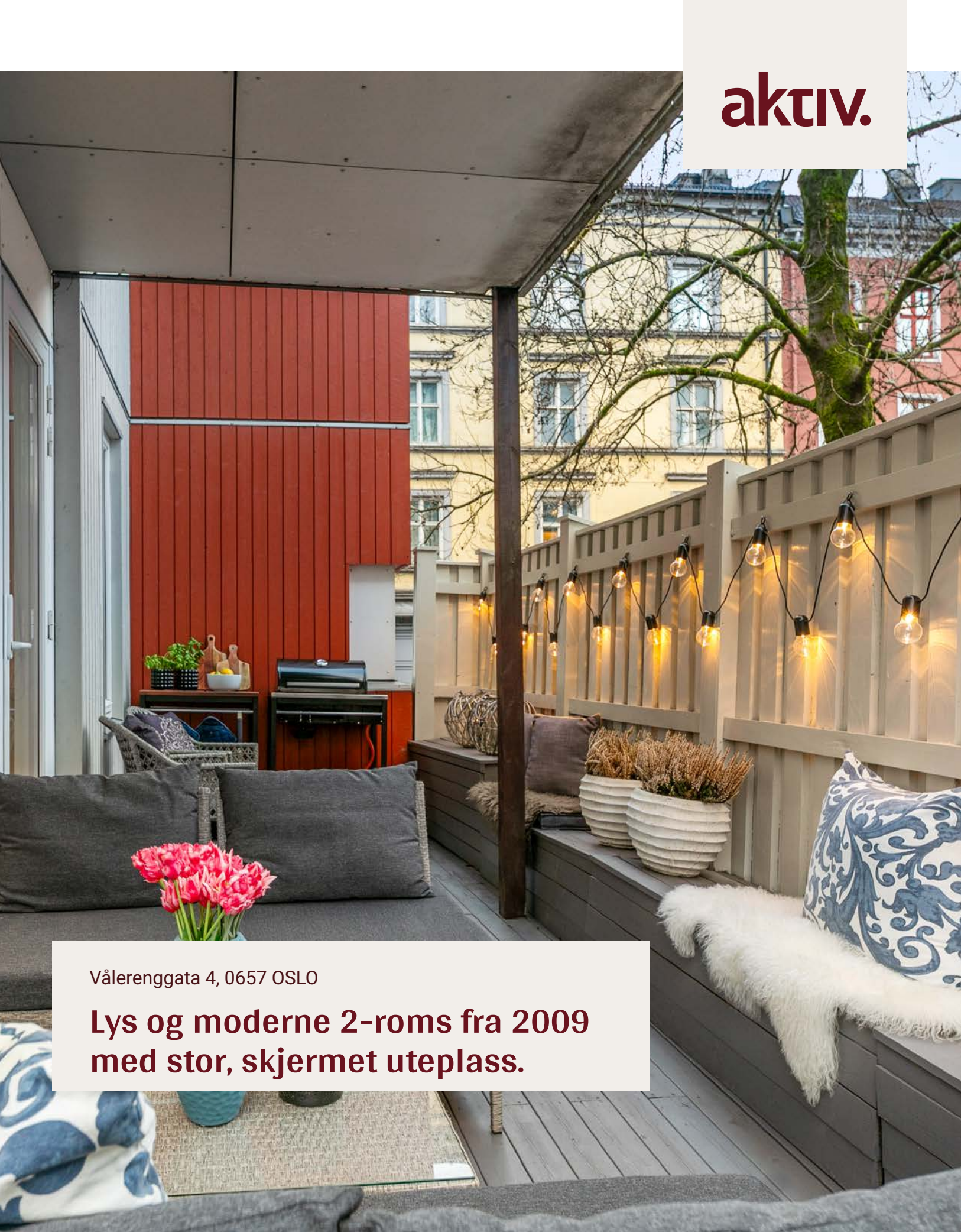


A photograph of a modern outdoor terrace. In the foreground, a grey modular sofa is partially visible with a blue and white patterned cushion. A vase of red tulips sits on a small table. In the background, a wooden grill is integrated into a red vertical-slat wall. To the right, a wooden fence is decorated with warm white string lights. A large tree and a multi-story building are visible in the background.

aktiv.

Vålerenggata 4, 0657 OSLO

**Lys og moderne 2-roms fra 2009
med stor, skjermet uteplass.**



Partner/Eiendomsmegler

Nina Friis Stensland

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

Aktiv Eiendomsmegling Grünerløkka
Sofienberggata 17, 0558 OSLO

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 900 000,-
Fellesgjeld: Kr 1 055 303,-
Omkostn.: Kr 1 350,-
Total ink omk.: Kr 4 956 653,-
Felleskostn.: Kr 12 505
Selger: Benedikte Sunde Jamth

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 2009
BRA-i/BRA Total 45/48 kvm
Tomtstr.: 3708 m²
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 232, bnr. 151
Andelsnr.: 38
Oppdragsnr.: 1008250317

Deres neste
drømmehjem?

Velkommen til Vålerenggata 4!
Her får dere en lys og sjarmerende 2-roms med svært attraktiv beliggenhet i grønne omgivelser på Vålerenga. Boligen er fra 2009 og holder følgelig god standard. Kjøkken og gulv ble oppgradert i 2024. Varme dager kan nytes ute på den herlige uteplassen. Ta med dere flyttelasset og flytt rett inn!

Ved innfrielse av fellesgjeld blir nye felleskostnader ca kr. 4085,- pr mnd

- Gjennomført 2-roms hjørneleilighet i skjermet 1. etg:
- Gjennomtenkt og godt utnyttet planløsning
 - Store vinduer med dype karmen sikrer godt med naturlig lys
 - Utgang fra stue til stor, herlig uteplass
 - Lekkert kjøkken fra 2024 med integrerte hvitevarer
 - Alle overflater pusset opp i 2024
 - Flislagt bad med opplegg for vaskemaskin
 - Mulig å leie p-plass*
 - IN-ordning på fellesgjeld
 - Gangavstand til svært godt service- og kollektivtilbud



Innhold

Velkommen2
Om eiendommen34
Nabolagsprofil.....86
Forbrukerinformasjon96
Budskjema97

Velkommen inn!

Fra hyggelig, felles bakgård er det enkel adkomst til leiligheten som ligger i 1. etasje.

I det dere trer over dørstokken forstår dere umiddelbart hvilket lyst og moderne hjem dette er. Gangen er romslig plass til yttertøy og sko. Stort garderobeskap gir god oppbevaringsplass. Vegger er malt i en behagelig fargetone som harmonerer fint med det nye, lekre gulvet. Her er det hyggelig å komme hjem!





Alle overflater og kjøkken ble oppgradert i 2024. Her kan dere ta med dere flyttelasset og flytte rett inn!

Lyst og sosialt oppholdsrom

Leiligheten har en sosial, åpen løsning mellom stue og kjøkken, noe dagens eier selv har satt stor pris på. Her kan dere sosialisere og kokkelere på samme tid. I stuen er det god plass til sofagruppe og bord. Praktisk nisje i veggen for TV. Spotter i taket sikrer gode lysforhold. Store vinduer mot to himmelretninger sikrer også godt med naturlig lys og luft i rommet. Vegger og gulv holder en moderne fargetone som gjør det enkelt å møblere rommet etter egne ønsker og behov.



**Samle gode venner
og familie!**





Mellom stue og kjøkken er det naturlig plass til et stort, sosialt spisebord.

Lekkert kjøkken

Langs den ene kortveggen i rommet ble det i 2024 montert ny, lekker kjøkkeninnredning fra IKEA. Lekre, mørke fronter og laminat benkeplate sikrer et uttrykk som skli naturlig inn i rommet. Det er godt med oppbevaringsplass i skuffer og skap som gjør det enkelt å holde orden. Av hvitevarer følger komfyr, induksjon platetopp, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. Her hvil enhver matglad trives!





Fra stuen er det utgang til en herlig
terrasse på 22m².

Herlig uteplass

På vår- og sommerhalvåret blir uteplassen som en fin forlengelse av stuen og gir mer oppholdsrom. Her ute er det plass til sofagruppe, bord, grill og blomsterkasser. Praktisk, palssbygget benk langs hele veggen gir masse sitteplass. Denne uteplassen er noe av det dagens eier selv kommer til å savne aller mest!





Fra stuen er det adkomst til boligens
innbydende soverom.

Innbydende soverom

Fra stuen er det adkomst til boligens innbydende soverom. Her er det plass til dobbeltseng og nattbord. Garderobeskap for oppbevaring av klær og sko. Soverommet vender ut mot terrassen, unna trafikk og støy.



Flislagt bad

Badet er bygget i 2009, oppført i regi av utbygger. Her får dere alt dere trenger med dusjplass med tilhørende garnityr, servant med underskap, speilskap, opplegg for vaskemaskin og veggmontert wc. Dette er et behagelig sted å starte dagen.





Leiligheten har en skjermet beliggenhet i hyggelig 1. etasje. Her vil dere trives!

