Det anbefales jevnlig overvåking av overflatetilstand og fuktforhold i tilstøtende konstruksjoner, samt vurdering av rehabilitering ved første tegn til svikt eller ved fremtidig oppussing.

3.Etasje - Bad - Sanitærutstyr og innredning

Det er registrert slitasje på benkeplaten, herunder merker og misfarging i overflaten som indikerer fuktpåvirkning over tid. Det er også slitasje og begynnende korrosjon/skader på speilkantene.

Konsekvens/tiltak: Heltre benkeplater i våtrom er utsatt for fuktopptak og deformasjon dersom overflatebehandling svekkes eller mangler. Dette kan føre til svelling, sprekkdannelse og redusert levetid. Skader på speilkanter skyldes som regel inntregning av fukt i kantforsegling og kan over tid føre til avflassing av speilbelegg.

På grunn av registrert slitasje vurderes innredningen samlet til tilstandsgrad TG2, jf. NS 3600:2018.

Det anbefales jevnlig overflatebehandling og vurdering av utskifting dersom tilstanden forverres. Skadet speil bør skiftes ved behov for å ivareta estetisk og funksjonell standard.

3.Etasje - Stue/kjøkken - Overflater og innredning

Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder. Det er registrert oppsvulming og misfarging på deler av innredningen, spesielt i fuktutsatte områder. Benkeplaten har bruksmerker og fuktskader, og bakplaten under vask viser tegn til tidligere fuktpåvirkning. I tillegg er det riper, hakk og generell slitasje på overflater. Døren til fryseskapet er løsnet i hengsler, og har redusert funksjon. Konsekvens/tiltak: Komfyrvakt må monteres. Skadene skyldes fuktbelastning og normal aldring. Fuktopptak i benkeplate og skrog kan føre til svelling, deformasjon og tap av styrke, særlig i områder med utilstrekkelig forsegling rundt utsparinger. Ødelagte hengsler reduserer funksjonalitet og kan medføre ytterligere belastning på skroget ved bruk.

Vannledninger

Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system. Stoppekranen er plassert slik at det ikke var mulig for takstmann å komme til. I tillegg ble det observert at tettemuffer mangler i enden av varerørene under kjøkkenbenk. Dette kan medføre at lekkasjevann ved eventuell skade på rør-i-rør-systemet ikke ledes til fordelerskap, men i stedet renner ut i kjøkkenskapet.

Konsekvens/tiltak: Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene. Begrenset tilgjengelighet til stoppekran øker risikoen ved lekkasjer, da vannet ikke raskt kan stenges. Manglende tettemuffer representerer et avvik fra anbefalt utførelse, og kan svekke sikkerheten ved lekkasje i rør-i-rør-systemet, ved at vannet ikke ledes til synlig sted.

Rørføringen vurderes samlet til tilstandsgrad TG2, jf. NS 3600:2018, på grunn av begrenset tilgang til stoppekran og manglende tettemuffer.

Varmtvannstank

Med en alder på nær 20 år har berederen passert mer en halve forventet levetid, og det er økt risiko for indre korrosjon, redusert effekt eller lekkasjer, selv om slike forhold ikke nødvendigvis er synlige før en feil oppstår. Manglende drenering eller lekkasjevarsling kan forverre konsekvensene ved svikt.

Konsekvens/tiltak: Berederen vurderes til tilstandsgrad TG2, jf. NS 3600:2018, på grunn av passert mer en halve forventet levetid og begrenset tilgjengelighet.

Forventet levetid for varmtvannsberedere er normalt 15–20 år (Byggforskserien 700.320). Det anbefales å planlegge utskifting, da risiko for svikt øker betydelig etter passert levetid.

Elektrisk anlegg

Vurdering – elektrisk anlegg

Det foreligger ikke el-tilsynsrapport for de siste 5 år, og det er heller ikke fremlagt samsvarserklæring for det elektriske anlegget eller for eventuelle arbeider utført etter opprinnelig installasjon. Det er ikke kjent for takstmann om det er gjennomført endringer eller arbeider på anlegget i senere tid.

Det anbefales å foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, herunder anleggets alder, allmenne tilstand og potensiell fare for liv og helse. På grunn av manglende dokumentasjon vurderes det som faglig riktig å anbefale en utvidet el-kontroll, utført av registrert elektroinstallatør, for å avdekke eventuelle avvik og redusere risiko for brann og personskade.

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

TG3

3.Etasje - Bad - Overflater vegger og himling

Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker. Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Det er påvist svertesopp i silikonfuger. Det er registrert misfarging og svertesopp i fuger, samt at fliser mangler i dusjsonen. I tillegg har silikonfuger løsnet fra underlaget flere steder, og enkelte fuger er mangelfulle.

Konsekvens/tiltak: Overflater må rengjøres. Fuger bør skiftes ut. Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling. Svertesopp og misfarging skyldes langvarig fuktbelastning, kombinert med mulig mangelfull ventilasjon og vedlikehold. Manglende fliser og defekte fuger medfører svekket beskyttelse mot fuktinntrenging i underlaget. Dette øker risikoen for vanninntrenging bak flislaget, noe som kan føre til skjulte fuktskader i veggkonstruksjonen over tid.

På grunn av manglende fliser, soppvekst og svekket tetting i våtsonen vurderes veggene til tilstandsgrad TG3, jf. NS 3600:2018.

Forventet levetid for fliskledde våtromsvegger er normalt 25–30 år, forutsatt korrekt utførelse og vedlikehold. Det bør påregnes utbedring av veggene i dusjsonen for å sikre nødvendig fuktsikring.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2022.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja

Firmanavn: SBA Entreprenør, 2023

Beskrivelse: Skråtak vinduer i øverste etasje hadde feil vinkling, som førte til fukt. Disse ble byttet 2023.

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

Ja

Beskrivelse: Har sett skjeggkre/sølvkre i noen tilfeller i 2023, men etter brukt av limfeller en kort periode har jeg ikke sett noe til disse siden.

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

Ja

Firmanavn: PowerClean, 2025

Beskrivelse: Renset ventilasjon i alle leiligheter i borettslaget, anbefalt å gjøres hvert 5. år.

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja

Beskrivelse: Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026).

Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

Innhold

Leiligheten beliggende i byggets 3. etasje. Adkomst via felles trappeoppgang.

Leiligheten består av entré, bad, soverom og stue med åpenkjøkkenløsning.

Leiligheten disponerer en kjellerbod på ca. 6,5 kvm.

Standard

Overflater:

Gulv: Gulvflater belagt med en-stavs laminat. Fliser på bad med gulvvarme.

Vegg: Slette, malte vegger. Flis på bad. Det er registrert mindre hull etter oppheng av utstyr, bilder og hyller.

Himling: Slette, malte himlingsflater. Downlights i himling på baderom.

Slette innerdører. Takhøyder er målt på tilfeldig valgte steder i boligen. Det er målt 2,17 meter på bad og 2,78 meter på øvrige rom.

Entré:

Romslig entré med nytt callinganlegg. God plass til skap, skoskap, knagger eller annen oppbevaring.

Stue:

Romslig stue med god takhøyde (2,78 m), store vindusflater/karmer som gir gode, innvendig lysforhold. Flotte og enkle møbleringsmuligheter med plass til sofaseksjon med tilhørende møblement og spisebord til 6-8 pers.

Kjøkken

Ikea-kjøkken fra 2005 som har godt med skap og benkeplass. Kjøkkenet er innredet med over- og underskap med slette hvite fronter, samt heltre benkeplate med nedfelt oppvaskkum og ettgreps blandebatteri. Det er installert hvitevarer som komfyr, platetopp, oppvaskmaskin samt kjøle- og frysenskap. Kjøkken i åpen løsning med stue. Det er avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget. *Dør til frysenskap er løst

Bad

Pent flislagt baderom fra 2005 med elektrisk gulvvarme. Badet er utstyrt med servantskap med heltre benkeplate, nedfelt servant med ettgreps blandebatteri, gulvstående toalett og dusjsone med glassdører. Det er opplegg for vaskemaskin/tørketrommel. På veggene er det registrert misfarging og svertesopp i fuger, samt at det mangler fliser i dusjsonen. Gulvet har sprekker i enkelte fuger. Badet har mekanisk avtrekk. Downlights i himling.

*Klassisk bygård som ble totalrehabilitert i 2004/2005.

Soverom

God plass til dobbeltseng og nattbord. Direkte adkomst til bad og omkleddingsrom. Omkleddingsrommet har gode muligheter for oppbevaring.

Tekniske installasjoner

- Vannledninger: Boligen har rør-i-rør-system for vannledninger, med kobberrør som synlige tilkoblinger under kjøkkenvask. Samlestamme og stoppekran er synlig i en inspeksjonsluke i himlingen på badet.
- Ventilasjon: Boligen har mekanisk avtrekk på bad og kjøkken, med tilluft via ventiler i yttervegg.
- Varmtvannstank: Varmtvannsbereder på 76 liter fra 2005 er plassert i himlingen på badet.
- Elektrisk anlegg: Sikringsskap med automatsikringer er plassert i entreen. Anlegget er i hovedsak skjult. Det foreligger ikke samsvarserklæring.
- Branntekniske forhold: Boligen er utstyrt med røykvarsler og brannslukningsutstyr.