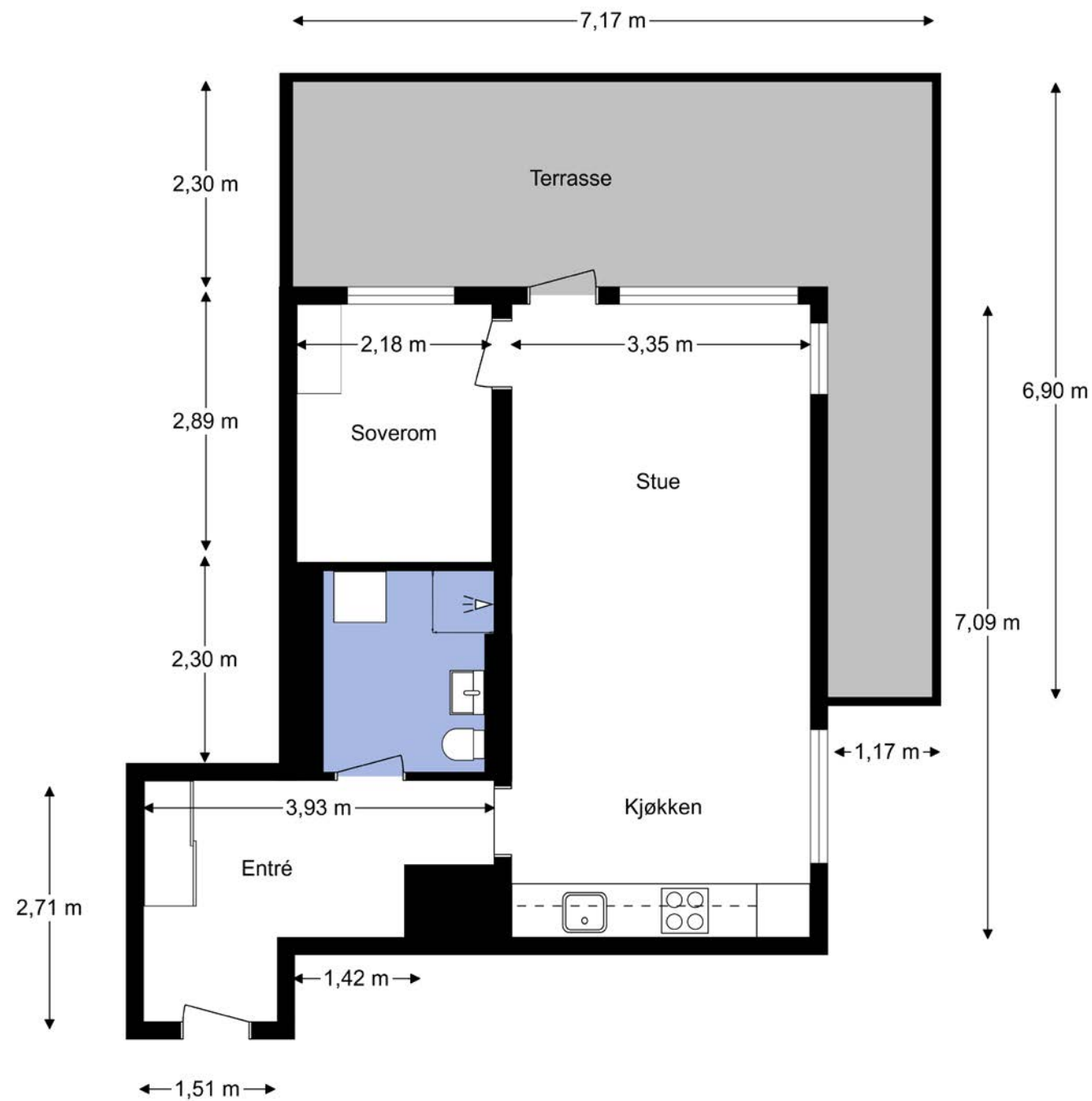
Vålerenga

Vålerenggata 4 ligger i det attraktive nabolaget Galgeberg. Området er kjent for sitt gode kollektivtilbud, med hele 24 ulike buss- og trikkelinjer tilgjengelig innen kort gangavstand. For de som foretrekker å gå, er det kort vei til flere dagligvarebutikker, inkludert Coop Extra St. Halvardsgate, som ligger 3 minutters gange unna, og Rema 1000 Jordal, som er 5 minutter unna.



Plantegning

1. etasje



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

Notater



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 45 m²
BRA - e: 3 m²
BRA totalt: 48 m²
TBA: 22 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje
BRA-i: 45 m² Bad, entré, soverom og stue/kjøkken
BRA-e: 3 m² Bod

TBA fordelt på etasje

1. etasje
22 m² Terrasse- og balkongareal

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Boligbygg med flere boenheter

Med boligen følger det en kjellerbod på 3,3m².
Bod er merket med nr.F102.
Bod arealer utgjør til sammen 3 m² BRA-E.
Terrassen er målt til 3,3 m² og er avrundet til 3 m² i TBA.

Disposisjonsrett på bod er gitt av eier/rekvirent, det er ikke fremlagt noe papirer på eierforholdet.
Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal. Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet er definert som P-ROM eller S-ROM i arealoppsettet.

Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av

romdefinisjon. Dette er i henhold til "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling".

Leiligheten er målt til 44,5m² og er avrundet til 45m². Dette er i henhold til takstbransjens måleregler NS:3940: 2023.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

3708 m²

Tomtebeskrivelse

Pent opparbeidet tomt med gressplen og gangstier.

Beliggenhet

Vålerenggata 4 ligger i det attraktive nabolaget Galgeberg, som er spesielt anbefalt for enslige, studenter og etablerere. Området er kjent for sitt gode kollektivtilbud, med hele 24 ulike buss- og trikkelinjer tilgjengelig innen kort gangavstand. Galgeberg i Strømsveien ligger kun 2 minutters gange unna, hvor du finner linjene 2N, 3N, 4N, 20, 37, 100 og 110. Ensjø T-banestasjon, med linjene 1, 2, 3, 4 og 5, er en 12 minutters spasertur fra eiendommen.

For de som foretrekker å gå, er det kort vei til flere dagligvarebutikker, inkludert Coop Extra St. Halvardsgate, som ligger 3 minutters gange unna, og Rema 1000 Jordal, som er 5 minutter unna. Området har også et godt utvalg av barnehager, med Vålerenggata barnehage kun 1 minutt unna, og Enga barnehage 2 minutter unna.

Nabolaget tilbyr også gode muligheter for fritidsaktiviteter, med Jordal ballbane og skatepark bare 3 minutters gange fra eiendommen. Her kan man nyte fotball, skateboarding og andre ballspill. Jordalhallen Aktivitetshall ligger 6 minutter unna, og SATS Kampen er tilgjengelig innen 8 minutter.

Galgeberg er et trygt område med en opplevd trygghetsscore på 78 av 100. Det er også kjent for sitt høflige nabolag, med en score på 64 av 100. Med sitt rolige trafikkbilde og nærhet til det meste man trenger, er Vålerenggata 4 et ideelt sted å bo for de som ønsker en kombinasjon av byliv og ro.

Adkomst

For å komme til Vålerenggata 4, kan man benytte seg av offentlig transport.

Galgeberg i Strømsveien ligger kun 2 minutters gange unna, hvor man kan ta busslinjene 2N, 3N, 4N, 20, 37, 100, og 110.

Ensjø stasjon er 12 minutters gange unna, med tilgang til T-banelinjene 1, 2, 3, 4, og 5.

Oslo Hospital ligger 13 minutter unna, hvor man kan ta trikkelinjene 13 og 19.

Tøyen stasjon er 23 minutter unna, med tilgang til toglinjene RE30 og R31.

Oslo S, som er en stor knutepunkt for offentlig transport, ligger 7 minutter unna med bil eller kollektivtransport.

Det vil bli skiltet med visningsskilt ved fellesvisninger.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager
Vålerenggata barnehage (1-5 år) - 1 min gange
Enga barnehage (0-5 år) - 2 min gange
Jordal barnehage (1-5 år) - 4 min gange

Skoler
Vålerenga skole (1-7 kl.) - 6 min gange
Kampen skole (1-7 kl.) - 11 min gange
Gamlebyen skole (1-7 kl.) - 11 min gange
Jordal skole (8-10 kl.) - 3 min gange
Fyrstikkalleen skole (8-10 kl.) - 19 min gange
Etterstad videregående skole (Videregående) - 12 min gange
Hersleb videregående skole (Videregående) - 22 min gange

Sport og trening
Jordal ballbane og skatepark - 3 min gange
Fotball, skatepark, lekeplass, ballspill
0.2 km
Jordalhallen - 6 min gange
Aktivitetshall
0.4 km
SATS Kampen - 8 min gange
FitnessRoom Kværnerbyen - 9 min gange

Se vedlagt nabolagsprofil for mer informasjon.

Bygningssakkyndig

Glenn-Erik Larsen

Byggemåte

Bygningen er en blokk med yttervegger i platekonstruksjon. Leilighetens etasjeskillere er av betong. Yttertaket er en flat konstruksjon, antatt tekket med papp og beslag.

Vinduene i boligen har 2-lags glass i trerammer. Entrédøren er i laminert utførelse med B-30/35db klassifisering. Balkongdøren er i treramme med 2-lags glass. Det er adkomst til en terrasse fra stuen, hvor gulvet er belagt med beisede terrassebord. Det er observert noe skjevheter og svikt i terrassen, som skyldes ustabilt understøttelse.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Avvik: Det er observert noe skjevheter og svikt i terrasse.
Avvik skyldes ustabilt understøttelse.

- Innvendig > Overflater
Avvik: Det er observert noe sprekkdannelse i tak i entre, samt mindre riss i tak på soverom.

- Våtrom > Leilighet > Bad > Overflater vegger og himling
Avvik: Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker. Det er observert noe sprekkdannelse i fuger over wc.
Det er gitt TG.2 på veggflater grunnet brukstid på mer enn halvparten av konstruksjonens levetid. Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.

- Våtrom > Leilighet > Bad > Overflater Gulv
Avvik: Det er gitt TG.2 på gulvflater grunnet brukstid på mer enn halvparten av konstruksjonens levetid. Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.

- Våtrom > Leilighet > Bad > Sluk, membran og tettesjikt
Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. TG settes ut i fra alder på veggmembran, da mer enn halvparten av konstruksjonens levetid er oppbrukt. Forventet levetid på smøremembran, er ca.15 år.

- Våtrom > Leilighet > Bad > Sanitærutstyr og innredning
Avvik: Terskel på dusjhjørne, er høyere enn terskel til dør mot entre.
Om det blir lekkasje utenfor dusj, vil vann renne over terskel og ut i entre.

- Tekniske installasjoner > Vannledninger
Avvik: Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system på kjøkken.
Ved manglende monterte tettemuffer, vil evt. lekkasjevann renne ut på kjøkken.

- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg
Avvik: El-arbeid med downlights i stue mangler dokumentasjon.
El-anlegget vurderes til TG2.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Innvendig > Andre innvendige forhold

- Våtrom > Leilighet > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Innhold
BRA-i 45 kvm: Bad, entré, soverom og stue/kjøkken
BRA-e 3 kvm: Bod
TBA 22 kvm: Terasse og balkongareal

Standard
Innvendige overflater
Gulv: Laminat.
Vegger: Malte flater av plater.
Himling: Malte plater i alle rom. Det er observert noe sprekkdannelse i tak i entre, samt mindre riss i tak på soverom. Takhøyden er målt opp mot 2,37 meter.

Tekniske installasjoner
- Vannledninger: Vanntilkobling med Pex-rør. Samleskap med rørkurser og stoppekran er plassert på bad. Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-systemet på kjøkken.
- Avløpsrør: Avløpsrør i plast.
- Ventilasjon: Balansert ventilasjon med tilluftskanaler i oppholdsrom og avtrekkskanal fra kjøkkenvifte og bad. Det er luftgjennomstrømning under innvendige dører.
- Oppvarming: Oppvarming med fjernvarme via radiatorer. Det er gulvvarme på badet.
- Varmtvannstank: Varmtvannsbereder er plassert i fellesareal.

- Elektrisk anlegg: Kombinasjon av åpent og skjult anlegg. Sikringsskap med automatsikringer er plassert i felles gang. Dokumentasjon på det opprinnelige anlegget fra 2009 foreligger. Det er utført arbeid i 2025 med etablering av utjevningsforbindelse i stue og soverom, samt fjerning av kabel til lys over kjøkkenbenk. Det mangler dokumentasjon for el-arbeid med downlights i stue.
- Branntekniske forhold: Boligen har brannvarsler med optisk sensor og sprinkleranlegg.

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.

- Sølvknaggrekker i gang og soverom medfølger ikke salget. Vil bli satt inn nye knagger.
- Vaskemaskin medfølger. NB: Det er en feil med dørtetning i maskinen.

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

Moderniseringer og påkostninger
Arbeid utført i boligen:
2025:
• Stue: Etablert utjevningsforbindelse til stikkontakt bak TV. Målt 0.150hm Soverom: Etablert utjevningsforbindelse til stikkontakt til høyre for dør, målt 0.120hm. Kjøkken: Frakoblet og fjernet kabel til lys over kjøkkenbenk.

2024:
• Legging av laminat, maling av alle vegger og tak i stue.
• Montering av IKEA kjøkken med hvitevarer.

Arbeid utført i regi av Borettslag:
2025:
• Beising av terrasse

Parkering

Mulig å leie garasjeplass.
Gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Forsikringsselskap

Gjensidige Forsikring Asa

Polisenummer

88279995

Radonmåling

Det er utstedt ferdigattest på bygget 27.10.2009,
ferdigattest legges til grunn for godkjenning av tiltak
mot radon.

Diverse

Foretaket samarbeider med følgende foretak som
tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med
oppdraget:
- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel
flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for
eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Oppvarming ved fjernvarme via radiatorer i
leiligheten. Det er etablert gulvvarme på badet.

Energikarakter

D

Energifarge

Grønn

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 3 890 000

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: 12 505 kr i måneden
- A konto energi: 977 kr i måneden
- Lån nr: 9820762130; IN lån 2 - Akonto renter: 42,45
kr i måneden
- Lån nr: 9820762130; IN lån 2 - Akonto avdrag:
90,72 kr i måneden
- Lån nr: 11508682 1; IN lån 1 - Akonto renter: 3
824,84 kr i måneden
- Lån nr: 11508682 1; IN lån 1 - Akonto avdrag: 4
463,48 kr i måneden
- Felleskostnader: 2 858 kr i måneden
- TV/bredbånd: 249 kr i måneden

- Endringsvarsel felleskostnader info: Borettslaget
kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig
varsel.
- Andre relevante opplysninger: Eiendomsskatten
kreves inn fire ganger årlig, og følger terminene til
kommunale avgifter (mars, mai, august og oktober).

Felleskostnader pr. mnd

Kr 12505

Andel Fellesgjeld

Kr 1 055 303

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

04.12.2025

Andel fellesformue

Kr 1 676

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Borettslaget

Borettslagsnavn

Engaland Borettslag

Organisasjonsnummer

993834777

Andelsnummer

38

Om borettslaget

Engaland Borettslag er et borettslag i Oslo
kommune som består av 56 andelsleiligheter.
Selskapets organisasjonsnummer er 993834777 og
forretningsfører er OBOS. Borettslaget har en
hjemmeside på <https://vibbo.no/5790>.

Vedtatte saker:

- På generalforsamling avholdt den 18.05.17 ble det
vedtatt å inngå avtale om individuell nedbetaling av
fellesgjeld.
- Borettslaget skal gjennomføre solcelleprosjektet
slik det er beskrevet i mulighetsstudien fra Obos
prosjekt datert 11.04.2023.

Pågående saker:

- Målet er å bygge ut et solcelleanlegg med
tilnærmet maksimal kapasitet som dekker-takene i
Strømsveien 3, Vålerenggata 4 og Vålerenggata 8.
- Borettslaget tar sikte på å engasjere Obos prosjekt
som vil stå for prosjektledelse,- anbudsrunde,
oppfølging av leverandører, tekniske krav, HMS osv.
- Ladestasjoner i garasjen er planlagt og tenkt
finansiert ved kassekreditt en periode.

- Det å sitte i styret innebærer å holde oversikt over økonomien, ha dialog med forretningsfører og leverandører, betale regninger, håndtere HMS-oppgaver, planlegge og gjennomføre vedlikehold av bygningene og fellesareal, og kalle inn til og holde styremøter.

Lånebetingelser fellesgjeld

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenummer: 11508682 10, Husbanken
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 04-12-2025: 4.27% pa.
Antall terminer til innfrielse: 168
Saldo per 04-12-2025: kr 59861247.66
Andel av saldo: kr 1036276.10
(siste termin 01-11-2039)
Flytende rente rente
IN-Ordning: Ja

Lånenummer: 98207621307, OBOS Boligkreditt AS
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 04-12-2025: 5.50% pa.
Antall terminer til innfrielse: 81
Saldo per 04-12-2025: kr 606380.45
Andel av saldo: kr 8936.40
(siste termin 30-08-2032)
Flytende rente rente
IN-Ordning: Ja

Lånenummer: 98208244523, OBOS-banken AS
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 04-12-2025: 5.40% pa.
Antall terminer til innfrielse: 220
Saldo per 04-12-2025: kr 875824.00
Andel av saldo: kr 10090.28
(siste termin 30-03-2044)
Flytende rente rente

IN-Ordning: Nei

Sikringsordning fellesgjeld

Borettslaget bekreftes tilknyttet
Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes
Sikringsordning AS. Avtalen er løpende, såfremt
premie med forfall 1. februar er betalt. Borettslag
som har tegnet seg forsikring kan si opp innen 1.
desember med virkning fra kommende årsskifte.

Regnskap/budsjett

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

Vedtatte kostnadsøkninger:
01.01.2025: Felleskostnader øker med 10%.
01.01.2025: Garasjeleie øker med kr 70,- til kr 550,-
pr. mnd.
01.01.2025: TV/bredbånd med kr 14,- til kr 549,- pr.
mnd.
Borettslaget skal gjennomføre solcelleprosjektet
slik det er beskrevet i-mulighetsstudien fra Obos
prosjekt datert 11.04.2023.
Det blir en liten økning/endring av priser på våre
tjenester med virkning fra 1.1.2026.