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

Alle hvitevarer (kjøleskap, frys, oppvaskmaskin og ovn) fra kjøkken følger med, vaskemaskin på bad kan kjøpes rimelig. Denne var ny i 2021.

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

Moderniseringer og påkostninger

Arbeid utført i boligen:

2005:

- Badet er innredet med servantskap med heltre benkeplate og nedfelt servant med ettgreps blande batteri. Det er installert gulvstående toalett, dusjsone med glassdører, samt opplegg for vaskemaskin.
- Kjøkkenet er innredet med over- og underskap med slette hvite fronter, samt heltre benkeplate med nedfelt oppvaskkum og ettgreps blande batteri. Det er installert hvitevarer som komfyr, platetopp, oppvaskmaskin samt kjøle- og frysenskap.
- Varmtvannsberederen er plassert i himlingen på badet, og har et volum på 76 liter og en effekt på 2 kW. Berederen er produsert i 2005.

2002:

- Boligen har vinduer med 2-lags isolerglass og karm/rammer i malt treverk.

TV/Internett/Bredbånd

Global Connect er leverandør av fibernett.

Parkering

Bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene.

Beboerparkeringssone A, B, C, D og E. Pris (2026)

Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 3850 kr

Elbil: 1300 kr

Motorsykkle og moped: 1925 kr

El-motorsykkle og el-moped: 650 kr

Det finnes også plasser man kan leie i andre gårder rundt i området. Konferer megler.

Forsikringsselskap

Gjensidige Forsikring ASA

Polisenummer

89194251

Radonmåling

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

Diverse

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

- Help forsikring
- Fremtind
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Oppvarming skjer elektrisk, med varmekabler på bad.

Info strømforbruk

Selger informerer om at vinter ligger forbruk på mellom 700-900 i perioden november-mars og mellom 300-600 fra april-oktober.

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - www.nve.no

Energikarakter

D

Energifarge

Gul

Info energiklasse

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

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 4 000 000

Info eiendomsskatt

Leiligheten har pt ingen eiendomsskatt.

Det er eiendomsskatt i Oslo kommune. Bunnfradraget i Oslo er i 2025 på inntil 4,7 millioner kroner for bolig og fritidsboliger. Skattesatsen er 2,35 promille av eiendomsskattegrunnlaget for boliger og fritidsboliger. Tomter og næringseiendom får ikke bunnfradrag og her er skattesatsen 3,7 promille av eiendomsskattegrunnlaget. For mer informasjon se: <https://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/eiendomsskatt-og-avgift/eiendomsskatt/hvor-mye-skal-du-betale-i-eiendomsskatt/>. Faktura for eiendomsskatt sendes den som er registrert eier av eiendommen på faktureringsstidspunktet. Ved eierskifte må kjøper og selger gjøre opp betalingen av eiendomsskatten seg i mellom.

Formuesverdi primær

Kr 966 871

Formuesverdi primær år

2025

Formuesverdi sekundær

Kr 3 867 484

Formuesverdi sekundær år

2025

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

- Totalbeløp felleskostnader: 4 118 kr pr. md.
- Felleskostnader: 3 809 kr pr. md.
- Fibernett: 309 kr pr. md.

Det kan nevnes at felleskostnadene økte betydelig i 2024, som har gjort at styret har jobbet for å redusere kostnader for borettslaget ved å få bedre tilbud på forsikringer, bank og lignende.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 4 118

Andel Fellesgjeld

Kr 237 633

Andel fellesgjeld år

2026

Fellesgjeld pr. dato

01.01.2026

Andel fellesformue

Kr 19 019

Andel fellesformue dato

31.12.2025

Borettslaget

Borettslagsnavn

Trondheimsveien 35 Borettslag

Organisasjonsnummer

989481347

Andelsnummer

305

Om borettslaget

Trondheimsveien 35 borettslag i OSLO kommune består av 11 andelsleiligheter. Forretningsfører er Solibo AS. Selskapets organisasjonsnummer er 989481347.

Borettslaget har en hjemmeside på <https://home.solibo.no/hp/t35/oppslagstavle>.

Boligselskapets hjemmeside: home.solibo.no/hp/t35

Kontaktskjema til styret: home.solibo.no/hp/t35/kontakt

Boligselskapet har fått beboerapp:

Med appen kan du:

- Kommunisere med styret – lese samtaler og sende meldinger.
- Se fakturaer og gjenpartsbrev knyttet til boligen din.
- Administrere eventuelle leietakere.
- Det vil være mulig for eier av leiligheten å legge inn epost og telefon på samboere eller leietakere på seksjonen de eier. Dette så personene registrert får informasjonen de trenger og kan henvende seg til styret.
- Få tilgang til oppslag og praktisk informasjon fra styret.

Slik kommer du i gang:

Last ned appen Solibo Home i App Store eller Google Play på din mobil.

Logg inn:

- E-post: Skriv inn e-postadressen din (den samme som du mottar varsel på fra Solibo), og få

Vedtatte saker:

- Forslaget fra styret om å redusere antall styremedlemmer fra 3 til 2 ble godkjent, enstemmig.
- Varmtvannstank: Jeg vurderer å bytte varmtvannsbereder, og dersom det er flere i borettslaget som tenker å gjøre det samme, kunne man muligens fått dette til en bedre pris om man tar det som et prosjekt sammen. Vedtak: Tas til orientering.

Pågående saker:

- Styret har i løpet av perioden besluttet å endre banklånet fra serielån til annuitetslån.
- Styret har innhentet tilbud fra TT-Teknikk AS. TT-Teknikk AS ble forespurt etter anbefaling fra tidligere styreleder Mats Flåten. TT-Teknikk AS utførte tilsvarende rens av ventilasjonsanlegget i 2019.
- I det andre styremøtet, avholdt i november, behandlet vi budsjettet for 2025, besluttet å utbedre en ødelagt takrenne ut mot Trondheimsveien, diskuterte behovet for å gjennomføre en tilstandsvurdering av borettslaget, samt diskuterte diverse aktuelle saker som hadde blitt meldt inn av beboere.
- I det tredje styremøtet, avholdt i april 2025, besluttet vi å tegne en ny avtale med Anticimex (skadedyrsbekjempelsesfirma) etter å ha reforhandlet denne, vi godkjente regnskapet for 2024, fastsatte dato for dugnad (07.05.2025), vurderte innhentet tilbud på rens av ventilasjon og besluttet å gå for dette, vi besluttet å kjøpe inn nye puter til

bakgården og gjennomgikk aktuelle punkter til innkallingen til generalforsamlingen.
- Styret har i to omganger fått erstatt ringeklokke-displayet ved hovedinngangen, etter at disse har blitt stjålet. Displayet som nå har blitt montert skal være motstandsdyktig ved nye tyveriforsøk.

Lånebetingelser fellesgjeld

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånummer: 1636.85.01313, DNB Bank ASA
Serie, 12 terminer per år.
Rentesats per : 5.30% pa.
Antall terminer til innfrielse: 336
Saldo per 01-01-2026: kr 6603321
Andel av saldo: kr 237633
(siste termin 31-12-2054)
flytende rente
IN-Ordning: Nei

Lånummer: 1636.70.72907, DNB Bank ASA
Serie, 12 terminer per år.
Rentesats per : 5.30% pa.
Antall terminer til innfrielse: 240
Saldo per 01-01-2026: kr 3502956
(siste termin 31-12-2046)
flytende rente
IN-Ordning: Ja

Sikringsordning fellesgjeld

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

Forkjøpsrett

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

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: overskudd (545 010,-)

Årsresultat for 2024: -3 009 053,-

Vedtatte kostnadsøkninger:

Rens av ventilasjonsanlegget til en kostnad på ca. kr 31 300,- eks mva.

Innkjøp av nye puter til bakgården til en kostnad på ca. 12 000 kroner.

Saker som kan medføre kostnadsøkninger:

Varmtvannstank til orientering: Vurdering av felles utbygging av varmtvannsberedere for å oppnå en bedre pris.

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

Styregodkjennelse

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

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

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Dyrehold er tillatt iht. borettslagets vedtekter.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Må påberegnes.

Forretningsfører

Forretningsfører

Solibo AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 229, bruksnummer 171 i Oslo kommune. Andelsnr. 305 i Trondheimsveien 35 Borettslag med orgnr. 989481347

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

Utover borettslagets fellegjeld er det ikke tinglyst noen relevante heftelser.

1886/900029-1/105 05.06.1886 OPPRETTELSE AV MATRIKKELENHETEN:
OPPRETTELSE - FRADELT FRA TRONDHEIMSVEIEN 37

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger følgende:

Trondheimsveien 35 A-C - Vaaningshus (byggningsanmeldelse uattestert) datert 1886.
Tegningene her viser ikke 3. etasje
Trondheimsveien 35 - Innredning WC (ekspedisjonsdokument uattestert) datert 1937.
Trondheimsveien 35 - Innredning bad og kjøkken (ferdigattest) datert 1999.
Trondheimsveien 35 A-C - Ombygging og loftsinnredning (ferdigattest) datert 2008.

Det foreligger "ekspedisjonsdokument" fra byggeåret. Et ekspedisjonsdokument er forjengeren til ferdigattest. Dette dokumentet er førstesiden på byggesaken, hvor alle godkjenninger blir stemplet på (oppmålingssjefen, brannsjefen, helseråd, etc). Dette dokumentet kan være (ferdig) attestert, men i noen tilfeller er det bare registrert dato for byggeanmeldelse. Ved eldre bygårder er det som oftest dette dokumentet som vedlegges (attestert eller uattestert) for bekreftelse på at bygningen ble lovlig satt opp. Ekspedisjonsdokument kommer hovedsakelig i bygg som ble bygget på 1800-tallet og frem til rundt 1940-50.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett. Borettslaget er ansvarlige for stikkledninger ut til hovedrør.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig- og næringsformål (1 etg) i henhold til S-1945 datert: 12.09.1974. Utskift datert 23.01.2026. Generelt så ombygges enkelte kontorbygg til boliger, men ingen større prosjekt er registrert.

Nabovarsel sendt ut 11/01/2026: Byggeplan i Sofienberggata 51. Deler av 1 og 2 etasje i Sofienberggata 51 vil brukes til ressurscenter/aktivitetssenter for barn med tanke på jazz og impro. Nabovarselet ble sett på som ingen konsekvens fra styret, men sendt ut mer til info.

Adgang til utleie

Vedrørende fremleie vises det til Borettslaglova § 5-3 til § 5-10. Det er ingen begrensning på rett til fremleie utover det som fremgår av loven som minimumskrav

"Andelseier kan uten å søke godkjenning leie ut boligen i opptil 30 døgn i året.

Dersom andelseier har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene, kan boligen leies ut i inntil tre år med styrets samtykke. Se brl. §5-5.

Boligen kan også leies ut med styrets samtykke i en del spesielle tilfeller. Dette gjelder blant annet utleie til ektefelle, slektninger i rett opp- og nedadgående linje og fosterbarn. Det samme gjelder dersom andelseier av ulike årsaker har midlertidig fravær fra boligen. Godkjenning av slik utleie kan heller ikke nektes uten at det foreligger en saklig grunn. Se brl. §5-6."

Verneklasse/SEFRAK

Trondheimsveien 35 C er på gul liste. Bygget er oppført siste del på 1800-tallet. Alle eiendommer som er oppført på Gul liste, har kulturminneverdi. Hvis en eiendom står oppført på Gul liste, skal Byantikvaren uttale seg i alle byggesaker som berører eiendommen. Det betyr at man må søke Plan- og bygningsetaten før man setter i gang arbeider som medfører endringer.

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere

akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 000 000 (Prisantydning)

237 633 (Andel av fellesgjeld)

4 237 633 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

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

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

1 390 (Omkostninger totalt)

10 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

13 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 239 023 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 247 923 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 250 723 (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 1 390

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglerns vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0.9% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 19 390,- oppgjørshonorar kr 6 900,- og visninger har en fastpris på kr 6 000 uavhengig av antall. Markedspakke er satt til 19 900,- Gebyr for betalingsutsettelse er 2 500,-. Garantipremie/Inneståelse kr 1 910,- Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

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

Oppdragstaker

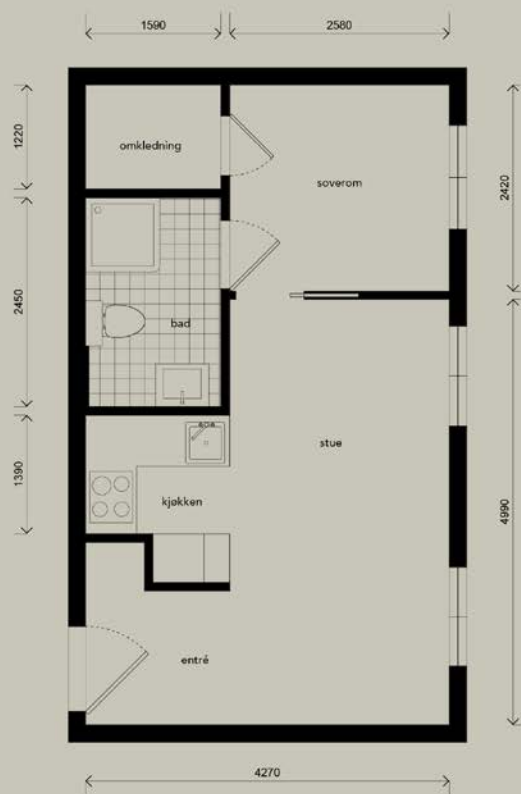
Fremtiden Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 982253896
Grønlandsleiret 23, 0190 OSLO