Saker som kan medføre kostnadsøkninger:
Sak 4 Solcelleprosjekt: Det er anslått at et anlegg vil
koste ca. 700 000 kroner, men dette er basert på tall
fra i fjor - det kan øke noe pga prisstigning.
Prosjektledelse fra vil koste om lag 80 000 kroner.

Vi gjør oppmerksom på at beslutninger/vedtak tatt i
generalforsamling eller av styret kan medføre
økning i felleskostnader og andel fellesgjeld som
f.eks. fremtidige vedlikeholdsplaner, nye låneopptak
og prisstigninger på feks. diverse avgifter

(renovasjon, kommunale avgifter m.m.) som eier er
ansvarlig for.

Styregodkjennelse

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

Dyrehold

Dyrehold til sjenanse for andre beboere er ikke
tillatt. Ved lufting skal dyr holdes i bånd og avføring
fjernes. Dyr skal være merket med eiers
telefonnummer.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Forpliktelser

Andelseiernes vedlikeholdsplikt
(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og
andre rom og annet areal som hører boligen til, i
forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og
vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med
første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med
tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive
vannklosett, varmtvannsbereder og vasker,
apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes
og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige
reparasjoner og utskiftning av slikt som rør,
sikringsskap fra og med første hovedsikring/
inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler,
inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett,
varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet,
gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater,
skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige
dører med karmen.
(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking
og rensing av innvendige avløpsledninger både til og
fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets

felles- /hovedledning. Andelseier skal også rense
eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende.
(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter
og skadedyr. Ved mistanke om insekter og
skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra
skriftlig til borettslaget.
(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av
tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd
og uvær.

Forretningsfører

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 232, bruksnummer 151 i Oslo
kommune.Andelsnr. 38 i Engaland Borettslag med
orgnr. 993834777

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/232/151:
03.10.1949 - Dokumentnr: 413091 - Bestemmelse
om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
307377ke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
090556
Bestemmelse om garasje/parkering

09.05.1956 - Dokumentnr: 307377 - Best om
garasje/parkering
Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

14.08.1957 - Dokumentnr: 510588 - Bestemmelse

om bebyggelse
Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr.
gjerde
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:232 Bnr:344

23.01.1984 - Dokumentnr: 403644 - Best. om
adkomstrett
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:232 Bnr:263

07.11.1996 - Dokumentnr: 63460 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:232 Bnr:152 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:232 Bnr:152 Snr:2
Bestemmelse om adkomstrett
Kan ikke slettes uten samtykke fra Plan og
bygn.etaten
Best. om bruk av grunn
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:232 Bnr:461

14.03.2006 - Dokumentnr: 18254 - Bestemmelse
iflg. skjøte
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

07.06.2007 - Dokumentnr: 456303 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:232 Bnr:261
Bestemmelse om adkomstrett
Med flere bestemmelser

02.12.2008 - Dokumentnr: 974950 - Erklæring/avtale
Bruksrett til 5 parkeringsplasser i underjordisk
parkeringsanlegg
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
v/Plan- og bygningsetaten

02.12.2008 - Dokumentnr: 974950 - Best. om
adkomstrett
Gjelder gangadkomst
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
v/Plan- og bygningsetaten

02.12.2008 - Dokumentnr: 974950 - Erklæring/avtale
Gjensidig rett til bruk av utearealer
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
v/Plan- og bygningsetaten
Gjelder denne registerenheten med flere

02.12.2008 - Dokumentnr: 974950 - Erklæring/avtale
Bruksrett til 7 sportsboder i underjordisk
parkeringsanlegg
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
v/Plan- og bygningsetaten

12.08.2009 - Dokumentnr: 587258 - Erklæring/avtale
På dette området befinner det seg forurensede
masser.
Bygge og gravearbeidene kan ikke finne sted uten at
kommunen er varslet og evt. har gitt tillatelse.
Gjelder også dersom faktisk bruk endres vesentlig.
Denne heftelse kan bare slettes etter samtykke fra
kommunen.

24.06.2019 - Dokumentnr: 719791 - Bruksrett
Rettighetshaver: Vålerenggata 2b Borettslag
Org.nr: 922 640 505
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Gjelder rett til å benytte uteoppholdsområde

06.02.1865 - Dokumentnr: 900008 - Registrering av
grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:232 Bnr:150

30.01.1868 - Dokumentnr: 900013 - Opprettelse av
matrikkelenheten
OPPRETTELSE - FRADELTA FRA EN ADRESSE

19.01.2006 - Dokumentnr: 4363 - Sammenslåing
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:232 Bnr:153
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:232 Bnr:263
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:232 Bnr:265
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:232 Bnr:344
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:232 Bnr:347
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:232 Bnr:349
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:232 Bnr:461

06.12.2007 - Dokumentnr: 1005464 - Registrering av
grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:232 Bnr:479

27.11.2008 - Dokumentnr: 962885 - Grensejustering
Gjelder denne registerenheten med flere

02.12.2008 - Dokumentnr: 974935 - Registrering av
grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:232 Bnr:485

30.03.1988 - Dokumentnr: 22692 - Best. om
adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:232 Bnr:60
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av
ledninger m.v.

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:232 Bnr:349

07.06.2007 - Dokumentnr: 456061 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:232 Bnr:274 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:232 Bnr:274 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:232 Bnr:274 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:232 Bnr:274 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:232 Bnr:274 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:232 Bnr:274 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:232 Bnr:274 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:232 Bnr:274 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:232 Bnr:274 Snr:9
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:232 Bnr:274 Snr:10
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:232 Bnr:274 Snr:11
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:232 Bnr:274 Snr:12
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:232 Bnr:274 Snr:13
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:232 Bnr:274 Snr:14
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:232 Bnr:274 Snr:15
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:232 Bnr:274 Snr:16
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:232 Bnr:274 Snr:17
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:232 Bnr:274 Snr:18
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:232 Bnr:274 Snr:19
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:232 Bnr:274 Snr:20
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:232 Bnr:274 Snr:21
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:232 Bnr:274 Snr:22
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:232 Bnr:274 Snr:23
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:232 Bnr:274 Snr:24
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:232 Bnr:274 Snr:25
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:232 Bnr:274 Snr:26
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:232 Bnr:274 Snr:27
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:232 Bnr:274 Snr:28
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:232 Bnr:274 Snr:29
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:232 Bnr:274 Snr:30
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:232 Bnr:274 Snr:31
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:232 Bnr:274 Snr:32
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:232 Bnr:274 Snr:33
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:232 Bnr:274 Snr:34

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:232 Bnr:274 Snr:35
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:232 Bnr:274 Snr:36
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:232 Bnr:274 Snr:37
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:232 Bnr:274 Snr:38
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:232 Bnr:274 Snr:39
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:232 Bnr:274 Snr:40
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:232 Bnr:274 Snr:41
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:232 Bnr:274 Snr:42
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:232 Bnr:274 Snr:43
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:232 Bnr:274 Snr:44
Bruksrett til 1 biloppstillingsplass.

Med flere bestemmelser

Kan ikke slettes uten samtykke

fra Oslo kommune ved Plan- og Bygningsetaten.

Gjelder denne registerenheten med flere

07.06.2007 - Dokumentnr: 456303 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:232 Bnr:261
Bestemmelse om spunting.
Med flere bestemmelser

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Bolig

Følger reguleringsplan Endret reguleringsplan fot Strømsveien 1 m.fl.,Vålerenga felt B og C (plan-ID S-4130). Planen regulerer området til byggeområde for bolig, friområde og spesialområde for bevaring.. 15.12.2004

Følger Kommuneplanen 2015-2030, ikrafttredelse

23.09.2015. Eiendommen er i kommuneplanen avsatt til Indre by (utviklingsområder).

Eiendommen ligger i hensynssone H570 for bevaring av kulturmiljø.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

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

3 900 000 (Prisantydning)

1 055 302 (Andel av fellesgjeld)

4 955 303 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger
260 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

8 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

1 350 (Omkostninger totalt)
10 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
13 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 956 653 (Totalpris. inkl. omkostninger)
4 965 553 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
4 968 353 (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 1 350