Salgsoppgavedato

23.01.2026



Trondheimsveien 35c

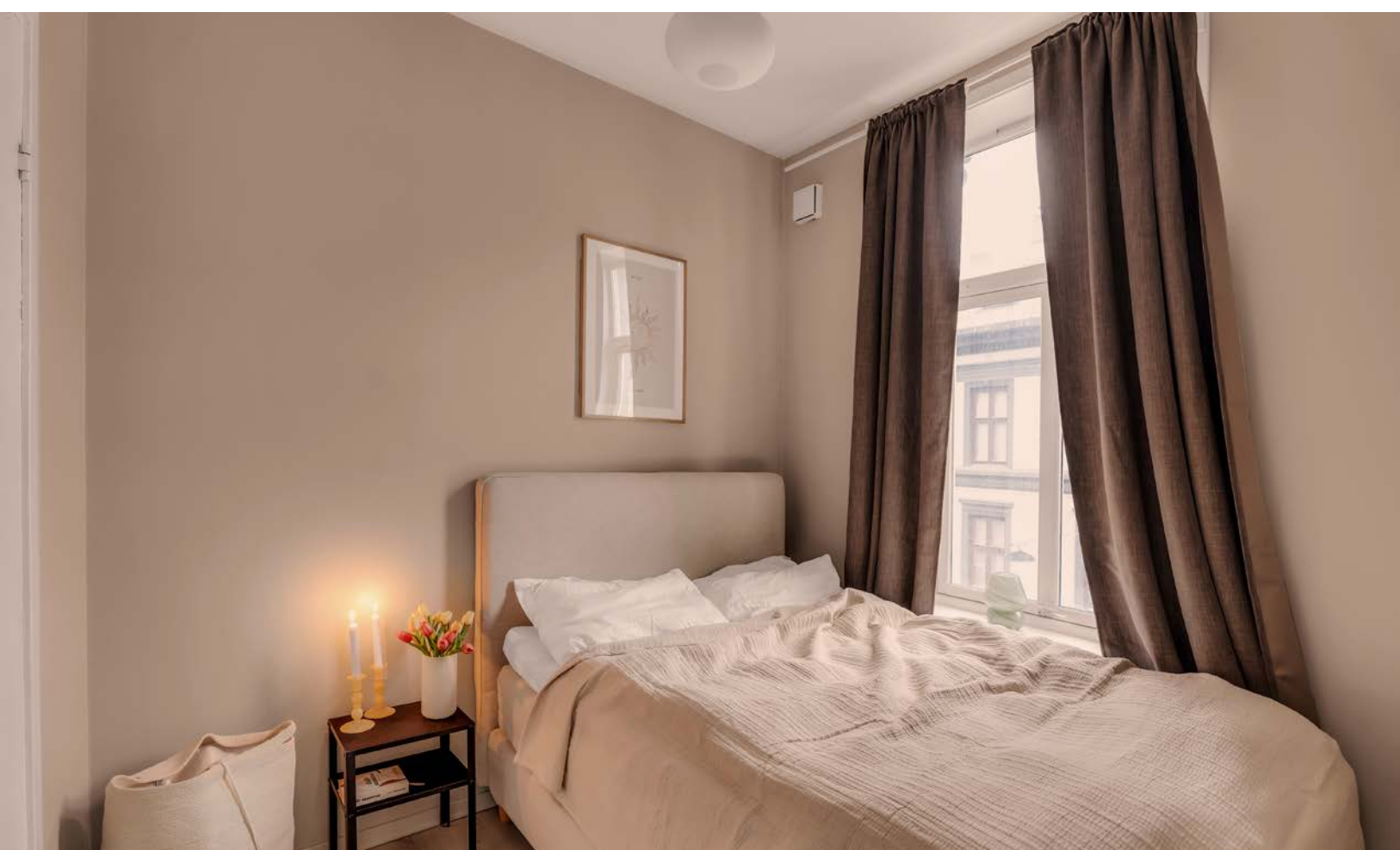


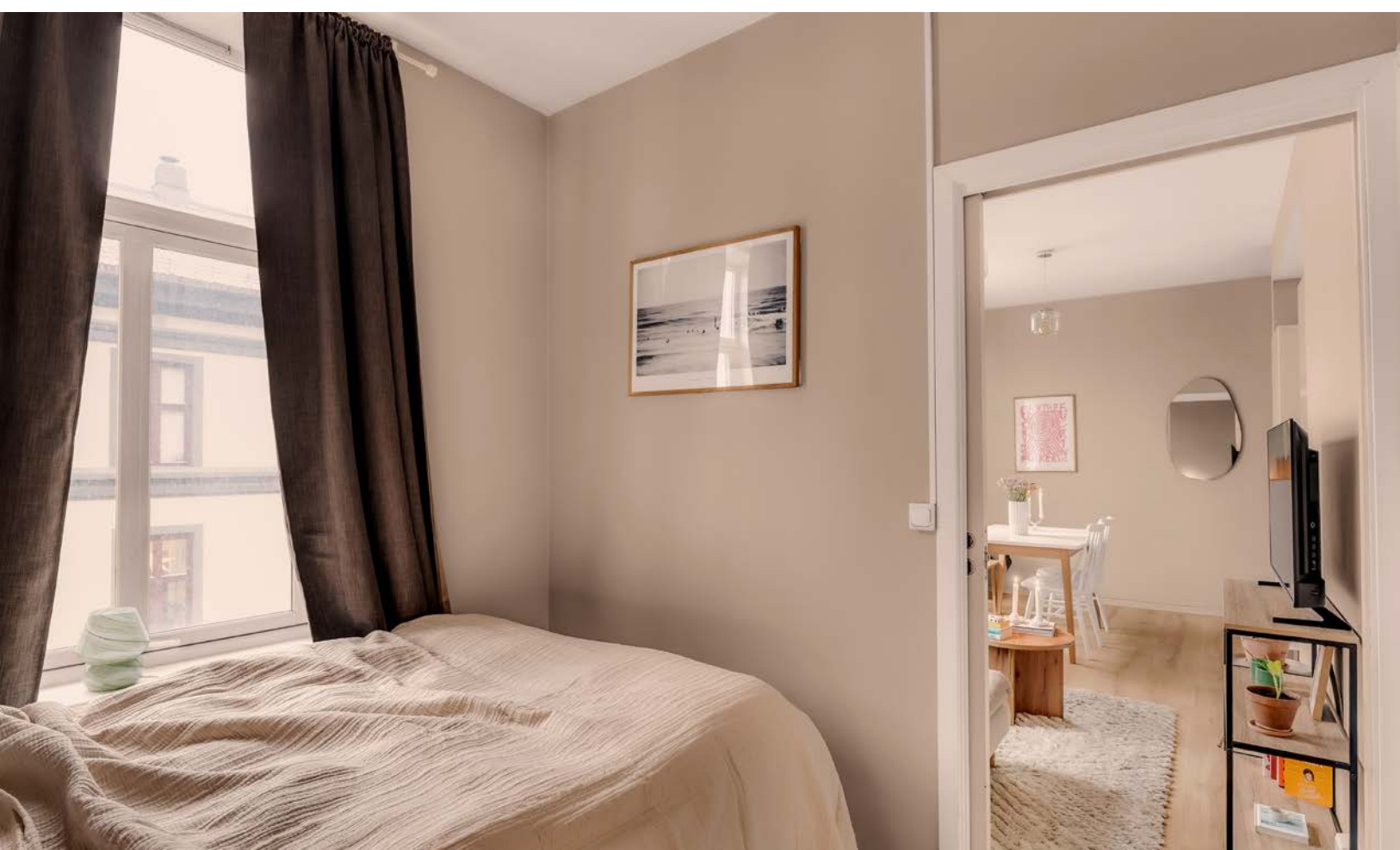
Illustrasjon av planløsning.

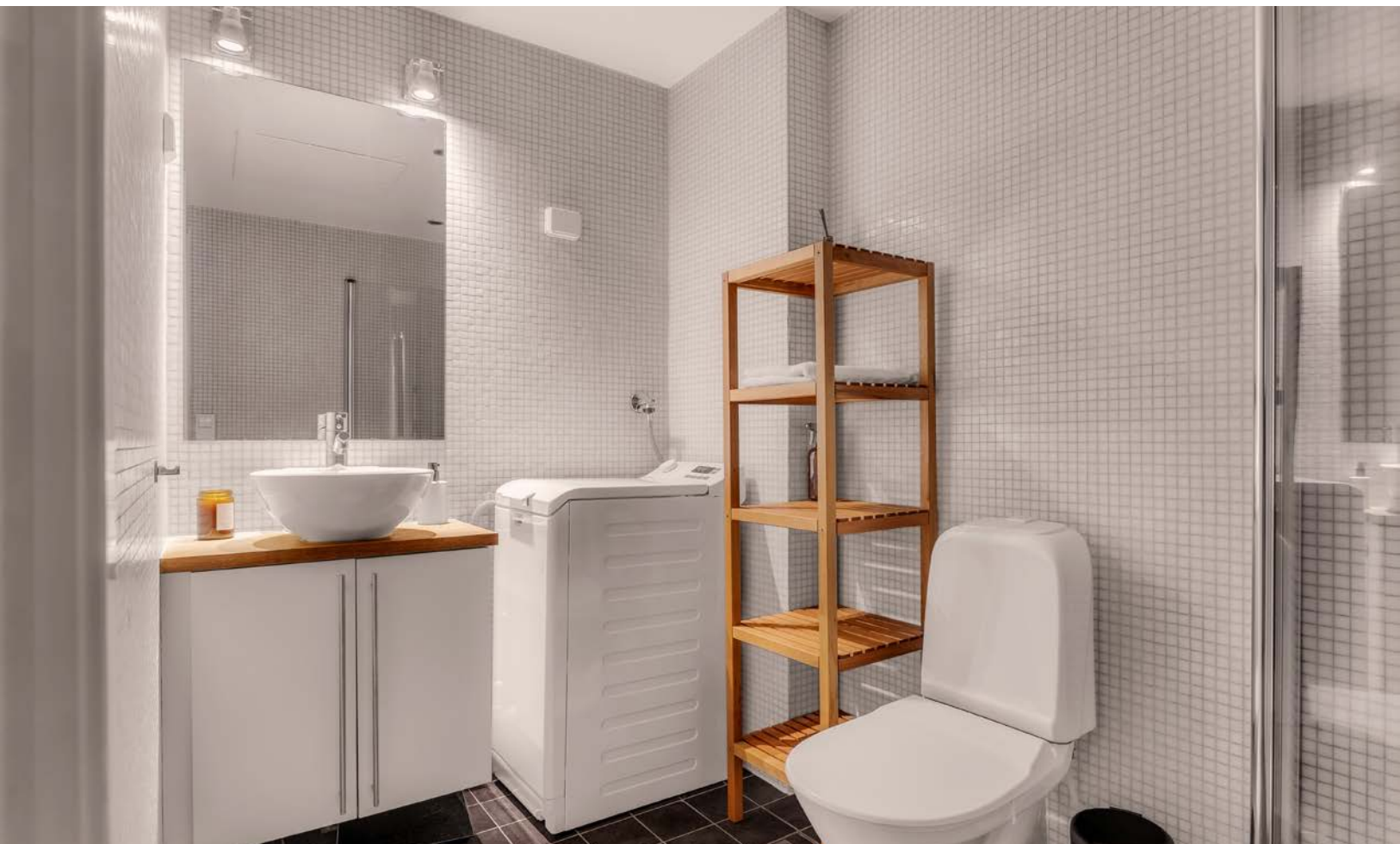




















Vedlegg

Tilstandsrapport



Boligbygg med flere boenheter



Trondheimsveien 35C , 0560 OSLO



OSLO kommune



gnr. 229, bnr. 171



Andelsnummer 305

Sum areal alle bygg: BRA: 38 m² BRA-i: 32 m²



Befaringsdato: 18.12.2025

Rapportdato: 19.01.2026

Oppdragsnr.: 22486-1054

Referansenummer: PK1750

Autorisert foretak: BUILTBY AS



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

bulitby as

Rapportansvarlig



Matias Utnem

post@bulitby.no

920 59 064

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • 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

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den 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.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Kort beskrivelse av eiendommen

Eiendommen er en andelsleilighet beliggende i 3. etasje i et boligbygg med flere boenheter i Trondheimsveien 35C, Oslo. Bygningen er oppført i 1886 og har bærende konstruksjoner i mur samt etasjeskillere hovedsakelig av trekonstruksjoner. Leiligheten har et samlet bruksareal (BRA) på ca. 38 m², hvorav ca. 32 m² utgjør internt bruksareal (BRA-i), samt bod i kjeller på ca. 6 m² (BRA-e). Leiligheten inneholder entré, soverom, stue/kjøkken, bad og bod. Oppvarming skjer elektrisk, med varmekabler på bad. Ventilasjon er basert på mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad.