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

Ansvarlig megler

Nina Friis Stensland
Partner/Eiendomsmegler
nina.friis.stensland@aktiv.no

Tlf: 980 84 142

Oppdragstaker

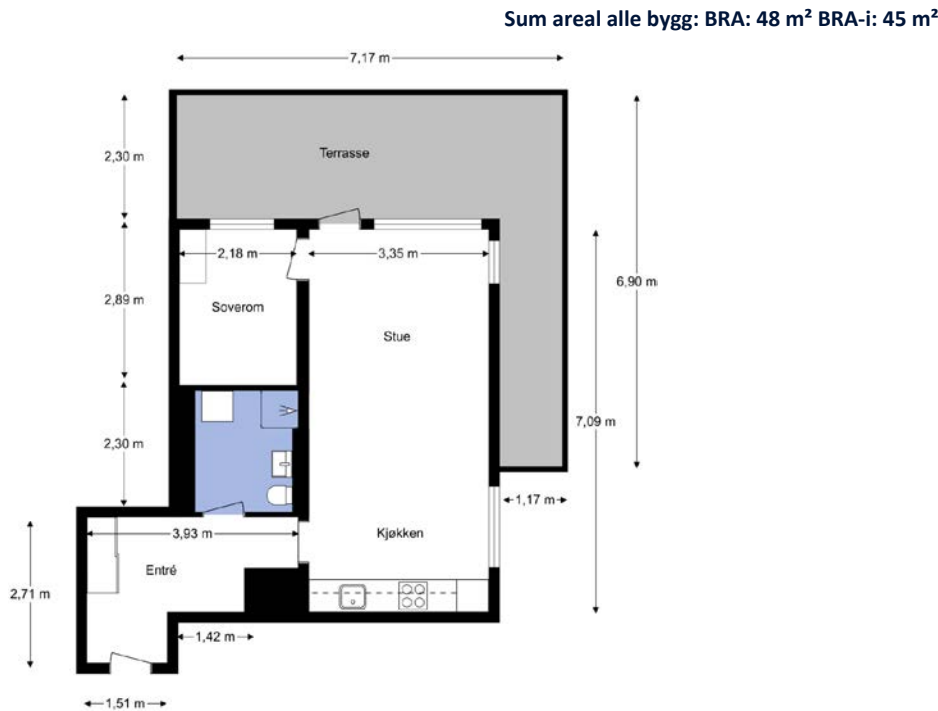
Gabrielsen & Partners Løkka AS,
organisasjonsnummer 922593221
Sofienberggata 17, 0558 OSLO

Salgsoppgavedato

17.12.2025

Tilstandsrapport

Vålerenggata 4, 0657 OSLO
OSLO kommune
gnr. 232, bnr. 151
Andelsnummer 38



Befaringsdato: 02.12.2025 Rapportdato: 29.12.2025 Oppdragsnr.: 11838-25333 Referansenummer: MG4888

Autorisert foretak: Larsens Takst Service AS Sertifisert Takstingeniør: Glenn-Erik Larsen



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

Norsk takst

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



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

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

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

Rapportansvarlig



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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

**TG 0**

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

**TG 1**

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

**TG 2**

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

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

**TG 3**

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

**TG IU**

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

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

Arealer [Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

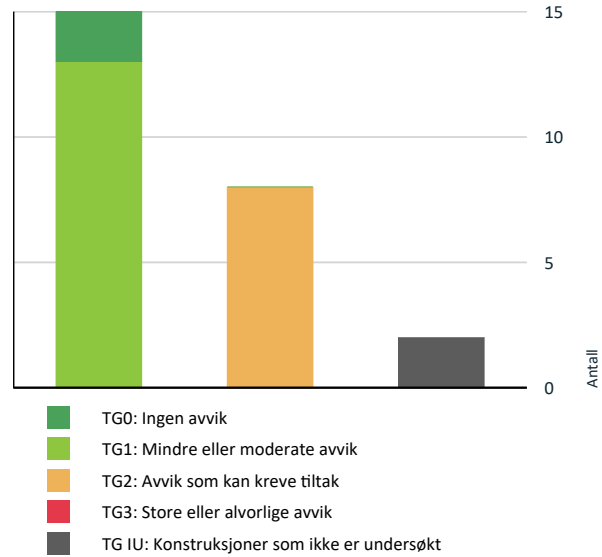
Lovlighet [Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er utarbeidet for, leilighet beliggende i Vålernggata 4. Oppdraget ble rekvirert av eier via megler, og gikk ut på å avholde en Tilstandsrapport bolig med arealmåling. Rapporten skal reflektere de byggetekniske forhold som er særlig relevante ved eierskifte på befaringstidspunktet. Det er ikke utført byggetekniske vurderinger vedrørende tilstand for byggets tilstand for fellesarealer.

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

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

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

- 

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

[Gå til side](#)
- 

Innvendig > Andre innvendige forhold

[Gå til side](#)
- 

Våtrom > Leilighet > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport



Godkjent sertifikat fra Sintef,
plassert i luke på bad.

LEILIGHET > BAD

Overflater vegger og himling

Takflate er belagt med lakkerte
plater og innfelte lys,
veggflater er belagt med fliser.
Badet er av type badekabin,
med eget produserte moduler og
eget membransystem.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Det er observert noe sprekkdannelse i fuger over wc.
Det er gitt TG.2 på veggflater grunnet brukstid
på mer enn halvparten av konstruksjonens levetid.
Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.

Konsekvens/tiltak

- Fuger bør skiftes ut.

Konstruksjoner fungerer med dagens løsning.

Ut i fra alder på konstruksjoner,
bør oppgradering forventes.

Det anbefales bruk av dusjkabinett,
for å hindre fukt inntrenging i eldre konstruksjoner.

Fukt inntrenging i eldre konstruksjoner
vil kunne påføre større skader.

LEILIGHET > BAD

Overflater Gulv

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er gitt TG.2 på gulvflater grunnet brukstid
på mer enn halvparten av konstruksjonens levetid.
Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tiltak:

Konstruksjoner fungerer med dagens løsning,
og noe redusert fall til sluk.

Ut i fra alder på konstruksjoner,
bør oppgradering forventes.

Det anbefales bruk av dusjkabinett,
for å hindre fukt inntrenging i eldre konstruksjoner.

Fukt inntrenging i eldre konstruksjoner
vil kunne påføre større skader.

LEILIGHET > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Badet er av type badekabin,
med eget membran system
utarbeidet av produsent.
Sluket er av plast med klemring for membran.

Badet er merket med godkjent
sertifisering i samleskap.
Godkjent sertifisering legges til
grunn for oppbygging av tettesjikt.

Vurdering av avvik:

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

TG settes ut i fra alder på veggmembran,
da mer enn halvparten av konstruksjonens
levetid er oppbrukt. Forventet levetid på
smøremembran, er ca.15 år.

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.



Plastsluk med klemring for membran



Plastsluk med klemring for membran

LEILIGHET > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Innredning og garnityr på bad fremstår med:
Dusjplass med tilhørende garnityr, servant med underskap,
speilskap, opplegg for vaskemaskin og veggmontert wc.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Terskel på dusjhjørne, er høyere enn terskel til dør mot entre.
Om det blir lekkasje utenfor dusj, vil vann renne over terskel og ut i entre.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Tiltak:
Det bør tilpasses en spalte under dusjhjørne, slik at evt. lekkasjevann kan renne til sluk.

LEILIGHET > BAD

TG 1 Ventilasjon

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

Det er kun utført enkel kontroll av
ventilasjon ved bruk av et ark/papir
eller røykappull.
Det er ikke foretatt tallfestede målinger,
men ventilasjonen opplyses
og fungere tilfredsstillende.
Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke
kontrollert da det krever spesial utstyr.

LEILIGHET > BAD

TG RU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble ikke foretatt hulltaking
bak dusjsone på bad, da det
ikke lot seg utføre konstruksjonsmessig.
Badet er av type badekabin
med stålkonstruksjoner,
målinger kan medføre feil utslag
på takstmannens måleinstrumenter.

KJØKKEN

LEILIGHET > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra Ikea
fremstår med glatte fronter.
Laminert benkeplate med oppvaskkum og 1-greps blandebatteri.
Lys under overskap, ventilator med mekanisk avtrekk.
Integrerte hvitevarer med: komfyr, induksjon platetopp,
oppvaskmaskin og kjøl/frysenskap.
Det er montert komfyrvakt over platetopp.

innredning fremstår med normal funksjonalitet.

Årstall: 2024 Kilde: Eier

LEILIGHET > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ventilator over komfyr er tilkoblet med mekanisk avtrekk.

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

Tilstandsrapport

Årstall: 2025 Kilde: Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Røropplegg i boligen fremstår med:
vanntilkobling med Pex-rør,
samleskap med rørkurser og
stoppekran er plassert på bad.
Stoppekraner er testet og fungerer som de skal.

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system på kjøkken.
Ved manglende monterte tettemuffer,
vil evt. lekkasjevann renne ut på kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Montering av tettemuffer på vannrør,
i kjøkkenbenk bør påberegnes.
Utette varerør kan forårsake vannskader,
på tilstøtende konstruksjoner.

Det anbefales i tillegg å montere Waterguard/
vannstopper på vanninstallasjoner i rom uten sluk.



Samleskap med rørkurser og stoppekraner



Rørøpplegg i kjøkkenbenk

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør i boligen fremstår med plastrør.

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

TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Det er balansert ventilasjon i boligen med tilluft kanaler i oppholdsrom, samt avtrekkskanal fra kjøkkenvifte og bad. Det er i tillegg plass for luft gjennomstrømning mellom terskel og dørblander for sirkulasjon.

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

TG 1 Varmesentral

Oppvarming ved fjernvarme via radiatorer i leiligheten. Åpne vannrør med tilkobling til radiatorer. Det er etablert gulvvarme på badet.

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

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder er plassert i fellesareal, og er ikke befart av Takstmann.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

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

Elektrisk anlegg er en kombinasjon

Tilstandsrapport

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

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

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

Spørsmål til eier

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

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

Det foreligger full dokumentasjon, på det opprinnelige el-anlegget i leiligheten. El-anlegget vurderes til TG1.

El-arbeid med downlights i stue mangler dokumentasjon. El-anlegget vurderes til TG2.