Konklusjon – vurdering av teknisk tilstand

Boligen er vurdert på bakgrunn av visuell befarings i henhold til NS 3600. Den tekniske tilstanden vurderes samlet sett som i samsvar med byggets alder, konstruksjonstype og bruk. Det er registrert flere avvik med tilstandsgrad TG2 knyttet til blant annet vinduer, dører, kjøkken, våtrom, tekniske installasjoner og elektrisk anlegg. Videre er det registrert forhold med tilstandsgrad TG3 på våtrommets veggoverflater samt utstyr for varsling og slukking av brann. Skjulte konstruksjoner er i hovedsak ikke undersøkt, og vurderingen gir et øyeblikksbilde av boligens tekniske tilstand på befaringstidspunktet.

Byggemåte

Boligbygg over 5 etasjer samt kjeller. Grunnmur, bærende konstruksjoner av murkonstruksjoner og etasjeskillere hovedsakelig av trekonstruksjoner. Takteking og konstruksjon ukjent. Utvendig fasade forblendet med murpuss. Leiligheten har slett entrédør i brannklasse B30 og lydklasse 40dB. Vinduer med to-lags glass fra 2002.

Oppvarming

Varmekabler på bad, forøvrig elektrisk oppvarming

Parkering

Gateparkering etter gjelden bestemmelser

Romhøyder

Oppmålt romhøyde i de aktuelle rommene er som følger:

Stue: 2,80 meter

Soverom: 2,80 meter

Bad: 2,17 meter

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1886

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligen har vinduer med 2-lags isolerglass og karm/rammer i malt treverk.

Produksjonsår er opplyst som 2002 i tidligere salgssoppgave.

Boligen har inngangsdør med brann- og lydklassifisering.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Overflater består av laminat på gulv, malte slette flater i himling, og malte slette vegger.

Etasjeskillere er av trebjelkelag.

Det er mål skjevhet opp til 10 mm gjennom stue og soverom.

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført

med radonsperre.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Uten fullstendig dokumentasjon kan ikke takstmannen vurdere annet enn overflater og tilgjengelige installasjoner.

Badet er innredet med servantskap med heltre benkeplate og nedfelt servant med ettgrep blandebatteri. Det er installert gulvstående toalett, dusjsone med glassdører, samt opplegg for vaskemaskin.

Veggene er belagt med fliser.

Gulvet er belagt med fliser og har elektrisk gulvvarme. Dusjsonen er nedsenket i forhold til øvrige deler av baderomsgulvet. Fall mot sluk er målt til 23 mm.

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Det er mekanisk avtrekk.

Det er foretatt hulltaking fra bod mot baderom, med hensikt å vurdere fukt i konstruksjonen bak våtsone. Det var ikke mulig å komme helt bak dusjsonen grunnet plassering av skapinnredning, men hull ble tatt så nært våtsonen som tilgjengelig.

Ved fuktmåling i hulltagingspunktet ble det registrert en verdi på ca. 11 vektprosent i treverk.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke er mulig å utelukke skjulte skader i deler av konstruksjonen som ikke er tilgjengelige for inspeksjon.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet er innredet med over- og underskap med slette hvite fronter, samt heltre benkeplate med nedfelt oppvaskkum og ettgrep blandebatteri. Det er installert hvitevarer som komfyr, platetopp, oppvaskmaskin samt kjøle- og fryseskap.

Det er avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen har rør-i-rør-system for vannledninger. Det benyttes kobberør som synlige tilkoblinger under kjøkkenvask. I inspeksjonsluke i himlingen på badet er det synlig samlestamme og stoppekran.

Det er avløpsrør av plast.

Det er synlige avløpsrør i plast under både kjøkkenvask og servant på badet.

Boligen har mekanisk avtrekk på badet og kjøkken med tilluft via ventiler i yttervegg.

Varmtvannsberederen er plassert i himlingen på badet, og har et volum på 76 liter og en effekt på 2 kW. Berederen er produsert i 2005.

Sikringsskapet er plassert i entreen, og inneholder automatsikringer. Leiligheten har i hovedsak skjult elektrisk anlegg. Det foreligger ikke samsvarserklæring for det utførte arbeidet.

Beskrivelse av eiendommen

Boligen skal være utstyrt med minst én røykvarsler i hver etasje og sløkkestyr, som enten en husbrannslange eller et brannslukningsapparat med en kapasitet på minst 6 kg og en effektivitetsklasse på minimum 21 A for skumapparater. Hvis husbrannslange benyttes, bør den være koblet til fast vannforsyning og ha en kuleventil (type kran).

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

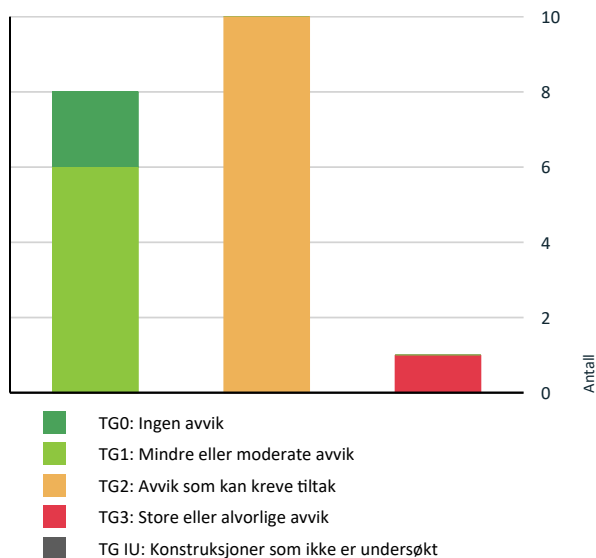
- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke godkjente bygningstegninger eller komplett byggesaksdokumentasjon for boligen. Det er heller ikke framlagt plantegninger som viser godkjent arealbruk eller oppdatert status for utførte arbeider.

Manglende godkjente tegninger gjør det vanskelig å kontrollere om planløsning og bygningsmessige endringer er i samsvar med offentlige krav og tillatelser. Dette medfører usikkerhet rundt lovlighet av arealdisponering og tekniske løsninger.

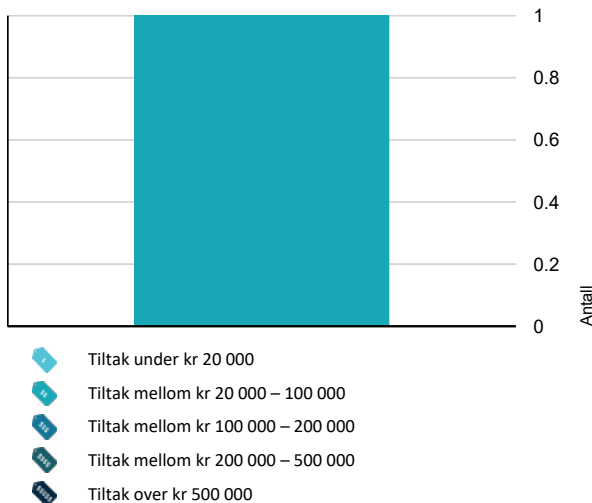
Sammendrag av boligens tilstand

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

Bygninger og leiligheter kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befarings. Særlig kritiske områder inkluderer

membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, samt vann- og avløpsnett. Elde og utidsmessighet, kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke fanges opp ved visuell kontroll.

Tilstandsgrader er satt på bygningsdeler som er synlige inne i leiligheten, selv om enkelte av disse kan omfattes av sameiets vedlikeholdsansvar, slik som vinduer og entrédører.

Befaringen ble gjennomført i dagslys, med god tilkomst til vurderte bygningsdeler, og ingen hindringer under besiktigelsen. Møbler og inventar ble ikke flyttet på under befaringsen.

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

! Våtrom > 3.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

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

! Kjøkken > 3.Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > 3.Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 3.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 3.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

1886

Kommentar

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Boligen har vinduer med 2-lags isolerglass og karm/rammer i malt treverk.
Produksjonsår er opplyst som 2002 i tidligere salgsoppgave.

Årstall: 2002

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert slitasje på vinduskarmene, herunder avskalling av maling og eksponert treverk enkelte steder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Basert på alder opplyst i tidligere salgsoppgave og synlig overflateslitasje, vurderes vinduene til tilstandsgrad TG2, jf. NS 3600:2018.

Forventet levetid for 2-lags isolerglassvinduer i tre er normalt 30–40 år. Det anbefales maling og vedlikehold av karmene for å hindre videre forringelse og bevare funksjon.



TG 2 Dører

Boligen har inngangsdør med brann- og lydklassifisering.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert slitasje på dørkarmen, samt at dørbladet tar i terskelen ved åpning og lukking. Dette kan indikere nedbøyning i hengsler eller justeringsbehov.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Slitasje og friksjon mellom dør og terskel skyldes normalt alder, bevegelser i bygget eller svikt i justering. Over tid kan dette føre til økt slitasje på terskel og dørblad, redusert tetthet.

På bakgrunn av slitasje vurderes inngangsdøren til tilstandsgrad TG2, jf. NS 3600:2018.

Forventet levetid for brannklassifiserte dører i bolig er normalt 30–40 år. Det anbefales justering av hengsler og kontroll av tetningsfunksjon, samt overflatebehandling ved behov for å forlenge levetid og funksjon.

Tilstandsrapport



INNENDIG

TG 1 Overflater

Overflater består av laminat på gulv, malte slette flater i himling, og malte slette vegger.

Det er registrert mindre hull etter oppheng av utstyr, bilder og hyller på vegger.

Registrerte forhold skyldes normal bruk og fraflytting, og er vanlig i eldre eller brukte boliger. Skadene er overfladiske og kosmetiske, og har ingen kjent teknisk konsekvens for konstruksjon eller materialenes funksjon.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Det er mål skjelheter opp til 10 mm gjennom stue og soverom.

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Uten fullstendig dokumentasjon kan ikke takstmannen vurdere annet enn overflater og tilgjengelige installasjoner.

Badet er innredet med servantskap med heltre benkeplate og nedfelt servant med ettgreps blandebatteri. Det er installert gulvstående toalett, dusjsone med glassdører, samt opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2005

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

3. ETASJE > BAD

TG 3 Overflater vegger og himling

Tilstandsrapport

Veggene er belagt med fliser.

Årstall: 2005

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Det er påvist svertesopp i silikonfuger.

Det er registrert misfarging og svertesopp i fuger, samt at fliser mangler i dusjsonen. I tillegg har silikonfuger løsnet fra underlaget flere steder, og enkelte fuger er mangelfulle

Konsekvens/tiltak

- Overflater må rengjøres.
- Fuger bør skiftes ut.
- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

Svertesopp og misfarging skyldes langvarig fuktbelastning, kombinert med mulig mangelfull ventilasjon og vedlikehold. Manglende fliser og defekte fuger medfører svekket beskyttelse mot fuktinntrenging i underlaget. Dette øker risikoen for vanninntrenging bak flislaget, noe som kan føre til skjulte fuktskader i veggkonstruksjonen over tid.

På grunn av manglende fliser, soppvekst og svekket tetting i våtsonen vurderes veggene til tilstandsgrad TG3, jf. NS 3600:2018.

Forventet levetid for fliskledde våtromsvegger er normalt 25–30 år, forutsatt korrekt utførelse og vedlikehold. Det bør påregnes utbedring av veggene i dusjsonen for å sikre nødvendig fuktsikring.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



3. ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Gulvet er belagt med fliser og har elektrisk gulvvarme. Dusjsonen er nedsenket i forhold til øvrige deler av baderomsgulvet. Fall mot sluk er målt til 23 mm.

Årstall: 2005

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Tilstandsrapport

Det er registrert misfarging av fuger, samt enkelte sprekker i fugene.

Konsekvens/tiltak

- Fuger bør skiftes ut.
- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

Misfarging og sprekker i fugene skyldes trolig fuktpåvirkning, slitasje og aldersrelatert nedbryting. Slitte og sprukne fuger kan over tid føre til redusert tetthet i overflaten, og økt risiko for fuktinntrengning til underliggende konstruksjon, spesielt ved gjentatt belastning med vann.

Basert på registrerte forhold vurderes gulvet til tilstandsgrad TG2, jf. NS 3600:2018.



3.ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Badet har sluk av plast.

Årstall: 2005

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på membranens type, utførelse eller alder. Det er observert plastklemring i sluket, men membranen ligger skjult under overflatematerialet og er dermed ikke tilgjengelig for visuell inspeksjon.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Når tettesjiktet ligger skjult og det mangler dokumentasjon, gir dette usikkerhet om løsningens kvalitet og levetid. Det er opplyst at membran er fra 2005, den har passert mer enn halvparten av sin forventede levetid. Skulte membraner som svekkes over tid, kan utvikle lekkasjer mot underliggende konstruksjon, uten at dette oppdages før skade oppstår.

Basert på ukjent utførelse og alder vurderes membranløsningen til tilstandsgrad TG2, jf. NS 3600:2018.

Forventet levetid for banemembran eller tilsvarende våtromsmembran er normalt 20–30 år, avhengig av produkt og utførelse. Det anbefales jevnlig overvåking av overflatetilstand og fuktforhold i tilstøtende konstruksjoner, samt vurdering av rehabilitering ved første tegn til svikt eller ved fremtidig oppussing.



3.ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Badet er innredet med servantskap med heltre benkeplate, nedfelt servant med ettgreps blande batteri, gulvstående toalett, dusjsone med glassdører, samt opplegg for vaskemaskin. Det er også montert speil over servant.

Årstall: 2005

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert slitasje på benkeplaten, herunder merker og misfarging i overflaten som indikerer fuktpåvirkning over tid. Det er også slitasje og begynnende korrosjon/skader på speilkantene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Heltre benkeplater i våtrom er utsatt for fuktopptak og deformasjon dersom overflatebehandling svekkes eller mangler. Dette kan føre til svelling, sprekkdannelse og redusert levetid. Skader på speilkanter skyldes som regel inntregning av fukt i kantforsegling og kan over tid føre til avflassing av speilbelegg.

På grunn av registrert slitasje vurderes innredningen samlet til tilstandsgrad TG2, jf. NS 3600:2018.

Det anbefales jevnlig overflatebehandling og vurdering av utskifting dersom tilstanden forverres. Skadet speil bør skiftes ved behov for å ivareta estetisk og funksjonell standard.



3. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

3. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er foretatt hulltaking fra bod mot baderom, med hensikt å vurdere fukt i konstruksjonen bak våtsone. Det var ikke mulig å komme helt bak dusjsonen grunnet plassering av skapinnredning, men hull ble tatt så nært våtsonen som tilgjengelig.

Ved fuktmåling i hulltagningspunktet ble det registrert en verdi på ca. 11 vektprosent i treverk.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke er mulig å utelukke skjulte skader i deler av konstruksjonen som ikke er tilgjengelige for inspeksjon.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet er innredet med over- og underskap med slette hvite fronter, samt heltre benkeplate med nedfelt oppvaskum og ettgreps blandebatteri. Det er installert hvitevarer som komfyr, platetopp, oppvaskmaskin samt kjøle- og fryseskap.

Årstall: 2005

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert oppsvulming og misfarging på deler av innredningen, spesielt i fuktutsatte områder. Benkeplaten har bruksmerker og fuktskader, og bakplaten under vask viser tegn til tidligere fuktpåvirkning. I tillegg er det riper, hakk og generell slitasje på overflater. Døren til fryseskapet er løst i hengsler, og har redusert funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Komfyrvakt må monteres.

Skadene skyldes fuktbelastning og normal aldring. Fuktopptak i benkeplate og skrog kan føre til svelling, deformasjon og tap av styrke, særlig i områder med utilstrekkelig forsegling rundt utsparinger. Ødelagte hengsler reduserer funksjonalitet og kan medføre ytterligere belastning på skroget ved bruk.



3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Boligen har rør-i-rør-system for vannledninger. Det benyttes kobberør som synlige tilkoblinger under kjøkkenvask. I inspeksjonsluke i himlingen på badet er det synlig samlelampe og stoppekran.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

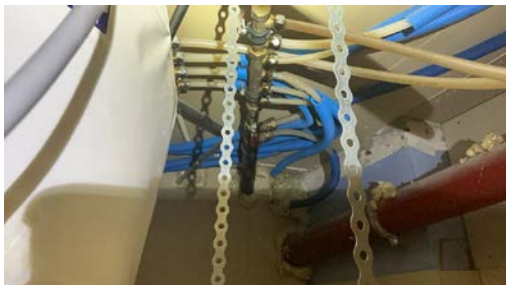
Stoppekransen er plassert slik at det ikke var mulig for takstmann å komme til. I tillegg ble det observert at tettemuffer mangler i enden av varerørene under kjøkkenbenk. Dette kan medføre at lekkasjevann ved eventuell skade på rør-i-rør-systemet ikke ledes til fordelerskap, men i stedet renner ut i kjøkkenskapet.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.
- Tiltak:

Begrenset tilgjengelighet til stoppekransen øker risikoen ved lekkasjer, da vannet ikke raskt kan stenges. Manglende tettemuffer representerer et avvik fra anbefalt utførelse, og kan svekke sikkerheten ved lekkasje i rør-i-rør-systemet, ved at vannet ikke ledes til synlig sted.

Rørføringen vurderes samlet til tilstandsgrad TG2, jf. NS 3600:2018, på grunn av begrenset tilgang til stoppekransen og manglende tettemuffer.



TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Det er synlige avløpsrør i plast under både kjøkkenvask og servant på badet.