Inntak og sikringsskap

- 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 El-anlegg i stue bør kontrolleres av en fagmann, da det mangler dokumentasjon på utførelse og materiell.

Generell kommentar

El-anlegg fra byggeår er montert og dokumentert av Toms Elektro, dokumentasjon er signert den 24.02.2009.

Arbeid utført av Bolig Elektrikeren i 2025:

Stue: Etablert utjevningsforbindelse til stikkontakt bak TV. Målt 0.15Ohm Soverom: Etablert utjevningsforbindelse til stikkontakt til høyre for dør, målt 0.12Ohm. Kjøkken: Frakoblet og fjernet kabel til lys over kjøkkenbenk.



Sikringsskap med automatsikringer.



Kursoversikt i sikringsskap

TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

Tilstandsrapport

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 har brannvarsler med optisk sensor, samt sprinkler anlegg for slukking.

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

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

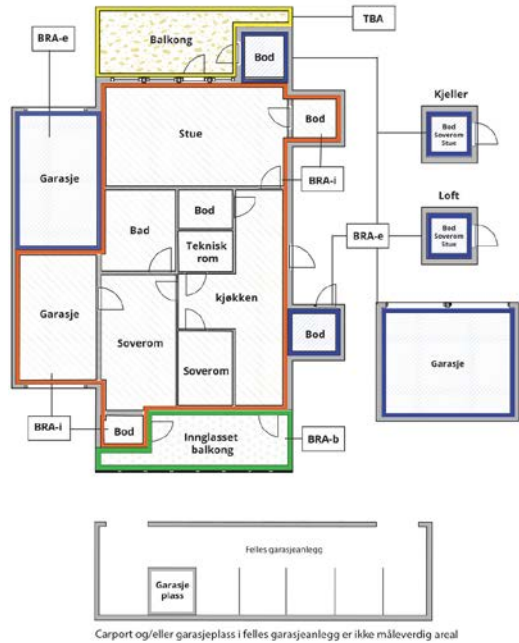
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i 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 m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Leilighet	45			45	22
Kjellerbod		3		3	
SUM	45	3			22
SUM BRA	48				

Romfordeling

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

Kommentar

Med boligen følger det en kjellerbod på 3,3m².
Bod er merket med nr.F102.
Bod arealer utgjør til sammen 3 m² BRA-E.
Terrassen er målt til 3,3 m² og er avrundet til 3 m² i TBA.

Disposisjonsrett på bod er gitt av eier/rekvirent, det er ikke fremlagt noe papirer på eierforholdet.
Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal. Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet er definert som P-ROM eller S-ROM i arealoppsettet.
Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon. Dette er i henhold til "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling".

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?☒ Ja ☐ Nei
Kommentar: Se oppsummering i rapport.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	45	0

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter
Leiligheten er målt til 44,5m² og er avrundet til 45m².
Dette er i henhold til takstbransjens måleregler NS:3940: 2023.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.12.2025	Glenn-Erik Larsen	Takstingeniør
	Benedikte Sunde Jamth	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	232	151		0	3708.2 m²	Opplysninger er hentet fra eiendomsverdi	Eiet

Adresse

Vålerenggata 4

Hjemmelshaver

Benedikte Sunde Jamth

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/ENGALAND BORETTSLAG	993834777		OBOS EIENDOMSFORVALTNIN G AS	Jamth Benedikte Sunde

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

38

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten er beliggende i byggets 1.etasje, og fremstår med: laminat på gulv og malte veggflater.
Badet er av type kabinbad og er flislagt på gulv og vegger, kjøkkeninnredning fremstår med integrerte hvitevarer.
Adkomst til terrasse fra stue.
Leiligheten disponerer en bod i kjeller.
Det er heis i bygget med adkomst til leiligheter/ bodanlegg, samt gateparkering etter stedets regler.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Arealbekreftelse	09.12.2025		Gjennomgått	2	Nei
Kundeskjema	09.12.2025		Gjennomgått	4	Nei
Meglerbrev	09.12.2025		Gjennomgått	5	Nei
Eiendomsverdi	09.12.2025		Gjennomgått	1	Nei
El-dokumentasjon Bolig Elektrikeren	09.12.2025		Gjennomgått	17	Nei
El-dokumentasjon Toms Elektro	09.12.2025		Gjennomgått	3	Nei
Egenerklæring	29.12.2025		Gjennomgått	6	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.12.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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



Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/MG4888>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon



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

Benedikte Sunde Jamth

Boligen

- ♦ Boligen ble kjøpt 2018
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Vålerenggata 4
0657 OSLO

0301-232/151/0/0

Fremtind



Våtrom, tak og fasade

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2018
- Beskrivelse av arbeidet: Bytte av vask med underskap på bad.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Sprekker i taket i gangen. Bød sparkles og males på nytt.

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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2018
- Beskrivelse av arbeidet: Det er sparkelt og malt i 2018. Malt på nytt i 2024, men bør pusses ned, sparkles og males på nytt.

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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



♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tekniske installasjoner

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ 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?

♦ **Ja**

Felleskostnader for a-konto energi skal økes med 10 % i 2026. Dette er i dag 977 kroner pr. mnd. Så det blir vel 1074 kr i mnd i a-konto energi. Borettslaget har nå inngått Norgespris på strøm. Totalt forbrukt strøm blir avregnet på slutten av året og justert hvis det er innbetalt for mye eller for lite.

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2024
- Beskrivelse av arbeidet: Montering av nytt kjøkken. Nye gulv i hele leiligheten. Vegger og tak i stue er malt. Terrasse er beiset.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?



♦ **Nei**

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

♦ **Ja**

Lyset i gangen kan blinke litt hvis det står på full styrke. Det var slik når jeg kjøpte leiligheten i 2018, ikke gjort noe med det. Heller ikke plaget meg.

Det er en skade på vasken på badet, brun flekk oppe på vasken som ikke går vekk. Bør vurdere å bytte vask, eller ha noe stående over så det ikke synes.

Jeg har malt over en stikkontakt i stue ved oppussing, denne stikkontakten bør ikke brukes, jeg har satt en gul teip over den. Bør byttes av elektriker. Det er ellers veldig mange stikkontakter i leiligheten, så jeg har aldri hatt behov for den.



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.

Gabrielsen & Partners Løkka AS
Aktiv avd. Grünerløkka v/Kine Midtsundstad
Thorvald Meyers gate 44, 0552 OSLO
E-post: kinemidsundstad@aktiv.no

Deres ref.: 1008250317 . Vår ref.: 5790-1-38

Dato: 04.12.2025

Megleropplysninger

Boligselskap: Engaland Borettslag
Organisasjonsnr: 993834777
Andelseier: Jamth, Benedikte Sunde
Medeier:
Leilighetsnummer: 38
Adresse: Vålerenggata 4, 0657 OSLO
Andelsnummer: 38
Gnr. 232
Bnr. 151
Borettsinnskudd: Kr. 250 000,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Tilknyttet Borettslag: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 88279995.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja
Selskapet har avtale om IN ordning. Ønsker kjøper å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld, så bes denne ta kontakt med selskapets rådgiver for informasjon. For selskap med IN–ordning gjør vi oppmerksom på at kapitalkostnader (renter/avdrag) vil være spesifisert på fakturaen for felleskostnader Kapitalkostnader endres ved renteendring og endringen kommer da som tillegg evt fratrekk på fakturaen påfølgende måneder. Ved salg vil eventuelle krav som skyldes regulering av kapitalkostnader for tidligere periode, følge selger. Det kan derfor påløpe restanse/krav for selger, selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden.
- Sikringsordning: Borettslaget bekrefte tilknyttet Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS. Avtalen er løpende, såfremt premie med forfall 1. februar er betalt. Borettslag som har tegnet seg forsikring kan si opp innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

01.01.2025: Felleskostnader øker med 10% - Garasjeleie øker med kr 70,- til kr 550,- samt TV/bredbånd med kr 14,- til kr 549,- pr. mnd.
Det følger garasje med noen av leilighetene. Md. garasjeutgifter kr. 400,- er inkludert i totale felleskostnader for leiligheten. Se under ""Opplysninger om leiligheten"" lenger ned i dette brev om det følger garasje med denne leiligheten eller ei. Ladestasjoner i garasjen er planlagt og tenkt finansiert ved kassekreditt en periode. Kostnaden dekkes ved at garasjeleien ble økt til kr. 400. Borettslaget består av fem bygg, I tillegg et lite verneverdig hus (andel 55 og 56) i midten. Andel 55 og 56 beregnes ikke med i borettslagets gjeld og skal ikke ha noen andel av dette. Borettslaget har forbruksmåling av strøm og fjernvarme (md. ` konto betaling via felleskostnader, med årlig avregning via Ista). Målere fjernavleses slik at det ikke må meldes flytting til Ista. På generalforsamling avholdt den 18.05.17 ble det vedtatt å inngå avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld. Innbetaling kan skje halvårlig pr. 30.3. og 30.9. Vi gjør oppmerksom på at regulering av renten for IN-lån gjøres etterskuddsvis hvert kvartal. For selger kan dette medføre at det kan oppstå en restanse - selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden. Det er derfor viktig at megler kontakter oss før oppgjør finner sted for å få opplyst om det er påløpt noen slik restanse i dette tilfellet. Videre bør selger gjøres oppmerksom på at en eventuell restanse kan bli etterfakturert. De av andelseierne som skal betale eiendomsskatt til Oslo Kommune, vil bli innkrevd dette av borettslaget. Dette kommer i tillegg til ordinære felleskostnader. Eiendomsskatten kreves inn fire ganger årlig, og følger terminene til kommunale avgifter (mars, mai, august og oktober).