Ingen lekkasje, deformasjon eller unormal lukt ble registrert fra de synlige avløpsdelene. Det er ikke kjent hvordan øvrige deler av avløpssystemet er utført, da dette ligger skjult i konstruksjonen.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har mekanisk avtrekk på badet og kjøkken med tilluft via ventiler i yttervegg.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsberederen er plassert i himlingen på badet, og har et volum på 76 liter og en effekt på 2 kW. Berederen er produsert i 2005.

Tilstandsrapport

Årstall: 2005

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Med en alder på nær 20 år har berederen passert mer en halve forventet levetid, og det er økt risiko for indre korrosjon, redusert effekt eller lekkasjer, selv om slike forhold ikke nødvendigvis er synlige før en feil oppstår. Manglende drenering eller lekkasjevarsling kan forverre konsekvensene ved svikt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Berederen vurderes til tilstandsgrad TG2, jf. NS 3600:2018, på grunn av passert mer en halve forventet levetid og begrenset tilgjengelighet.

Forventet levetid for varmtvannsberedere er normalt 15–20 år (Byggforskserien 700.320). Det anbefales å planlegge utskifting, da risiko for svikt øker betydelig etter passert levetid.



TG 2 Elektrisk anlegg

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

Tilstanden 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.

Sikringsskapet er plassert i entreen, og inneholder automatsikringer. Leiligheten har i hovedsak skjult elektrisk anlegg. Det foreligger ikke samsvarserklæring for det utførte arbeidet.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

Ikke oppgitt.

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Tilstandsrapport

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Ja Vurdering – elektrisk anlegg

Det foreligger ikke el-tilsynsrapport for de siste 5 år, og det er heller ikke fremlagt samsvarserklæring for det elektriske anlegget eller for eventuelle arbeider utført etter opprinnelig installasjon. Det er ikke kjent for takstmann om det er gjennomført endringer eller arbeider på anlegget i senere tid.

Det anbefales å foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, herunder anleggets alder, allmenne tilstand og potensiell fare for liv og helse. På grunn av manglende dokumentasjon vurderes det som faglig riktig å anbefale en utvidet el-kontroll, utført av registrert elektroinstallatør, for å avdekke eventuelle avvik og redusere risiko for brann og personskade.

Generell kommentar

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

Tø 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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.

Boligen skal være utstyrt med minst én røykvarsler i hver etasje og slokkeutstyr, som enten en husbrannslange eller et brannslukningsapparat med en kapasitet på minst 6 kg og en effektivitetsklasse på minimum 21 A for skumapparater. Hvis husbrannslange benyttes, bør den være koblet til fast vannforsyning og ha en kuleventil (type kran).

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

Nei

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

Nei

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

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Onlines

Kaufvertrag

Bestellnummer: 123456789
Bestelldatum: 12.12.2017

Kaufvertrag

Käufer:
Name: Max Mustermann
Adresse: Musterstraße 123, 12345 Berlin
Telefon: 030 12345678
E-Mail: max.mustermann@example.de

Verkäufer:
Name: Onlines GmbH
Adresse: Hauptstraße 456, 54321 Hamburg
Telefon: 0431 9876543
E-Mail: service@onlines.de

Bestellübersicht:

Bestellnummer	Bestellbeschreibung	Menge	Preis	Steuer	Gesamt
123456789	Canon EOS 70D Spiegelreflexkamera (Schwarz)	1	899,00 €	19,00 €	918,00 €

Zusätzliche Informationen:

Canon EOS 70D Spiegelreflexkamera (Schwarz)
12 MP, 18 Megapixel
18 Megapixel
18 Megapixel

Preisangaben: Netto: 899,00 € | Brutto: 918,00 €

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

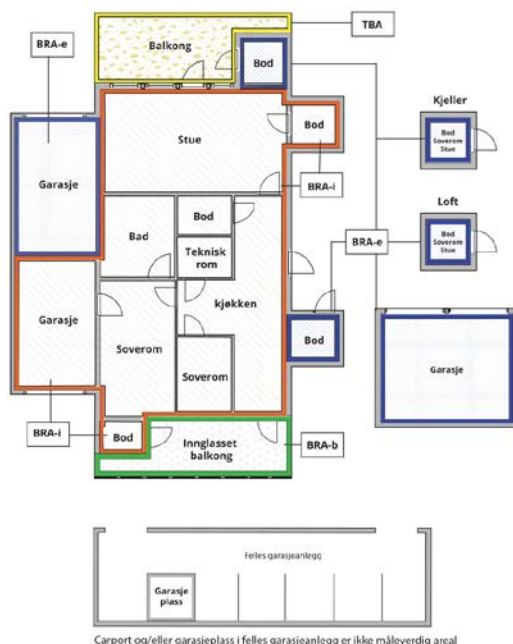
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
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 ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller		6		6	
3.Etasje	32			32	
SUM	32	6			
SUM BRA	38				

Romfordeling

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

Kommentar

Boligen disponerer bod i kjeller. Boden er målt til ca 6 m².

Arealet kan være komplisert eller umulig å måle nøyaktig, da det kan være vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger eller på grunn av skjevheter og utforminger i bygningskonstruksjoner, som karnapp, buer, vinkler som ikke er rette, samt åpne rom over flere etasjer.

Det er ikke kontrollert om bodene tilhører leiligheten. Boder er definert som fellesareal, og styret har kompetanse til å omdisponere hvilke og hvor mange boder boligen har bruksrett til.

BRA-i: Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende yttervegger.

BRA-e: Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten, men som tilhører denne. Dette inkluderer arealer med adkomst fra fellesareal eller utvendig adkomst, som for eksempel privat frittstående garasje eller boder.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke godkjente bygningstegninger eller komplett byggesaksdokumentasjon for boligen. Det er heller ikke framlagt plantegninger som viser godkjent arealbruk eller oppdatert status for utførte arbeider.

Manglende godkjente tegninger gjør det vanskelig å kontrollere om planløsning og bygningsmessige endringer er i samsvar med offentlige krav og tillatelser. Dette medfører usikkerhet rundt lovlighet av arealdisponering og tekniske løsninger.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.12.2025	Matias Utnem	Takstingeniør
	Ida Lade Seljeset	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	229	171		0	407.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Trondheimsveien 35C

Hjemmelshaver

Trondheimsveien 35 Borettslag

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
989481347			Seljeset Ida Lade

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

305

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten har beliggenhet på Sofienberg sentralt i Bydel Grünerløkka, med gangavstand til alt av byens fasiliteter. Dette er et urbant og populært område med uteliv, spisesteder, parker og friområder i nærmiljøet.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

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

Om tomten

Tomt

Areal: 383 kvm, Eierform: Fellestomt

Felles tomt for borettslaget bestående blant annet av diverse beplantning og asfalterte internveier.

Annet

Byggemåte

Boligbygg over 5 etasjer samt kjeller. Grunnmur, bærende konstruksjoner av murkonstruksjoner og etasjeskillere hovedsakelig av trekonstruksjoner. Takteking og konstruksjon ukjent. Utvendig fasade forblendet med murpuss. Leiligheten har slett entrédør i brannklasse B30 og lydklasse 40dB. Vinduer med to-lags glass fra 2002.

Oppvarming

Varmekabler på bad, forøvrig elektrisk oppvarming

Parkering

Gateparkering etter gjelden bestemmelser

Romhøyder

Oppmålt romhøyde i de aktuelle rommene er som følger:

Stue: 2,80 meter

Soverom: 2,80 meter

Bad: 2,17 mete

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	16.12.2025		Ikke gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse	16.12.2025		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	04.01.2026		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
---------	------------	-----------

1	19.01.2026	
---	------------	--

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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

Selgers egenerklæring

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

Selgere

Ida Lade Seljeset

Boligen

Trondheimsveien 35C
0560 OSLO

0301-229/171/0/0

- ♦ Boligen ble kjøpt 2022
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Skråtak vinduer i øverste etasje hadde feil vinkling, som førte til fukt. Disse ble byttet 2023.

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: SBA Entreprenør

Beskrivelse av arbeidet: Utskiftning av vinduer i toppetasjene da det var feil på vinklingen som førte til fukt i de øverste leilighetene. Vinduer ble byttet både mot bakgård og mot Trondheimsveien.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Har sett skjeggkre/sølvkre i noen tilfeller i 2023, men etter brukt av limfeller en kort periode har jeg ikke sett noe til disse siden.



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

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

Firmanavn: PowerClean

Beskrivelse av arbeidet: Renset ventilasjon i alle leiligheter i borettslaget, anbefalt å gjøres hvert 5. år.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.



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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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



Adresse

Trondheimsveien 35C, 0560 OSLO

 Dato for energimerking
20.01.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-247802

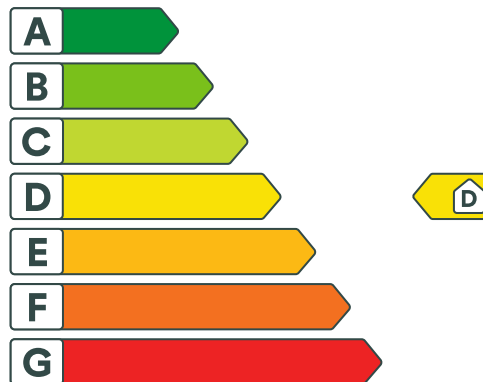
 Bygningstype
Boligblokker

 Byggningsnummer
80582315

 Gårdsnummer
229

 Bruksnummer
171

 Seksjonsnummer
—

 Bruksenhetsnummer
H0302


Energikarakteren

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



Boliginformasjon

 Byggeår
2005

 Bygningstype
Leilighet

 Bruksareal
32,0 m²

 Oppvarmet bruksareal
32,0 m²

 Oppvarmet etasje
5

 Bygningsmateriale
Betong

 Oppvarming
Elektrisitet

 Ventilasjon
Mekanisk avtrekk


Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

168,20 kWh/m²
Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

168,20 kWh/m²

Totalt levert pr. år

5 382 kWh



Trondheimsveien 35C, 0560 OSLO



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 2: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 3: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 4: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 5: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 7: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 9: Tiltak utendørs

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

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 11: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 13: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 14: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak 15: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak utendørs

Tiltak 16: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 17: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 18: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Nabolagsprofil

Trondheimsveien 35C - Nabolaget Sofienberg østre/Carl Berners plass søndre - vurdert av 186 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

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



Offentlig transport

Lakkegata skole Linje 17	1 min 0.1 km
Sars' gate Linje 31, 31E, 380, 390, 390E	2 min 0.2 km
Carl Berners plass Linje 5	11 min 0.8 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	13 min 1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	20 min 1.6 km

Skoler

Lakkegata skole (1-7 kl.) 437 elever, 22 klasser	3 min 0.2 km
Vahl skole (1-7 kl.) 199 elever, 13 klasser	8 min 0.6 km
Grünerløkka skole (1-7 kl.) 538 elever, 22 klasser	11 min 0.9 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 429 elever, 30 klasser	2 min 0.1 km
Frydenberg skole (8-10 kl.) 504 elever, 32 klasser	22 min 1.7 km
Hersleb videregående skole	6 min
Elvebakken videregående skole 576 elever	13 min 1.1 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 78/100



Kvalitet på skolene

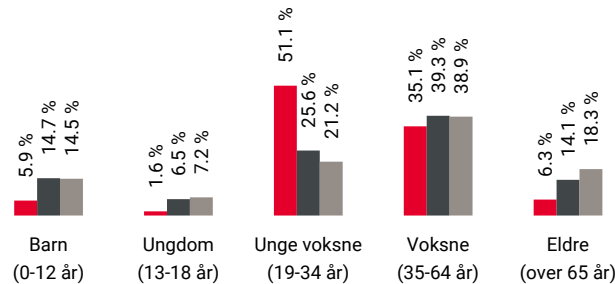
Bra 72/100



Naboskapet

Høflige 60/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Sofienberg østre/Carl Ber...	2 262	1 632
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Sjokoladefabrikken barnehage (1-5 år) 88 barn	2 min 0.1 km
Sofienbergparken barnehage (1-5 år) 117 barn	3 min 0.2 km
Rodeløkka barnehage (1-5 år) 62 barn	4 min 0.3 km

Dagligvare

Rema 1000 Sofienberg	1 min
Joker Trondheimsveien PostNord, søndagsåpent	2 min 0.2 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. Buss



2. Trikk



3. Gående



Kollektivtilbud

Veldig bra 97/100



Shoppingutvalg

Meget bra 87/100



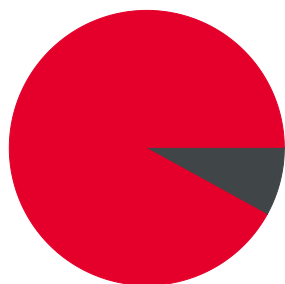
Serveringstilbud

Meget bra 86/100

Sport

⚽ Aksiseboden borettslag balløkke	1 min	🚶
Ballspill	0.1 km	
⚽ Sofienberg ungdomsskole	2 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill	0.1 km	
🏊 Fresh Fitness - Carl Berner	8 min	🚶
🏊 SATS Schous plass	8 min	🚶

Boligmasse



■ 92% blokk
■ 8% annet

«Fint og grønt og nært det meste»

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Carl Berner Torg

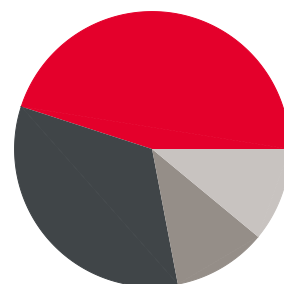
10 min 🚶



Vitusapotek Carl Berner

8 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 45% i barnehagealder
■ 33% 6-12 år
■ 11% 13-15 år
■ 11% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



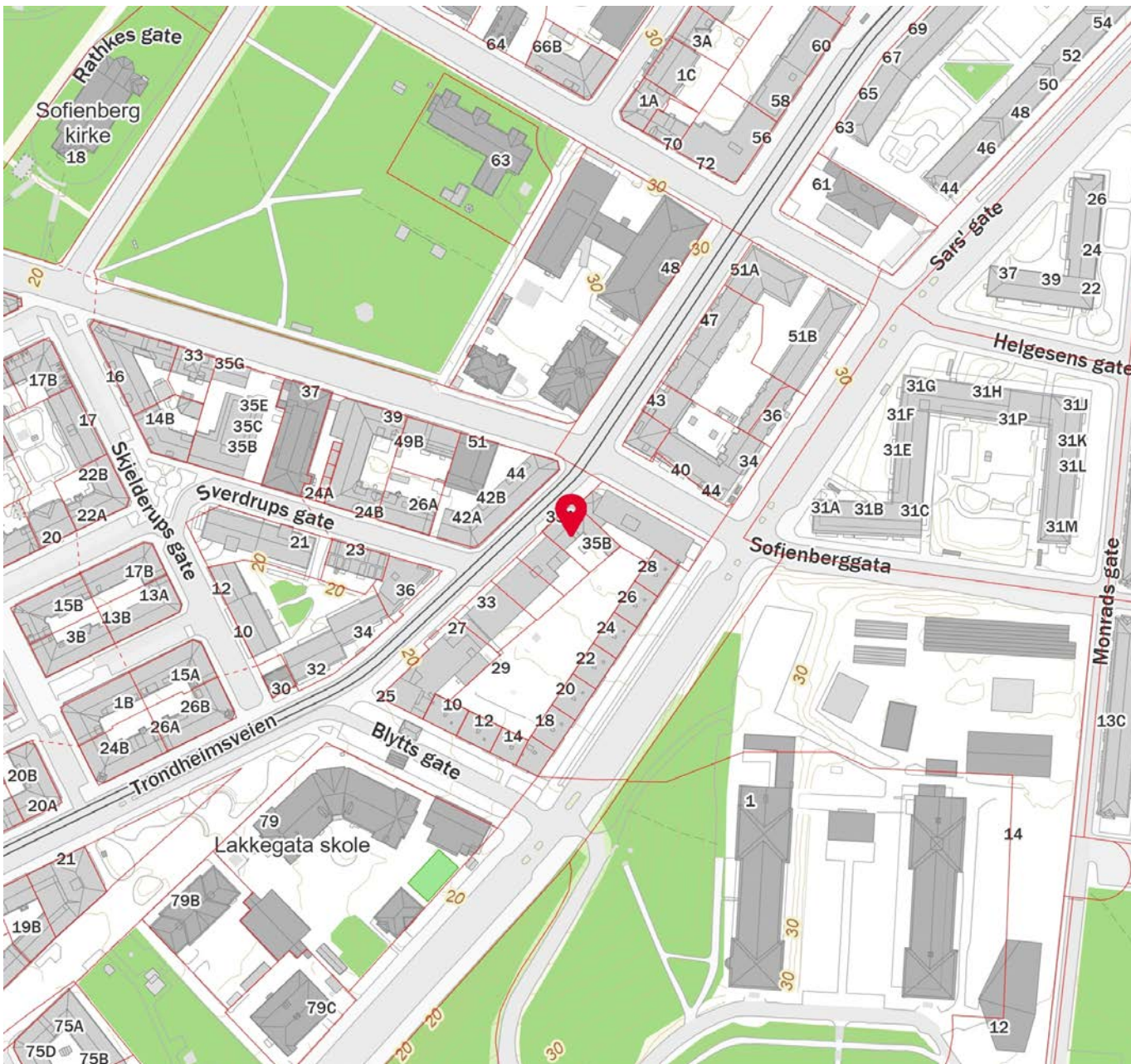
0%

68%

■ Sofienberg østre/Carl Berners plass søndre
■ Oslo og omegn
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	13%	33%
Ikke gift	79%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Trondheimsveien 35C
0560 OSLO

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Marius Wang

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

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