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	Husbanken
Lånenr.:	11508682 10
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,27%
Restsaldo	59 861 247,66
Innfrielsesdato:	01.11.2039
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Ja

Bank:	OBOS Boligkreditt AS
Lånenr.:	98207621307
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,50%
Restsaldo	606 380,45
Innfrielsesdato:	30.08.2032
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Ja

Bank:	OBOS-banken AS
Lånenr.:	98208244523
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,40%
Restsaldo	875 824,00
Innfrielsesdato:	30.03.2044
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 12 545,70,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
A konto energi	977,00	
Lån nr: 9820762130; IN lån 2 - Akonto renter	42,45	
Lån nr: 9820762130; IN lån 2 - Akonto avdrag	90,72	
Lån nr: 11508682 1; IN lån 1 - Akonto renter	3 824,84	
Lån nr: 11508682 1; IN lån 1 - Akonto avdrag	4 463,48	
Felleskostnader	2 598,20	2 858,02 fra 01.01.2026
TV/bredbånd	549,00	249,00 fra 01.01.2026

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	456,-
Fradragsberettigede kostnader:	52 316,-
Annen formue:	1 676,-
Gjeld:	1 104 353,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	Husbanken
Lånenummer:	11508682 10
Restsaldo:	1 036 276,10
Kapitalkostnader:	7 733,91
IN-avtale:	Ja

Bank:	OBOS Boligkreditt AS
Lånenummer:	98207621307
Restsaldo:	8 936,40
Kapitalkostnader:	117,59
IN-avtale:	Ja

Bank:	OBOS-banken AS
Lånenummer:	98208244523
Restsaldo:	10 090,28
Kapitalkostnader:	72,35
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 1 055 302,78,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

Kapitalkostnader:

All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:

Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Mona Kvandahl pr. e-post: mona.kvandahl@obos.no eller telefon: 22 86 54 46.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:

NB! Dette er et frittstående borettslag og forkjøpsrett for OBOS medlemmer gjelder ikke. Søknad om styregodkjenning av ny andelseier sendes til styret v/Øystein Kvig Flakstad, e-post:engaland@styrommet.no

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.
Overtakelse bes lagt til etter at styregodkjenning foreligger.

Melding om salg sendes til OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no . Meldingen må inneholde kjøpers navn, fødsels- og personnummer og overtakelsesdato. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer samt selgers nye adresse. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Elektronisk kommunikasjon:

Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6.570,— inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi gjør oppmerksom på at det blir en liten økning/endring av priser på våre tjenester med virkning fra 1.1.2026.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

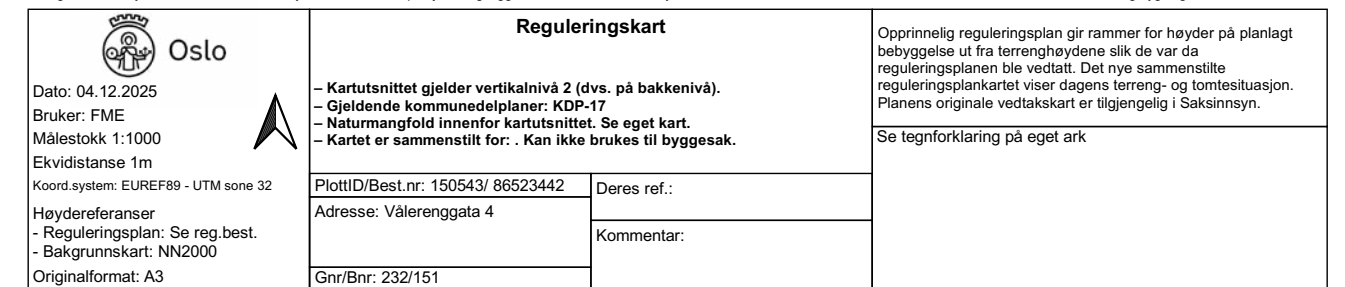
Eierskifterelaterte

tjenester 2025

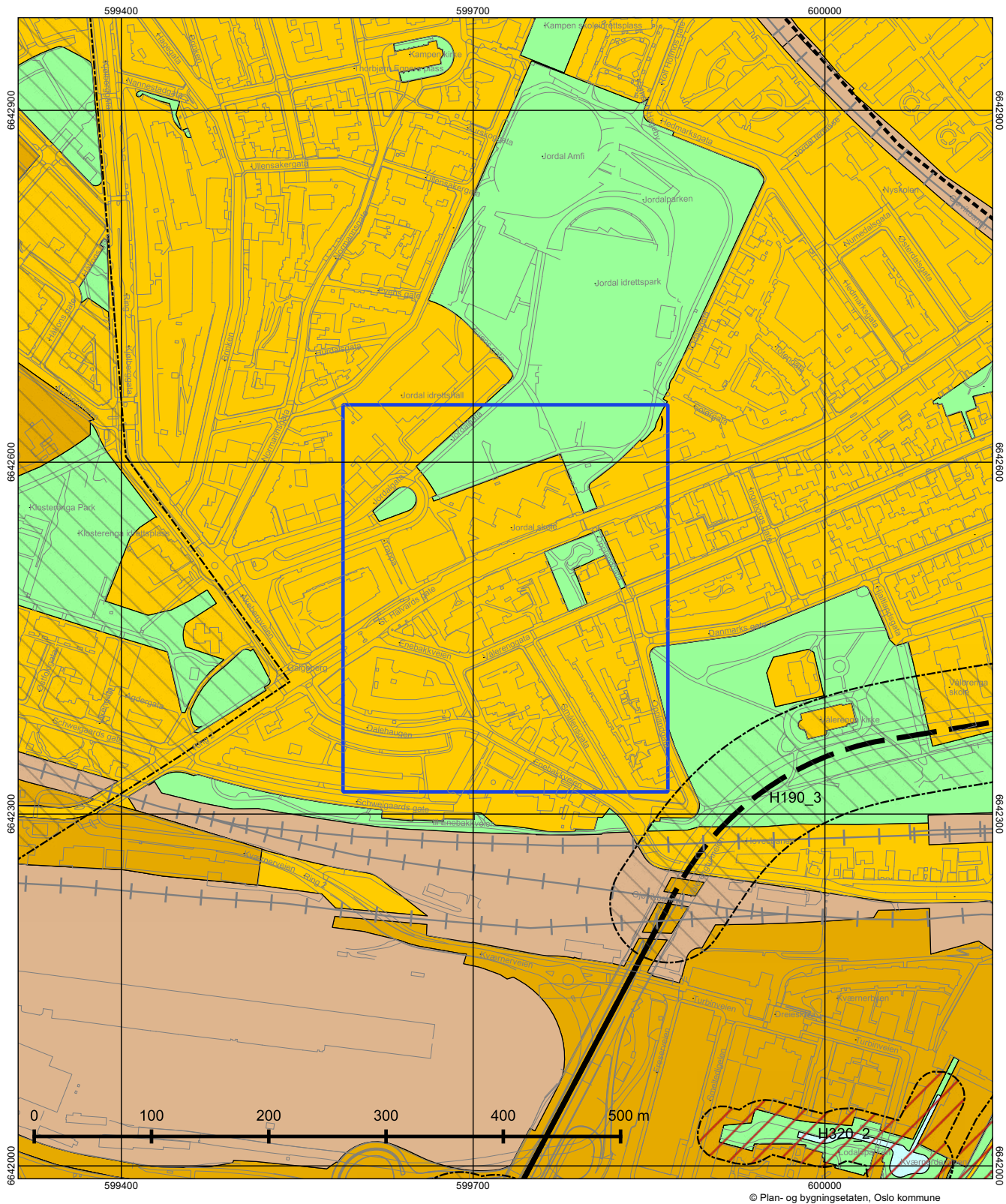


Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24



 Plangrense (gammel lov)
 Plangrense (ny lov)
 Grense for bebyggelse
 Beregnet senterlinje veg
 Byggegrense
 Bebyggelse som inngår i planen
 Måle og avstandslinje (Dimensjonslinje)



**Oslo**

Dato: 04.12.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 150543/86523442
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - <https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan>

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.
Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.



Tegnforklaring - kommuneplan

- Farled

Fjernveg (tunnel)

Fjernveg

Markagrense

Plangrense

Sporveg (tunnel), fremtig

Sporveg (tunnel), eksisterende

Sporveg, eksisterende

Sporveg, fremtidig

Jernbane (tunnel), fremtidig

Jernbane (tunnel), eksisterende

Jernbane, eksisterende

Turvei

Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)

T-banestasjon (ikke juridisk)

Jernbanestasjon (ikke juridisk)

Banetrase (ikke juridisk)

Fjordtrikk (ikke juridisk)

Samferdsel (ikke juridisk)

Eksisterende kollektivknutepunkt

Fremtidig kollektivknutepunkt

Spredt boligbebyggelse

Bestemmelsesgrense

Aktivitetssone marka
- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- H570 - Bevaring kulturmiljø
- H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
- H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
- H810_2 - Krav om felles planlegging
- H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
- H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
- H110 - Nedlagsfelt drikkevann
- H190 - Andre sikringssoner
- H310_1 - Kvikkleire
- H310_2 - Steinsprang
- H320_1 - Stormflo
- H320_2 - Elveflom
- H390 - Deponi

Nabolagsprofil

Vålerenggata 4 - Nabolaget Galgeberg - vurdert av 165 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere



Offentlig transport

	Galgeberg i Strømsveien Linje 2N, 3N, 4N, 20, 37, 100, 110	2 min	0.1 km
	Ensjø Linje 1, 2, 3, 4, 5	12 min	1 km
	Oslo Hospital Linje 13, 19	13 min	1.1 km
	Tøyen stasjon Linje RE30, R31	23 min	1.8 km
	Oslo S Totalt 24 ulike linjer	7 min	2 km

Skoler

Vålerenga skole (1-7 kl.) 499 elever, 26 klasser	6 min	0.5 km
Kampen skole (1-7 kl.) 495 elever, 21 klasser	11 min	0.8 km
Gamlebyen skole (1-7 kl.) 303 elever, 21 klasser	11 min	0.9 km
Jordal skole (8-10 kl.) 616 elever, 46 klasser	3 min	0.2 km
Fyrstikkalleen skole (8-10 kl.) 386 elever, 27 klasser	19 min	1.5 km
Etterstad videregående skole 588 elever, 41 klasser	12 min	0.9 km
Hersleb videregående skole	22 min	



Opplevd trygghet

Veldig trygt 78/100



Kvalitet på skolene

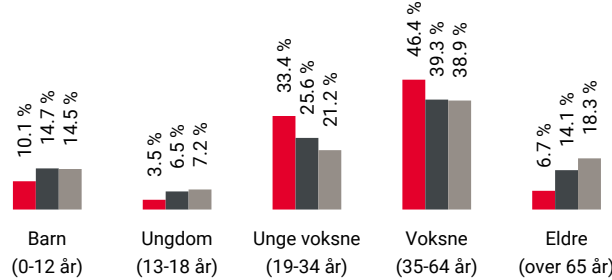
Bra 72/100



Naboskapet

Høflige 64/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Galgeberg	1 876	1 182
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Vålerenggata barnehage (1-5 år) 24 barn	1 min	0.1 km
Enga barnehage (0-5 år) 32 barn	2 min	0.2 km
Jordal barnehage (1-5 år) 52 barn	4 min	0.3 km

Dagligvare

Coop Extra St. Halvardsgate Post i butikk, PostNord	3 min	0.2 km
Rema 1000 Jordal	5 min	

Primære transportmidler



1. Buss



2. Egen bil



3. Gående



Kollektivtilbud

Veldig bra 93/100



Serveringstilbud

Meget bra 86/100



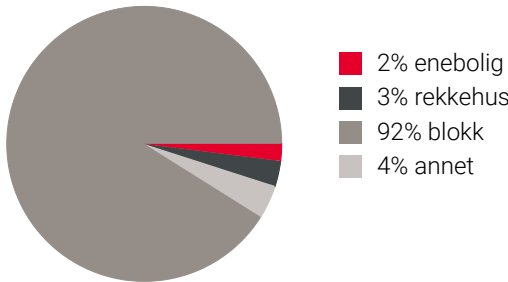
Aktivitetstilbud

Meget bra 83/100

Sport

	Jordal ballbane og skatepark Fotball, skatepark, lekeplass, ballspill	3 min	0.2 km
	Jordalhallen Aktivitetshall	6 min	0.4 km
	SATS Kampen	8 min	
	FitnessRoom Kværnerbyen	9 min	

Boligmasse



«Bra kollektivtilbud, nærme det meste en skulle trenge og ganske rolig trafikk bilde, mht bommen som stenger gjennomkjøring fra Strømsveien»

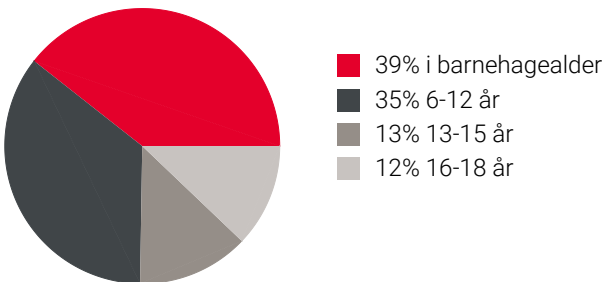
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

	Tøyen Torg	13 min
	Ditt apotek Kværnerbyen	9 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



0%	64%
Galgeberg	
Oslo og omegn	
Norge	

Sivilstand

		Norge
Gift	17%	33%
Ikke gift	71%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%



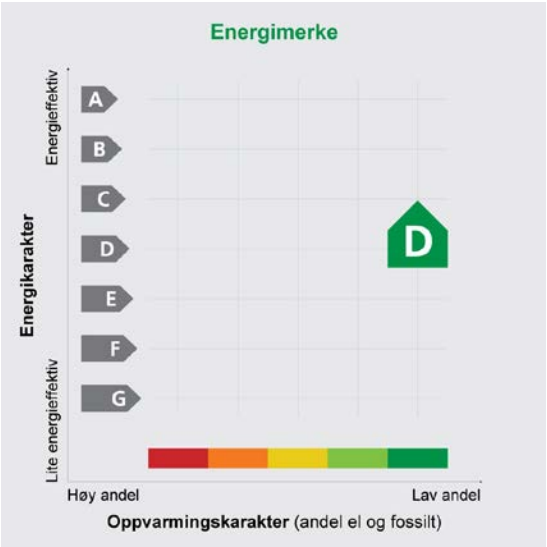
ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Vålerenggata 4
Postnr	0657
Sted	Oslo
Andels-/leilighetsnr.	38 /
Gnr.	232
Bnr.	151
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	U0105
Merkenr.	A2018-929926
Dato	18.09.2018

Innmeldt av	Lene Nævdal
-------------	-------------

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet og eierforhold er ikke bekreftet fra Matrikkelen



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

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

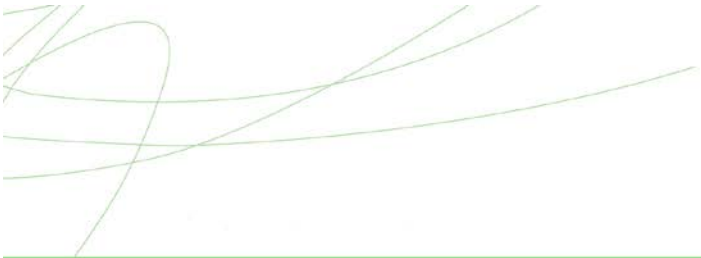
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke. Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

- Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
- Tips 2: Luft kort og effektivt
- Tips 3: Redusér innnetemperaturen
- Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

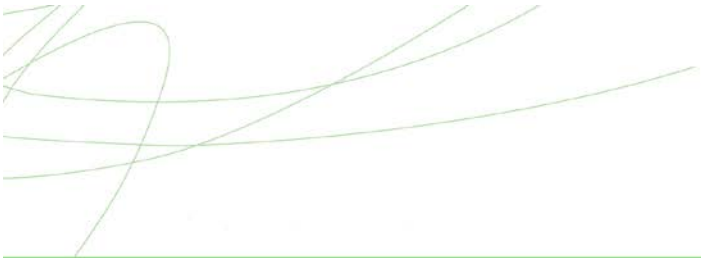
Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke. Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

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

- Utføre service på ventilasjonsanlegg
- Isolering av varmerør, ventiler, pumper
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Individuell varmemåling i flerbolighus

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

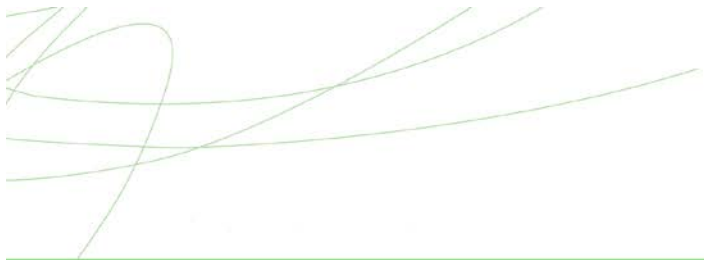


Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	2009
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	46
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon	
Oppvarming:	Elektrisitet Fjernvarme
Ventilasjon:	Balansert
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler



Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, 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/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

• Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.

• Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.

• Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet: **Kr 7 900**

Selveierleilighet/rekkehus: **Kr 10 900**

Ene-/tomannsbolig, tomt: **Kr 15 900**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

• Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.

• I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

• Samboeravtale, ektepakt og arv

• Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

• Utleie og naboforhold

• Tomtefeste, veirett og andre servitutter

• Plan- og bygningsrett

• Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

• Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

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

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.

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.

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.

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Vålerengata 4
0657 OSLO

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Grünerløkka
Saksbehandler: Nina Friis Stensland

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____ Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____ Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____ Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____ Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____ Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____ Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre