

aktiv.





Partner / Eiendomsmegler

Tam Le

Mobil 402 15 826
E-post tam.le@aktiv.no

Aktiv Gamle Oslo / Bjørvika

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 400 000,-
Omkostn.: Kr 136 350,-
Total ink omk.: Kr 5 536 350,-
Felleskostn.: Kr 4 802,-
Selger: Ole Johannes Nordahl
Vivian-Elisabeth Kalberg

Nordahl

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1899
BRA-i/BRA Total 59/64 kvm
Tomtstr.: 483.3 m²
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 232, bnr. 205
Snr. 7
Oppdragsnr.: 1002250257

DITT NYE HJEM?

Velkommen til Ingeborgs gate 8A!

Her får du en lys og lekker 2-roms med Vålerenga park som nærmeste nabo. Leiligheten er arealeffektiv og tar i bruk hver minste kvadratmeter. Leiligheten er malt i harmoniske farger, og har store vindusflater som sørger for rikelig med dagslys. Her kan du flytte rett inn og bo i et rolig område, samtidig som du får det urbane bylivet med nærhet til "alt" av servicetilbud og daglige fasiliteter.

Høydepunkter:

- 2 boder
- Peis og pipeløp fra 2023
- Baderom fra 2020
- Sentral, men rolig beliggenhet



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	22
Tilstandsrapport	42
Egenerklæring	62
Energiattest	67
Nabolagsprofil	68
Budskjema	80

Planteegning



Planskissen er ikke målbar, kun ment som en illustrasjon. Evt. mål i skissen er avrundet. Tegnet av Aleksander Røv AS

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











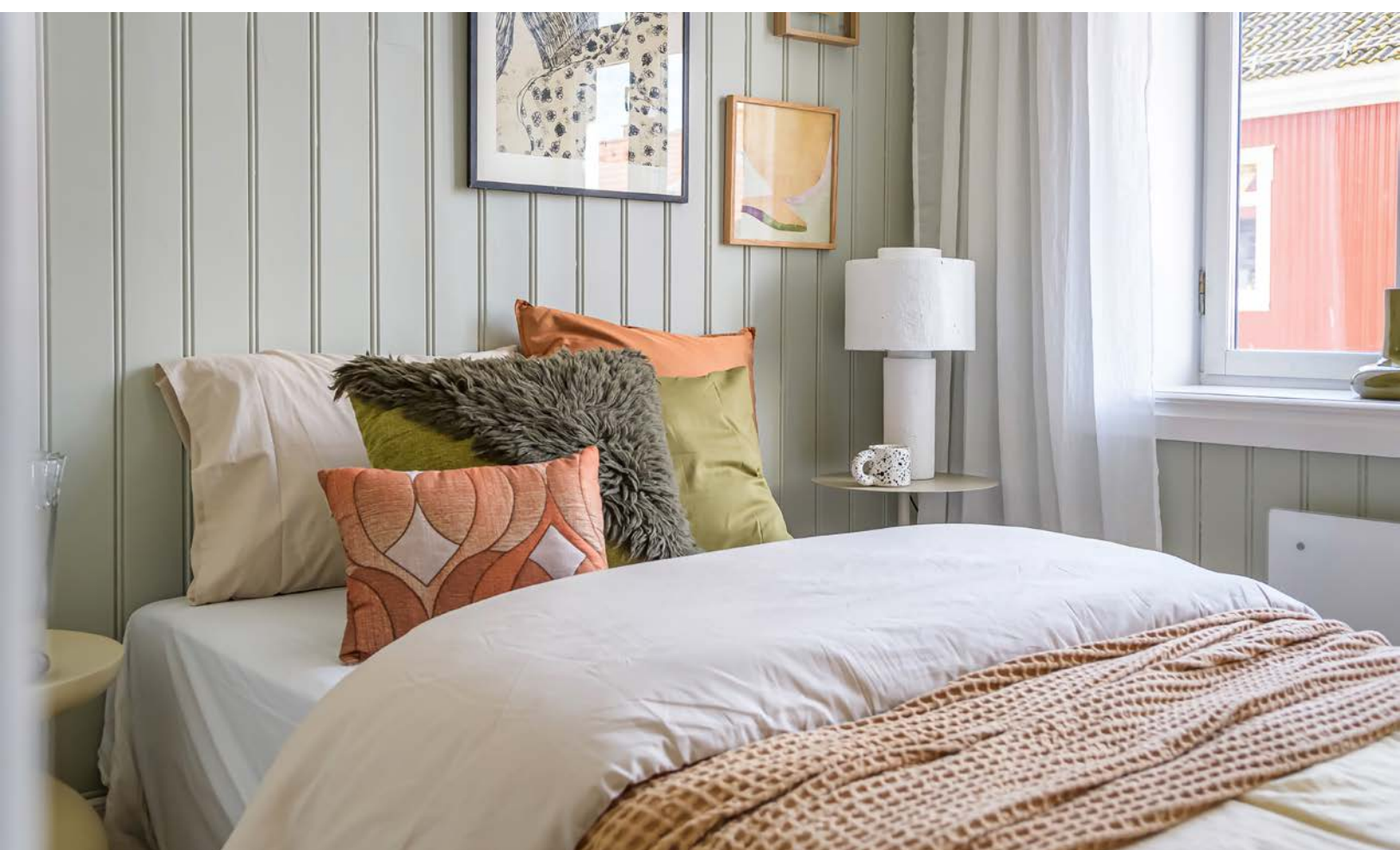






















Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 59 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 64 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 3 m² Bod.

2. etasje

BRA-i: 59 m² Entré, stue, kjøkken, bad og soverom.

BRA-e: 2 m² Bod.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealet for boder utenfor leiligheten er omtrentlige, da bodene var fylt opp med inventar på befaringsdagen, som vanskeliggjør nøyaktig oppmåling. Bodene er fremvist av eier, og eier har informert om at bodene tilhører leiligheten. Takstmann har videre ikke kontrollert bruksretter eller seksjoneringsplaner for de oppgitte bodene.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

483.3 m²

Tomtebeskrivelse

Felles tomt for sameiet, tomten er pent opparbeidet.

Beliggenhet

Velkommen til en av bydelens mest sjarmerende bo-område. Ser du etter rolige omgivelser sentralt i Oslo er denne leiligheten noe for deg!

På vei til leiligheten rusler du gjerne gjennom Vålerengas karakteristiske trehusbebyggelse og idylliske Vålerenga park.

Koselige og stille gater preger nærområdet, med fasader som er fredet av

byantikvaren, noe som gjør at området vil beholde sin sjarm og trivelige atmosfære også i fremtiden. De frittliggende bygårdene og stille gatene rundt Ingeborgs gate skaper et pusterom man lærer seg å sette pris på. Store og grønne fellesarealer sørger for god stemning om sommeren.

For den matglade finnes det mange spennende spisesteder som er verdt et besøk her. Velrennomerte Smia ligger like rett ned i gata, og ett kvartal unna finner du Pizzeria la Pietra med himmelsk pizza. Ellers er det også verdt å nevne hyggelige ZZ Pizza, Kruttverket og Fuglen Coffee roasters. Dersom du ikke vil ta helgefrokosten på kjøkkenet, kan du rusle bort til en av de mange hyggelige kafèene og kaffebarene like utenfor døren.

I nærheten finner du også noen av byens særpregede lunger, nærmeste nabo er Vålerengaparken med Vålerenga Kirke. Etterstad Kolonihage med store grøntarealer, Tøyenparken, der den stadig mer populære Øyafestivalen arrangeres ligger også i gangavstand. Kampen Økologiske Barnebondegård samt flotte turmuligheter langs Svartdalsparken, Alnaelva eller i Ekebergskrenten er heller ikke langt unna. Dersom du er glad i å bade i sjøen, kan du enkelt ta deg ned til den populære badeplassen på Sørenga med sykkel eller til fots. Gamle Oslo er knyttet til Bjørvika og Sørenga gjennom to nye gangbroer. Den ene gangbroen, Akrobaten, er kåret til Europas peneste gangbro og gir beboere i bydelen rask og enkel tilgang til sjøen. Utbyggingen i Bjørvika gjør at sentrum nærmer seg Vålerenga, og vil også bidra til et positivt løft for hele området, samt en prisøkning for leilighetene i bydelen.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager:

Sotamyggen barnehage (1-5 år) - 0.1 km

Enga barnehage (0-5 år) - 0.2 km

Vålerenggata barnehage (1-5 år) - 0.3 km

Skoler:

Vålerenga skole (1-7 kl.) - 0.2 km

Kampen skole (1-7 kl.) - 0.8 km

Gamlebyen skole (1-7 kl.) 1.1 km

Jordal skole (8-10 kl.) - 0.3 km

Fyrstikkalleen skole (8-10 kl.) 1.3 km

Etterstad videregående skole - 0.6 km

Hartvig Nissens skole - 1.3 km

Offentlig kommunikasjon

Buss fra Vålerenga (linje 2N, 3N, 4N, 37, 100 og 110) - 0.1 km

T-bane fra Ensjø (linje 1, 2, 3, 4 og 5) - 0.9 km

Trikk fra Oslo Hospital (linje 13 og 19) - 1.3 km

Tog fra Tøyen stasjon (linje RE30 OG R31) - 1.8 km

Tog fra Oslo S med totalt 24 ulike linjer - 2.3 km

Bygningssakkyndig

Aleksander Røv AS;

Type tekst

Tilstandsrapport

Byggemåte**UTVENDIG**

Bygård med bærende veggkonstruksjoner av teglstein. Ytterveggene er også oppført av teglstein, og fasadene er pusset og malte.

Etasjeskillere mellom etasjene er oppført som trebjelkelag. Yttertaket er en saltakskonstruksjon i tre tekket med plater/stein. Vegger under terreng er oppført av naturstein og teglstein, dog på ukjent fundament og grunn. Leiligheten har malte trevinduer fra 1988 med 2-lags isolerglass. Malt entrédør/leilighetsdør og bakdør i tre uten brannklassifisering.

INNVENDIG

Innvendige gulv i leiligheten er bestående av fliser og gulvplank i tre. Innvendige vegger er bestående av fliser og malt trepanel.

Innvendige tak er bestående av malt trepanel og malt rabbitzhimling med stukkatur og rosetter. Ildsted fra 2023 tilkoblet et av byggets pipeløp som ble rehabilitert samme år.

VÅTROM

Flislagt bad fra 2020. Badets sluk er montert i gulvet i dusjsonen. Underliggende membranduk er synlig tilknyttet til sluket med slukets klemring for en tett overgang mellom gulvmembran og sluk. Øvrig membransystem/løsning på gulv og vegger er dokumentert med fremviste bilder og produktdatablader. Badet er utstyrt med et veggmontert toalett, en servantinnredning samt et dusjhjørne med glassdør. Rommet er naturlig ventilert.

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og eikefiné benkeplate med nedfelt stålkum. Nisje til oppvaskmaskin, vaskemaskin, komfyr og kjøleskap. Over platetoppen er det montert en kjøkkenventilator med kullfilter som renser luften før den føres ut i kjøkkenrommet igjen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannrør til badet er lagt opp som et rør-i-rør-system med fordelerskap og stoppekran montert i innvendig tak på badet. Vannrørene til kjøkkenet er åpne plast- og kobberør. Interne avløpsrør i leiligheten er av plast. På kjøkkenet er det montert en varmtvannstank på 28 liter fra 2002 som tilfører kjøkkenet varmtvann. Et annet sted i kjøkkeninnredningen er det montert en 116 liters varmtvannstank fra 2006 som tilfører badet oppvarmet bruksvann.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Ja, lekkasje fra overliggende etasje i 2019.

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

Ja, kun av faglært (Mørch og Koldres Mur og Flis AS, Stor-Oslo Rørleggerservice, TRG-elektro AS).

Beskrivelse: Full rehabilitering.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Ja, full rehabilitering.

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

Ja, utbedret av sameiet i 2019-2021.

7. Kjenner du til om det er/ har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

Ja, piper rehabilitert av sameiet i 2023.

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

Ja, noen skjevheter som forventet i bygård fra 1900.

11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegg eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Ja, kun av faglært i forbindelse med rehabilitering av bad (TRG-elektro AS).

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

Ja.

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

Ja kun av faglært, malt fasade rundt 2018 (XK Entreprenør AS)

20. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser

vedrørende eiendommen?

Ja, anmerkning fra Oslo Brann- og Redningsetat angående brannforebygging (gjelder hele bygården).

Innhold

Entré, stue, kjøkken, bad og soverom.

Standard

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Ingen forhold har fått TG 3. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Vinduer

Avvik: Vinduene bærer preg av elde, værslitasje og manglende vedlikehold.

- Utvendig - Entrédør/leilighetsdør

Avvik: Dørene bærer preg av elde og har glipper mellom karm og dørbblad som fører til luftlekkasjer.

- Innvendig - Overflater

Avvik: Tregulvet bærer preg av slittasjemerker. Det er påvist bom (manglende heft til underlaget) i flere av gulvflisene på kjøkkenet, og enkelte av de er knust/oppsprukket.

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn

Avvik: Ved stikkprøvemålinger av rettheten av etasjeskillet i stuen og på kjøkkenet ble det påvist høydeforskjeller mellom 10 og 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Øvrige rom er ikke kontrollert.

- Innvendig - Radon

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

- Innvendig - Pipe og ildsted

Avvik: Det er påvist bom (manglende heft til underlaget) i enkelte av veggflisene som er montert på brannmuren bak ildstedet.

- Våtrom - 2. Etasje - Bad - Overflater Gulv

Avvik: Det er fall til sluket i dusjonen, men utenfor dusjen er gulvet tilnærmet flatt, og det er ingen membranoppbrett på minimum 15 mm ved døren slik byggt tekniske forskrifter krever dersom gulvet byggets flatt utenfor dusjonen. Det mangler også 5 mm på den totale høydeforskjellen fra brutt membran ved baderomsdøren til topp slukrist.

- Våtrom - 2. Etasje - Bad - Ventilasjon

Avvik: Rommet har kun naturlig ventilasjon.

- Våtrom - 2. Etasje - Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Avvik: Eier har ikke akseptert hulltaking i vegg bak våtsonen.

- Kjøkken - 2. Etasje - Kjøkken - Avtrekk

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

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

Avvik: Overgangen mellom tilførselsrøret inn til leiligheten og rør-i-rør- systemet på badet er bygget inn bak innkassing i hjørnet i dusjen uten tilgang for inspeksjon. Med andre ord er rørkoblingen mellom gammelt og nytt vannrør bygget inn i veggen uten mulighet for å oppdage lekkasjer fra denne koblingen. Fordelerskapet i taket har ingen drens-spalte som fører til at gipstaket vil bli fuktskader dersom man er uheldig og opplever en lekkasje. Byggtekniske forskrifter krever at lekkasjevann fra slike systemer skal føres til sluk uten å skade bygningsdeler.

- Tekniske installasjoner - Ventilasjon

Avvik: Leiligheten har avtrekk på badet koblet på en av byggets ventilasjonssjakter med naturlig oppdrift. Ellers er det ingen muligheter for avtrekk eller tilluft utover å lufte med åpne vinduer.

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

Avvik: Den anbefalte brukstiden på tankene er oppbrukt, og det er påvist at det drypper fra den største tanken. Den minste tanken er ikke sikret mot lekkasjer slik den største er (via en automatisk stoppekran og fuktsensor). Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstankene etter gjeldende forskrift som krever fast strømtilkobling, og ikke stikkontakt, slik disse tankene er tilkoblet strømmettet.

- Tekniske installasjoner - Elektrisk anlegg

Sikringsskapet til det elektriske anlegget i leiligheten er montert i baktrappa utenfor bakdøren. Det foreligger ingen dokumentasjon på det elektriske anlegget eller arbeider utført på anlegget foruten arbeidet med nytt bad i 2020. Det anbefales derfor at det utføres en utvidet kontroll av det elektriske anlegget. En slik kontroll utføres av en el-takstmann eller en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Tekniske installasjoner - Elektrisk oppvarming

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet

fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Sameiet har felles avtale med Telia som leverer TV og bredbånd som betales over felleskostnadene.

Parkering

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

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene:

Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 6200 kroner for ett år

El-bil : 2090 kroner for ett år

Motorsykkkel og moped: 3100 kroner for ett år

El-motorsykkkel og el-moped: 1045 kroner for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se:

<https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/>.

Forsikringsselskap

Gjensidige Forsikring ASA

Polisenummer

57415533

Diverse

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

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

- Help forsikring

- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Leiligheten er oppvarmet med elektriske ovner, samt vedovn/peis.

Energikarakter

G

Energifarge

Rød

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 5 400 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 1 253 935

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 5 015 740

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

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

Oslo kommune har eiendomsskatt, og noen leiligheter er påvirket av dette. Det må derfor påregnes at eiendomsskatt kan påløpe. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig. I borettslag, boligsameier og boligaksjeselskap vil eiendomsskatten skrives ut til borettslaget, boligsameiet eller boligaksjeselskapet og deretter bli fordelt på de enkelte eiere. Dette kan medføre økning i felleskostnadene.

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Eierbrøk

84/1884

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnadene er på kr 4.802,- pr. måned og er fordelt slik:

- Felleskostnader kr 3.967,-
- Trappevask kr 173,-
- Kabel TV-avgift 662,-

Felleskostnader som ikke er spesifisert dekker leilighetens andel av sameiets driftskostnader.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 4 802

Kommentar fellesgjeld

Eierseksjonen har ingen tilhørende fellesgjeld.

Andel fellesformue

Kr 34 776

Andel fellesformue dato

04.09.2025

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Ingeborgs gate 8

Organisasjonsnummer

991392319

Om sameiet

Sameiet består av 19 eierseksjoner og 1 enhet som ikke er bolig (næringslokale).

Foretningsførselen er utført av Oslo og Omegn Boligforvaltning AS - OBF i henhold til kontrakt. Regnskapsførselen utføres av OBF Regnskapsbyrå AS.

Styret har i løpet av 2024 fått installert manglende brannslukkere i kjellerrom (både A og B bakgang), avstillingsknapper (Elotecniq) til brannalarm (som manglet i noen seksjoner) og etablert oppkobling til vaktelskap, Avarn security AS.

Rehabilitering og større vedlikehold

Det er ikke utført større rehabiliteringsoppgaver på fellesareal i 2024. Her føres opp en kronologisk oversikt over større vedlikehold som har blitt gjennomført de siste årene:

- Rehabilitering (og lukking av avvik) av 5 pipeløp, 2023
- Oppgradering av bakgård (etter drenering), 2023
- Tilrettelagt kjeller for renholdsutstyr for fellesarealer, 2022
- Drenering og fuktsikring av resterende deler av grunnmur, 2021
- Branntekniske tiltak i fellesarealer, 2020
- Installasjon av avfuktere i kjeller, 2020
- Ekstra snøfangere på tak, 2020
- Brannteknisk tilstandsanalyse, 2020
- Drenering og fuktsikring av grunnmur mot Ingeborgsgate, 2019
- Rehabilitering gavl-vegger utvendig, 2019
- Fasaderehabilitering, 2019
- Brannisolering av himling i kjeller, 2019
- Byggteknisk og brannteknisk tilstandsvurdering, 2017
- Utbedring av piper, 2016
- Installasjon av felles brannvarslingsanlegg, 2015
- Utbygging av balkonger, 2013
- Utskifting av vinduer i trapperom, 2012
- Fasaderehabilitering og maling av trappeoppganger, 2011
- Utbedring av felles elektrisk anlegg, 2010

Generell plan for rehabilitering / større vedlikehold de nærmeste 5 årene:

- Utvendig maling av vinduer (noen må byttes), dører og deler av fasade
- Brannsikringstiltak for inngangsdører og trappeløp (branndører, brannskille)
- Hoved-tavler og stigeledninger (elektro)

Til seksjonseiere i Sameiet Ingeborgs gate 8,

Her følger en orientering fra styret om planlagt vedlikehold i perioden 2025 - 2026.

- 1) Brannsikring
- 2) Vinduer

Brannsikring

I mai hadde vi tilsyn fra Oslo Brann- og redningsetat.

Tilsynet avdekket enkelte avvik i forhold til brannsikkerhet i bygningen vår. I all hovedsak dreier dette seg om at dører inne i bygningen ikke er forskriftsmessig brannsikre.

Etaten er en myndighet som pålegger oss å utbedre dette innen neste sommer. Dette er med andre ord noe vi er nødt til å ta tak i med en gang, arbeidet starter høsten 2025. Noen få dører må byttes ut, mens de aller fleste vil kunne nå forskriftsmessig standard ved modifisering på ulikt vis. Dette er gode nyheter, da utskifting av samtlige dører som først forespeilet, ville blitt en massiv kostnad.

Totalkostnaden er innenfor årets vedlikeholdsbudsjett på 500.000,-, og vil derfor finansieres av sameiets oppsparte midler, som budsjettet.

Men dette betyr at årets planlagte vedlikehold av vinduer må utsettes til 2026.

Vinduer

Årets plan for vedlikehold av vinduene var å pusse og male vinduskarmer og bytte karmer ved behov. Etter flere befaringer fra ulike entreprenører, har styret landet på at det er mer hensiktsmessig å bytte ut de fleste vinduene, som stammer fra 80-tallet og har nådd sin levetid.

Dette blir naturligvis noe dyrere enn den opprinnelige planen, men styret ønsker sammen med entreprenør å søke Byantikvaren om tilskudd i istandsetting av kulturmidler, som forhåpentligvis vil støtte installering av antikvariske vinduer. Dette vil gi bygården et estetisk løft.

Styret vil komme tilbake med en dato for en ekstraordinær generalforsamling høsten 2025 der denne planen presenteres og seksjonseierne sammen kan bestemme finansieringsmetoden.

Styret vet at enkelte leiligheter har utvendige vinduskarmer i dårlig forfatning. Ta kontakt hvis dette gjelder deg, så kan vi finne en midlertidig løsning før vinteren setter inn.

Lånebetingelser fellesgjeld

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 83987202273, Svenska Handelsbanken AB NUF

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 04.09.2025: 7.35% pa.

Antall terminer til innfrielse: 250

Saldo per 04.09.2025: 2 071 080

Andel av saldo: 0

Første termin/første avdrag: 30.07.2021 (siste termin 30.06.2046)

Opprinnelig innfrielse lån (IN): 152 196

Nedkvittert saldo innfrielse per d.d. (IN): 149 075

Selger har betalt ned leilighetens andel av sameiets fellesgjeld.

Regnskap/budsjett

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

Styregodkjennelse

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

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

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

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Dyrehold er tillatt iht. sameiet husordensregler.

Forretningsfører

Forretningsfører

OBF/ Oslo og Omegn Boligforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 232, bruksnummer 205, seksjonsnummer 7 i Oslo kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/232/205/7:

05.05.1936 - Dokumentnr: 403131 - Best om garasje/parkering

Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

Overført fra: Knr:0301 Gnr:232 Bnr:205

Gjelder denne registerenheten med flere

16.06.1939 - Dokumentnr: 404401 - Best. om vann/kloakkledn.

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra: Knr:0301 Gnr:232 Bnr:205

Gjelder denne registerenheten med flere

18.04.1991 - Dokumentnr: 19394 - Resek/tilleggssek

Ny seksjon:

Snr: 7

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 84/1884

EIENDOMMEN ER OPPDELT I 18 SEKSJONER

20.08.2009 - Dokumentnr: 607331 - Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel

Endret seksjon:

Snr: 7

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 84/1826

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ekspedisjonsdokument for vaaningshus (boligeiendom) attestert 21.08.1902.

Et ekspedisjonsdokument er en byggemelding/søknad. Det var ikke vanlig å utstede ferdigattest for tiltak som ble bygget/opprettet før 40-tallet. For slike tiltak foreligger det normalt et ekspedisjonsdokument.

I tillegg foreligger følgende:

- Uattestert ekspedisjonsdokument for innredning av wc, innlevert 07.03.1939
- Ferdigattest for innredning av bad og wc datert 15.03.1989

- Ferdigattest for bruksendring og fasadeendring datert 28.02.2001
- Ferdigattest for bruksendring fra butikk til leilighet datert 25.11.2014
- Ferdigattest for oppføring av balkonger datert 22.03.2017
- Ferdigattest for installasjon av brannvarslingstillegg datert 03.11.2023
- Ferdigattest for rehabilitering av pipe med innvendig stålrør datert 18.12.2023

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger etter reguleringsplan med reguleringsbestemmelser S-3008, datert 16.11.1988.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler. Det anbefales å sette seg inn i pågående plan- og byggesaker under planinnsyn på Oslo kommunes nettsider. Søk med adresse og se alle plan- og byggesaker i nærområdet: <https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/>

Adgang til utleie

Utleie er tillatt iht. vedtekter og etter godkjenning fra styret. Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Verneklasse/SEFRAK

Det gjøres oppmerksom på at er SEFRAK-registrert. SEFRAK-registeret er et landsdekkende register over eldre bygninger og andre kulturminner i Norge. Kommunen har opplyst at bygget har vernestatus, noe som kan medføre større restriksjoner i forhold til om-/påbygging og generell utnyttelse av eiendommen.

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne

sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette

for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

5 400 000 (Prisantydning)

Omkostninger

135 000 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

136 350 (Omkostninger totalt)

147 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

150 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

5 536 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 547 250 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 550 050 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 136 350

Betalingsbetingelser

Det forutsettes av kjøpet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

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 MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

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

Pluss.

Meglere vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,20% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

2 000 Digital annonsering
4 500 Fotograf
1 910 Garantipremie/inneståelse
5 000 Innhenting info
19 900 Markedspakke
6 900 Oppgjørshonorar
4 500 Opplysninger fra forretningsfører
19 390 Tilretteleggingsgebyr
3 000 Utleggsgebyr
3 850 Visninger/overtakelse per stk.
6 570 Eierskiftegebyr
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
14 200 Utlegg takst/tilstandsrapport

Totalt kr: 135 750

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

Ansvarlig megler

Tam Le
Partner / Eiendomsmegler
tam.le@aktiv.no
Tlf: 402 15 826

Ansvarlig megler bistås av

Tam Le
Partner / Eiendomsmegler
tam.le@aktiv.no
Tlf: 402 15 826

Martine Østdahl
Eiendomsmegler
martine.ostdahl@aktiv.no
Tlf: 941 81 778

Oppdragstaker

Fremtiden Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 982253896
Grønlandsleiret 23, 0190 OSLO

Salgsoppgavedato

05.09.2025

Vedlegg

Tilstandsrapport



Boligbygg med flere boenheter



Ingeborgs gate 8 A, 0658 OSLO



OSLO kommune



gnr. 232, bnr. 205, snr. 7

Sum areal alle bygg: BRA: 64 m² BRA-i: 59 m²



Befaringsdato: 22.08.2025

Rapportdato: 27.08.2025

Oppdragsnr.: 14377-3418

Referansenummer: TY5618

Foretak: Aleksander Røv AS

Vår ref:



ALEKSANDER RØV AS
TAKST OG KONTROLL



TAKST
SENTERET

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

Aleksander Røv AS - Takst og kontroll

Aleksander Røv AS er et byggt teknisk konsultentselskap med boligtaksering og boligkontroll i fokus. Med bred kompetanse og lang erfaring innen boligbygg, bistår vi daglig boligeiere eller fremtidige boligeiere med en trygg bolighandel.

Våre tjenester:

- Tilstandsrapporter
- Boligtaksering
- Forhåndstaksering
- Reklamasjonsrapporter
- Overtakelser av nybygg/leiligheter
- Byggeledelse
- Byggelånsoppfølging
- Vedlikeholdsplanlegging med vedlikeholdsplaner.



Rapportansvarlig

Aleksander Røv

Uavhengig Takstingeniør

aleksander@artakst.no

913 01 101



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 fuktøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggssbygg 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 lovighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1905

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygård med bærende veggkonstruksjoner av teglstein. Ytterveggene er også oppført av teglstein, og fasadene er pusset og malte. Etasjeskillere mellom etasjene er oppført som trebjelkelag. Yttertaket er en saltakskonstruksjon i tre tekket med plater/stein. Vegger under terreng er oppført av naturstein og teglstein, dog på ukjent fundament og grunn.

Leiligheten har malte trevinduer fra 1988 med 2-lags isolerglass. Malt entrédør/leilighetsdør og bakdør i tre uten brannklassifisering.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige gulv i leiligheten er bestående av fliser og gulvplank i tre. Innvendige vegger er bestående av fliser og malt trepanel. Innvendige tak er bestående av malt trepanel og malt rabbitzhimling med stukkatur og rosetter.

Ildsted fra 2023 tilkoblet et av byggets pipeløp som ble rehabilitert samme år.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Flislagt bad fra 2020. Badets sluk er montert i gulvet i dusjonen. Underliggende membranuk er synlig tilknyttet til sluket med slukets klemring for en tett overgang mellom gulvmembran og sluk. Øvrig membransystem/løsning på gulv og vegger er dokumentert med fremviste bilder og produktdatablader. Badet er utstyrt med et veggmontert toalett, en servantinnredning samt et dusjhjørne med glassdør. Rommet er naturlig ventilert.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og eikefiné benkeplate med nedfelt stålkum. Nisje til oppvaskmaskin, vaskemaskin, komfyr og kjøleskap. Over platetoppen er det montert en kjøkkenventilator med kullfilter som renser luften før den føres ut i kjøkkenrommet igjen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør til badet er lagt opp som et rør-i-rør-system med fordelerskap og stoppekran montert i innvendig tak på badet. Vannrørene til kjøkkenet er åpne plast- og kobberør. Interne avløpsrør i leiligheten er av plast. På kjøkkenet er det montert en varmtvannstank på 28 liter fra 2002 som tilfører kjøkkenet varmtvann. Et annet sted i kjøkkeninnredningen er det montert en 116 liters varmtvannstank fra 2006 som tilfører badet oppvarmet bruksvann.

Leiligheten er ventilert via et avtrekk på badet koblet på en av byggets ventilasjonssjakter med naturlig oppdrift. Ellers er det ingen muligheter for avtrekk eller tilluft utover å lufte med åpne vinduer.

Utover ildsted varmes leiligheten opp via elektrisk varme i gulv på bad, ellers vegghengte paneler.

Sikringsskapet til det elektriske anlegget i leiligheten er montert i baktrappa utenfor bakdøren.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

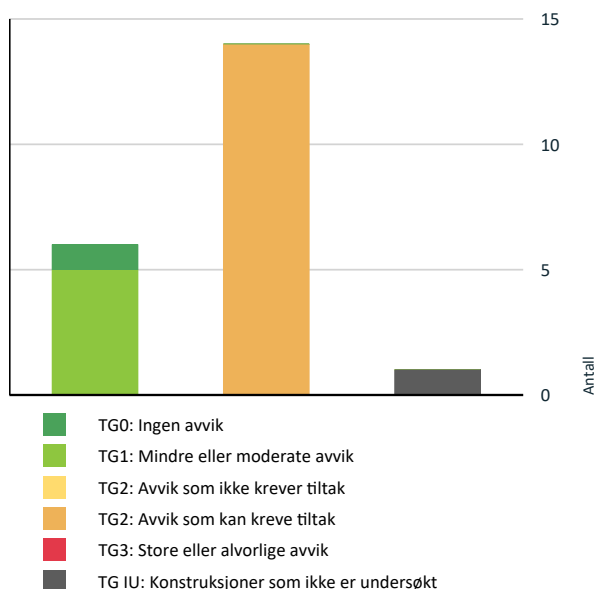
[Gå til side](#)

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.

- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

- ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT
 - ! Tekniske installasjoner > Elektrisk oppvarming [Gå til side](#)
- ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
 - ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
 - ! Utvendig > Entrédør/leilighetsdør [Gå til side](#)
 - ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
 - ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
 - ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
 - ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
 - ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1905

UTVENDIG

Vinduer

Leiligheten har malte trevinduer fra 1988 med 2-lags isolerglass

Årstall: 1988

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduene bærer preg av elde, værslitasje og manglende vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vinduene har behov for større vedlikeholdsarbeider som blant annet justeringer, bytte av sprukket trevirke og overflatebehandling. Dette er nødvendig for å unngå ytterligere nedbrytning av vinduene. Utskifting kan ikke utelukkes. Eier informerer om at dette arbeidet ligger under sameiets vedlikeholdsansvar.



Entrédør/leilighetsdør

Malt entrédør/leilighetsdør og bakdør i tre uten brannklassifisering.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Dørene bærer preg av elde og har glipper mellom karm og dørblad som fører til luftlekkasjer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dørene står foran en rehabilitering eller evt. en utskifting. Dette må også ses i sammenheng med oppgradering av brannklassifisering ettersom dørene ikke er godkjente branndører. Eier informerer om at dette arbeidet ligger under sameiets vedlikeholdsansvar.



INNENDIG

TG 2 Overflater

Innvendige gulv i leiligheten er bestående av fliser og gulvplank i tre. Innvendige vegger er bestående av fliser og malt trepanel. Innvendige tak er bestående av malt trepanel og malt rabbitzhimling med stukkatur og rosetter.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

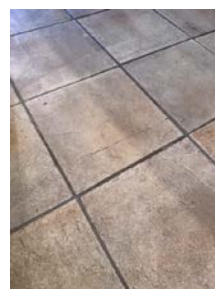
Tregulvet bærer preg av slittasjemerker. Det er påvist bom (manglende heft til underlaget) i flere av gulvflisene på kjøkkenet, og enkelte av de er knust/oppsprukket.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er behov for noe oppussingsarbeider, men i hvilken grad vil være skjønnsmessig. For å utbedre gulvet på kjøkkenet vil det være nødvendig å fjerne flisene for å styrke opp underlaget før nye fliser limes.

Eier informerer om at de har planer om å male gulvet i entréen og lakke gulvet i omkleddingsrommet før visning.



Tilstandsrapport

1 TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere mellom etasjene er oppført som trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ved stikkprøvemålinger av rettheten av etasjeskillet i stuen og på kjøkkenet ble det påvist høydeforskjeller mellom 10 og 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Øvrige rom er ikke kontrollert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette.

1 TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres radonmålinger. Les mer om radon og hvorfor det bør utføres radonmålinger i boligen på www.dsa.no/radon.

1 TG 2 Pipe og ildsted

Ildsted fra 2023 tilkoblet et av byggets pipeløp som ble rehabilitert samme år.

Vurdering av avvik:

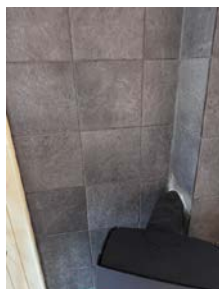
- Det er avvik:

Det er påvist bom (manglende heft til underlaget) i enkelte av veggflisene som er montert på brannmuren bak ildstedet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke nødvendig med umiddelbare tiltak, men vær oppmerksom på at flisene kan løsne på sikt.



VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Bad fra 2020.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

2. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og malt innvendig tak.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er fall til sluket i dusjsonen, men utenfor dusjen er gulvet tilnærmet flatt, og det er ingen membranoppbrett på minimum 15 mm ved døren slik byggt tekniske forskrifter krever dersom gulvet byggets flatt utenfor dusjsonen.

Det mangler også 5 mm på den totale høydeforskjellen fra brutt membran ved baderomsdøren til topp slukrist.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Våtrommet fungerer med avviket ved daglig bruk, men vær klar over risikoen for at vann kan renne ut av badet ved en lekkasje fra rørtekniske installasjoner.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Badets sluk er montert i gulvet i dusjsonen. Underliggende membranduk er synlig tilknyttet til sluket med slukets klemring for en tett overgang mellom gulvmembran og sluk. Øvrig membransystem/løsning på gulv og vegger er dokumentert med fremviste bilder og produktdatablader.

Årstall: 2020

Kilde: Eier



2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet er utstyrt med et veggmontert toalett, en servantinnredning samt et dusjhjørne med glassdør.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Rommet er naturlig ventilert.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Elektrisk avtrekksvifte bør monteres dersom dette er godkjent i bygget. Det kan være det er egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret før det eventuelt kan gjennomføres.

2. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da eier ikke har akseptert dette.

Vurdering av avvik:

- Eier har ikke akseptert hulltaking i vegg bak våtsonen.

Konsekvens/tiltak

- Ved manglende hulltaking er det fare for at eventuelle skader i veggen ikke avdekkes.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og eikefinér benkeplate med nedfelt stålkum. Nisje til oppvaskmaskin, vaskemaskin, komfyr og kjøleskap.

2. ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Over platetoppen er det montert en kjøkkenventilator med kullfilter som renser luften før den føres ut i kjøkkenrommet igjen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Vannrør til badet er lagt opp som et rør-i-rør-system med fordelerskap og stoppekran montert i innvendig tak på badet. Vannrørene til kjøkkenet er åpne plast- og kobberør.

Vannrørene inn til leiligheten og føringsrør ellers i bygget er eldre rør. Disse fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Disse rørene er ikke vurdert under dette punktet da arbeider og/eller utskifting av disse vil være naturlig å utføre som en del av et fellesprosjekt i bygget, og ikke som et enkeltstående tiltak i denne leiligheten. Merk at leilighetens røropplegg kan bli påvirket den gang byggets felles rørføringer skal skiftes ut. Ta kontakt med styret for informasjon og oversikt over tilstand på byggets felles tekniske installasjoner og felles bygningsdeler.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Overgangen mellom tilførselsrøret inn til leiligheten og rør-i-rør-systemet på badet er bygget igjen bak innkassing i hjørnet i dusjen uten tilgang for inspeksjon. Med andre ord er rørkoblingen mellom gammelt og nytt vannrør bygget inn i veggen uten mulighet for å oppdage lekkasjer fra denne koblingen.

- Fordelerskapet i taket har ingen drensspalte som fører til at gipstaket vil bli fuktskader dersom man er uheldig og opplever en lekkasje. Byggtekniske forskrifter krever at lekkasjevann fra slike systemer skal føres til sluk uten å skade bygningsdeler.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

- Det er vanskelig å gjøre noe med manglende tilgang til rørkoblingen i hjørnet i dusjen ettersom en tilgang via f. eks. en inspeksjonsluke vil føre til brudd på tettesjikt/membran i dusjen som er det mest fuktutsatte området på badet. Vær oppmerksom på risikoen ved å ha slike rørkoblinger bygget inn i vegg, og dersom det er mulig kan det forsøkes å montere en fuktsensor som monteres ved denne rørkassen.

- En fuktsensor kan også monteres i fordelerskapet til rør-i-rør-systemet for å varsle og stenge en lekkasje.



1 TG 1 Avløpsrør

Interne avløpsrør i leiligheten er av plast.

Avløprørene ellers i bygget samt vertikale stammer gjennom leiligheten er eldre rør. Disse fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Disse rørene er ikke vurdert under dette punktet da arbeider og/eller utskifting av disse vil være naturlig å utføre som en del av et fellesprosjekt i bygget, og ikke som et enkeltstående tiltak i denne leiligheten. Merk at leilighetens røropplegg kan bli påvirket den gang byggets felles rørføringer skal skiftes ut. Ta kontakt med styret for informasjon og oversikt over tilstand på byggets felles tekniske installasjoner og felles bygningsdeler.

1 TG 2 Ventilasjon

Leiligheten er ventilert via et avtrekk på badet koblet på en av byggets ventilasjonssjakter med naturlig oppdrift. Ellers er det ingen muligheter for avtrekk eller tilluft utover å lufte med åpne vinduer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Leiligheten har avtrekk på badet koblet på en av byggets ventilasjonssjakter med naturlig oppdrift. Ellers er det ingen muligheter for avtrekk eller tilluft utover å lufte med åpne vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Om mulig bør det etableres ventilasjonsluker i alle oppholdsrom som ikke har det. Dette er for å bedre luftsirkulasjonen og innneklimaet i leiligheten.

1 TG 2 Varmtvannstank

På kjøkkenet er det montert en varmtvannstank på 28 liter fra 2002 som tilfører kjøkkenet varmtvann. Et annet sted i kjøkkeninnredningen er det montert en 116 liters varmtvannstank fra 2006 som tilfører badet oppvarmet bruksvann.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Den anbefalte brukstiden på tankene er oppbrukt, og det er påvist at det drypper fra den største tanken. Den minste tanken er ikke sikret mot lekkasjer slik den største er (via en automatisk stoppekran og fuktsensor).

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstankene etter gjeldende forskrift som krever fast strømtilkobling, og ikke stikkontakt, slik disse tankene er tilkoblet strømmettet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Grunnet alderen og de påviste avvikene anbefales det en utskifting i nær fremtid fremfor å utbedre de. Da er det også viktig å sørge for at begge de nye tankene blir utstyrt med en automatisk stopperkran og at de får en fast strømtilkobling og ikke via stikkontakt da dette utgjør risiko for varmegang og i ytterste konsekvens, brann.

Tilstandsrapport



TG 1U Elektrisk oppvarming

Utover ildsted varmes leiligheten opp via elektrisk varme i gulv på bad, ellers vegghengte paneler. Elektrisk oppvarming er ikke funksjonstestet eller vurdert i denne rapporten.

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.

Sikringsskapet til det elektriske anlegget i leiligheten er montert i baktrappa utenfor bakdøren. Det foreligger ingen dokumentasjon på det elektriske anlegget eller arbeider utført på anlegget foruten arbeidet med nytt bad i 2020. Det anbefales derfor at det utføres en utvidet kontroll av det elektriske anlegget. En slik kontroll utføres av en el-takstmann eller en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

Ukjent.

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

Ukjent

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Det foreligger samsvarserklæring fra bygging av bad i 2020, ellers foreligger det ingen dokumentasjon på arbeider utført på det elektriske anlegget.

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

Tilstandsrapport

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Ja .



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

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

Nei

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

Nei

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

Nei

4. 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

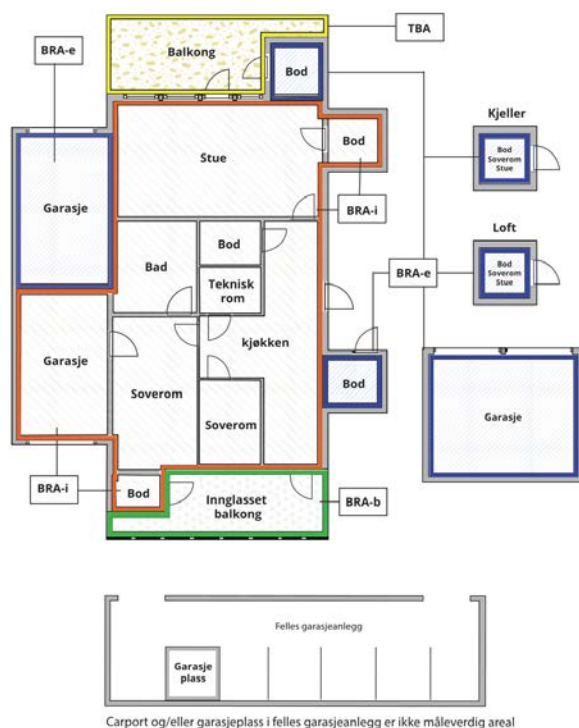
Hva er måleverdig areal?

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.



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
	Arealet med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
	GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. Etasje	59			59	
1./2. Etasje		2		2	
Kjeller		3		3	
SUM	59	5			
SUM BRA	64				

Romfordeling

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

Kommentar

Romhøyden i stuen er 2,67 meter.

Arealet for boder utenfor leiligheten er omtrentlige, da bodene var fylt opp med inventar på befaringsdagen, som vanskeliggjør nøyaktig oppmåling. Bod(ene) er fremvist av eier, og eier har informert om at bod(ene) tilhører leiligheten. Takstmann har videre ikke kontrollert bruksretter eller seksjonerings for de oppgitte bodene. Ta kontakt med megler for disse opplysningene. Merk at vedtekter kan endre eiers rettighet til bod/rom i fellesareal. For sameie er tinglysning den eneste måten å få varig bruksrett på, og da blir dette en del av boenheter. Eksklusiv rettighet til bod/rom i fellesareal i sameiet er begrenset til 30 år (eierseksjonsloven). For andel i boretslag og aksje-leilighet kan det tildeles rettighet til andelseier/aksjeeier, men disse kan omgjøres av generalforsamlingen. Merk at boder utenfor leiligheten ikke er teknisk vurdert slik som leiligheten. Boder under terreng er ofte utsatt for fuktighet fra grunnen, og det anbefales derfor at det ikke lagres organiske gjenstander i slike boder. Selv om det er installert et "Tørt-bygg" avfukteranlegg i kjelleren som er med på å redusere fuktigheten, bør lagring av organiske materialer/gjenstander unngås. Skulle man allikevel ønske å lagre dette i kjelleren bør det løftes opp fra gulvet med f.eks. et hyllesystem som også er flyttet ut fra veggene. Dette for å sørge for god lufting rundt gjenstandene.

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 byggt teknisk forskrift?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: For å sikre et nedre minimum av sikkerhetsnivå for alle eldre bygg pålegger lov om brann og eksplosjonsvern eier av ethvert byggverk å sørge for nødvendige sikringstiltak mot brann i bygget.

Etter forskriften pålegges eier av byggverk å sørge for å oppgradere sikkerhetsnivået i byggverket slik at det minst tilsvarer nivået som fremkommer av de samlede kravene gitt i byggeforskrift 1985 (BF85) eller senere byggeregler.

Bygninger som er lovlig oppført i henhold til byggeforskrift 1985 eller senere forskrifter oppfylder kravet til sikkerhetsnivå i forskriften. Eier av byggverk som ble oppført før 1985 plikter å oppgradere sikkerhetsnivået uavhengig av når bygget ble lovlig oppført.

Det foreligger ingen dokumentasjon på at sikkerhetsnivået for brannsikkerhet i dette bygget tilfredsstiller byggeforskrift 1985, og det er ellers påvist manglende branndører fra trappeoppganger og inn til leiligheten, samt manglende brannetting rundt rørgjennomføringer/

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Bad bygget i 2020.

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	59	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.8.2025	Aleksander Røv	Takstingeniør
	Ingrid Nordahl (delvis tilstede)	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	232	205		7	483.3 m ²	Seeiendom.no (kartverket)	Ikke relevant

Adresse

Ingeborgs gate 8 A

Hjemmelshaver

Nordahl Ole Johannes, Nordahl Vivian-Elisabeth
Kalberg

Eierandel

84 / 1826

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Signert 12.08.2025	Gjennomgått		Nei
Byggemeldt plantegning		Innhentet fra saksinnsyn hos Plan- og bygningsetaten i Oslo kommune	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjører: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Grønland/Bjørvika	
Oppdragsnr.	
1002250257	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Vivian-Elisabeth Kalberg Nordahl	Ole Johannes Nordahl
Gateadresse	
Ingeborgs gate 8A	
Poststed	Postnr
OSLO	0658
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2017
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	8
Antall måneder	3
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☒ Nei ☐ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1002250257

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Lekkasje fra overliggende etasje i 2019

Initialer selger: VKN, OJN

1

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Full rehabilitering

Arbeid utført av

Mørch & Koldres Mur & Flis AS, Stor-Oslo Rørleggerservice, TRG-elektro AS AS,

Filer

[Kontroll sjekkliste mur og flis.pdf](#)

[Dokumentasjon rør 216.pdf](#)

[Sluttkontroll elektro.pdf](#)

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Full rehabilitering

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Utbedret av sameiet i 2019-2021

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

☒ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Piper rehabilitert av sameiet i 2023

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Noen skjevheter som forventet i bygård fra 1900

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

I forbindelse med rehabilitering av bad

Arbeid utført av

TRG-elektro AS

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Maling fasade rundt 2018
Arbeid utført av	XK Entreprenør AS

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse Anmerkning fra Oslo Brann- og Redningsetat angående brannforebygging (gjelder hele bygården)

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1002250257

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Vivian Elisabeth Kalberg Nordahl	bc0de4b47030094eef00 83babd2e71bd37e6adb3	12.08.2025 18:36:58 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ole Johannes Nordahl	bb15aadaddb6dde2afbc 89d5114473e132d9cee0	12.08.2025 18:37:46 UTC	Signer authenticated by One time code

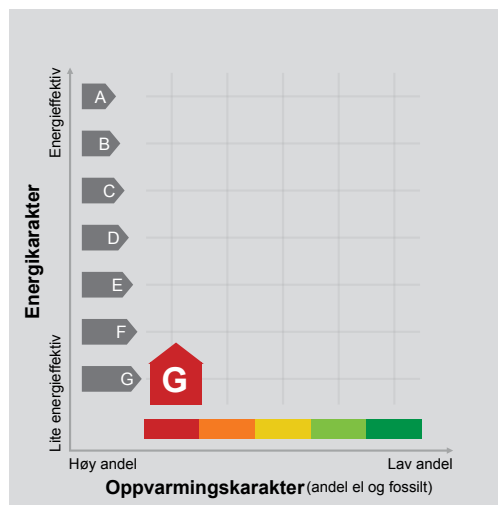
Document reference: 1002250257

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

ENERGIATTEST



Adresse	Ingeborgs gate 8A
Postnummer	0658
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	232
Bruksnummer	205
Seksjonsnummer	7
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80600372
Bruksenhetsnummer	H0202
Merkenummer	Energiattest-2025-164646
Dato	05.09.2025



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Nabolagsprofil

Ingeborgs gate 8A - Nabolaget Vålerenga - vurdert av 181 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



Offentlig transport

Vålerenga	2 min
Linje 2N, 3N, 4N, 37, 100, 110	0.1 km
Ensjø	11 min
Linje 1, 2, 3, 4, 5	0.9 km
Oslo Hospital	16 min
Linje 13, 19	1.3 km
Tøyen stasjon	23 min
Linje RE30, R31	1.8 km
Oslo S	8 min
Totalt 24 ulike linjer	2.3 km

Skoler

Vålerenga skole (1-7 kl.)	3 min
499 elever, 26 klasser	0.2 km
Kampen skole (1-7 kl.)	11 min
495 elever, 21 klasser	0.8 km
Gamlebyen skole (1-7 kl.)	13 min
303 elever, 21 klasser	1.1 km
Jordal skole (8-10 kl.)	4 min
616 elever, 46 klasser	0.3 km
Fyrstikkalleen skole (8-10 kl.)	17 min
386 elever, 27 klasser	1.3 km
Etterstad videregående skole	8 min
588 elever, 41 klasser	0.6 km
Hartvig Nissens skole	17 min
630 elever	1.3 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 84/100



Kvalitet på skolene

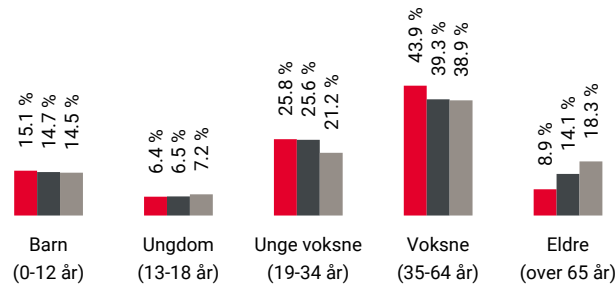
Veldig bra 81/100



Naboskapet

Godt vennskap 78/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Vålerenga	2 208	1 096
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Sotamyggen barnehage (1-5 år)	1 min
29 barn	0.1 km
Enga barnehage (0-5 år)	2 min
32 barn	0.2 km
Vålerenggata barnehage (1-5 år)	3 min
24 barn	0.3 km

Dagligvare

Kiwi Vålerenga	2 min
Coop Extra St. Halvardsgate	5 min
Post i butikk, PostNord	0.5 km



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

Primære transportmidler



1. Buss



2. Egen bil



Kollektivtilbud

Veldig bra 92/100



Støynivået

Lite støynivå 85/100



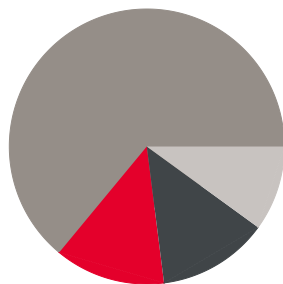
Aktivitetstilbud

Meget bra 83/100

Sport

⚽	Vålerenga skole Aktivitetshall, ballspill	2 min 🚶 0.2 km
⚽	Jordal ballbane og skatepark Fotball, skatepark, lekeplass, ballspill	4 min 🚶 0.3 km
🚴	SATS Kampen	6 min 🚶
🚴	Mudo Gym Etterstad	9 min 🚶

Boligmasse



13% enebolig
13% rekkehus
64% blokk
10% annet

«Bynært samtidig landsbyaktig.
Godt bomiljø»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester



Fyrstikktorget

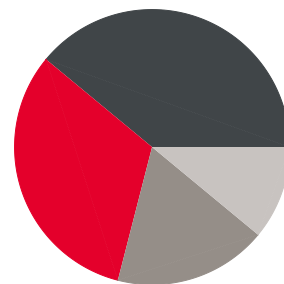
14 min 🚶



Ditt apotek Kværnerbyen

10 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



32% i barnehagealder
39% 6-12 år
18% 13-15 år
11% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



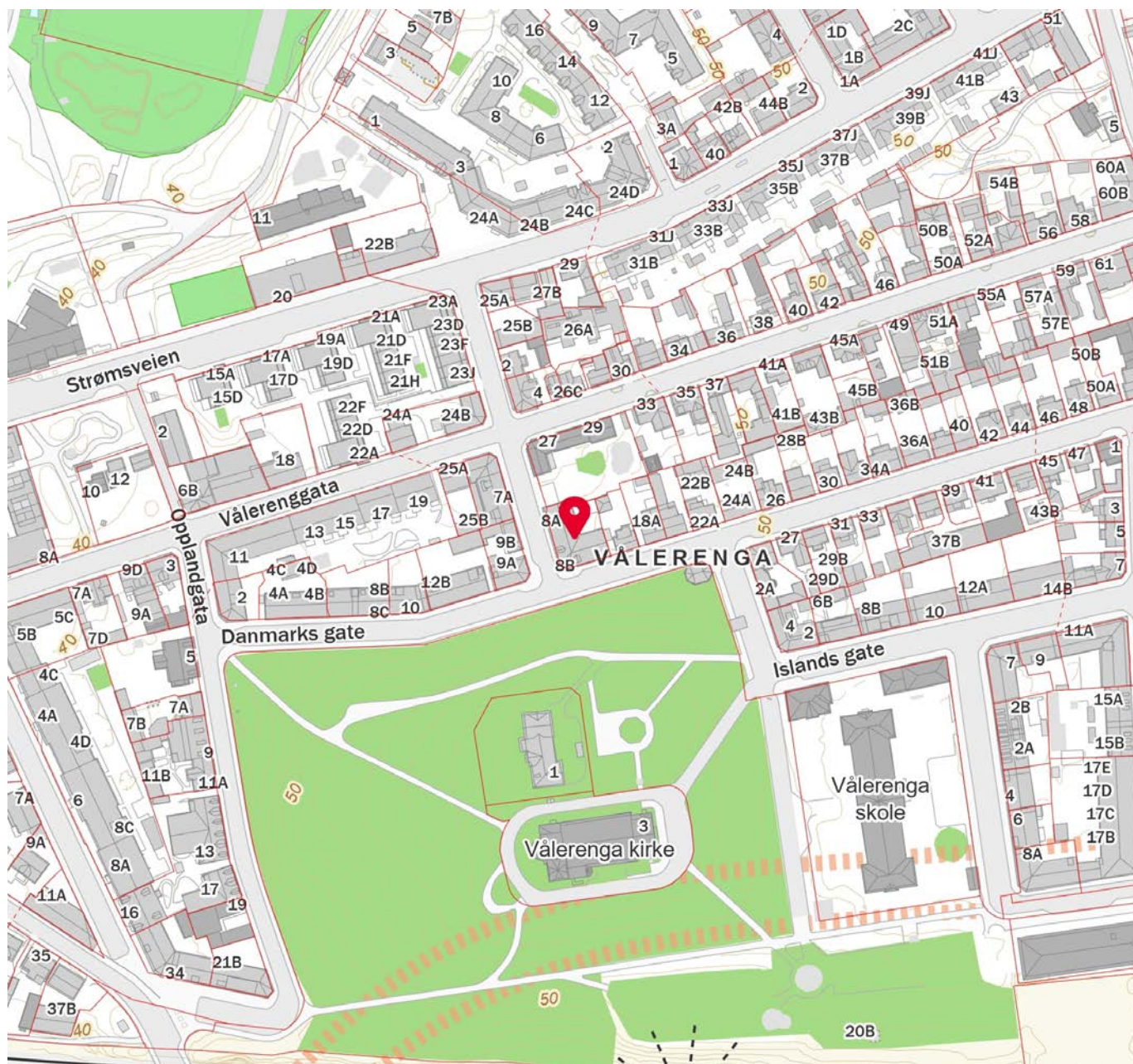
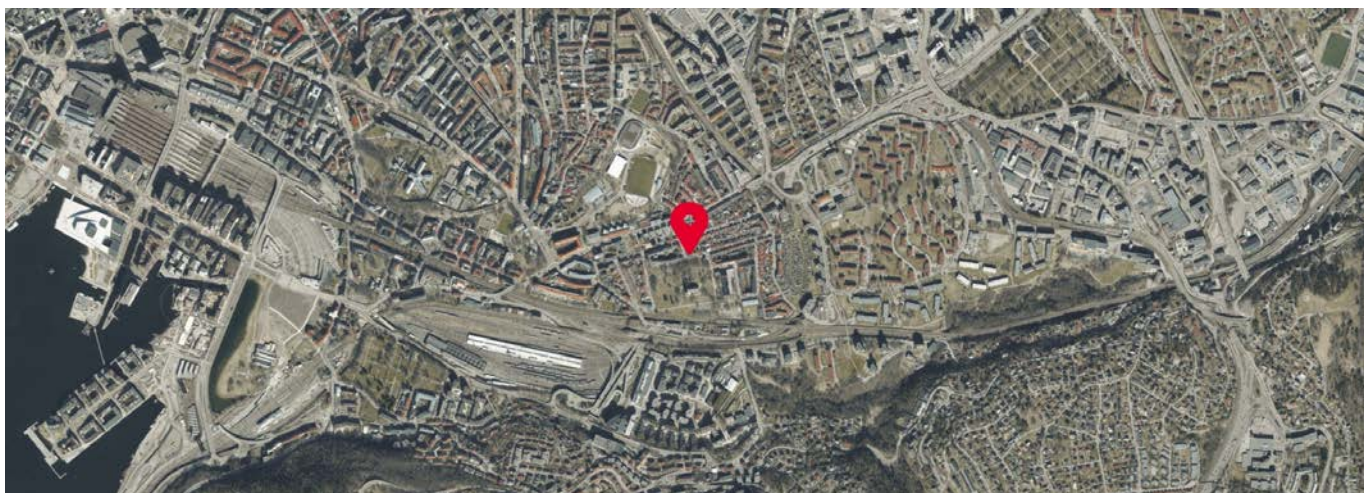
0%

48%

Vålerenga
Oslo og omegn
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	20%	33%
Ikke gift	69%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



**VEDTEKTER FOR
SAMEIET INGEBORSGT.8**

**(Revidert på sameiermøte 11. april 2011.
Sist revidert 6. juni 2019)**

§1

Sameiet består av 18 seksjoner av gnr. 252, bnr. 205.

§2

Sameiet ledes av et styre som består av 3 personer pluss vararepresentant valgt av og blant seksjonseierne. Den daglige virksomheten utøves av forretningsfører.

Styreformann velges av sameiermøte. Styret forøvrig konstituerer seg selv.

Dersom ett styremedlem selger sin seksjon, går vedkommende ut av styret og vararepresentant trer inn som fullverdig medlem. Dersom to styremedlemmer skulle selge i løpet av årsmøteperioden, innkalles til ekstraordinært sameiermøte for å komplettere styret.

§3

Til å revidere sameiets regnskap velges en revisor.

§4

Ordinært sameiermøte skal holdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Sameiermøtet innkalles av styret med varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Innkallingen skal angi de saker som skal behandles på sameiermøtet. Innkallingen skjer skriftlig.

Sameiermøtet omhandler:

1. Valg av møteleder
2. Årsberetning
3. Regnskap og budsjett
4. Valg av styre. Styreleder velges særskilt.
5. Valg av revisor og forretningsfører
6. Saker som forøvrig er nevnt i innkallelsen.

Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Beslutninger treffes med 2/3 flertall hvis ikke annet er bestemt i vedtektene eller lov om eierseksjoner. Representanter for minst 5 seksjoner må være til stede ved avstemninger.

I sameiermøtet har vært medlem like mange stemmer som det antall selveierseksjoner vedkommende eier. Ingen kan representere mer enn 3 seksjoner i tillegg til sine egne. Foruten eieren har en representant for eieren møte- og talerett i sameiermøtet. Sameiermøtet kan vedta ordensreglement/husordensregler for sameiet. Sameiermøtet kan likeledes vedta endringer i sameiets vedtekter med 2/3 flertall.

Leietakere i ingeborgsgate 8 som ikke selv eier sin seksjon, kan innbys til sameiennøte med tale- og forslagsrett.

§5

En sameier kan overdra, pantsette og leie bort sin seksjon, men den kan ikke benyttes til formål som forårsaker uvanlig ulempe eller sjenanse. Sameiets forretningsfører skal, av registreringshensyn, underrettes om overdragelser og om fremleie. Styret skal godkjenne overdragelser og fremleie.

§6

Alle seksjoner har lik rett til bruk av eiendommens fellesarealer.

§7

Beboerne plikter å følge de husordensregler som til enhver tid måtte være fastsatt, og er innforstått med at brudd på disse anses som brudd på sameiernes forpliktelser overfor sameiet, jfr. lov om eierseksjoner § 16.

§8

Skade på eiendommen som skyldes en sameier, hans husstand eller andre som han har gitt adgang til eiendommen, eller sameierens spesielle virksomhet eller karakter, må sameieren erstatte eller utbedre uten opphold.

§9

Styret treffer avgjørelser om vedlikehold av fellesrom og fastsetter farge på fasader, balkonger, markiser osv. Innenfor sin seksjon må den enkelte sameier ikke foreta bygningsmessige arbeider som berører byggets tekniske anlegg, uten at arbeidene på forhånd er forelagt for, og skriftlig godkjent av sameierstyret. Felles spørsmål som direkte vedrører bare enkelte av sameierne, skal primært søkes løst disse imellom.

§10

Sameiets utgifter skal fordeles etter følgende brøker, som referer seg til seksjonenes innbyrdes størrelser:

S. nr. 1	48/1834
" 2	135/1834
" 3	20/1834
" 4	73/1834
" 5	83/1834
" 6	141/1834
" 7	84/1834
" 8	73/1834
" 9	83/1834
" 10	140/1834
" 11	84/1834
" 12	73/1834
" 13	83/1834
" 14	140/1834
" 15	84/1834
" 16	73/1834
" 17	146/1834
" 18	84/1834
" 19	52/1834
" 20	135/1834

Styret fastsetter **a** kontobeløp som innbetales forskuddsvis hver måned eller kvartal av den enkelte sameier. Unnlattelse av å betale de utlignede andeler av fellesutgiftene etter påkrav anses som vesentlig mislighold. Sameierstyret har plikt til å sørge for tilfredsstillende vedlikehold av eiendommen og til å påse at alle fellesutgifter blir dekket av sameiet, slik at man unngår at kreditorer gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseierne for sameiets forpliktelser. Styret skal sørge for innkreving av forholdsmessige andeler av fellesutgiftene hos seksjonseierne. Videre skal sameierstyret sørge for at det opprettes et fond til dekning av påregnelige fremtidige vedlikeholdsutgifter. De beløp seksjonseierne skal innbetale til vedlikeholdsfondet, fastsettes på grunnlag av ovenstående fordelingsliste.

§11

Sameierstyret skal sette opp et driftsbudsjett for det kommende kalenderår. Driftsbudsjettet skal omfatte fellesutgifter, så som eiendomsskatt og andre skatter som måtte bli pålagt eiendommen, faste utgifter for vann, kloakk, gårdslys og annen fellesstrøm, vedlikehold av fellesanlegg, lønninger og utgifter til forretningsførsel m.v. På budsjettet settes også opp et passende beløp til vedlikehold av eiendommen og felles innretninger til å møte enkelte års særlig store vedlikeholdsutgifter.

§12

En sameier som i vesentlig grad handler i strid med denne avtale, sameierstyrets vedtak, eller trass i skriftlig advarsel overtrer husordensregler, eller unnlater å foreta pliktige innbetalinger til sameiet i rett tid, kan etter vedtak av sameierstyret tilpliktes å tre ut av sameiet. Melding om dette gir sameierstyret i rekommandert brev med angivelse om bakgrunn. I meldingen skal det stå at sameierstyrets vedtak prøves med klage til sameiermøtet innen 30 dager etter at meldingen er mottatt. Sameiermøtets vedtak blir endelig, hvis det ikke innen 30 dager anlegges sivilt søksmål for å få den kjent ugyldig.

Når sameierstyrets vedtak er endelig, plikter sameieren å fraflytte sin seksjon og overdra denne til ny sameier som må godkjennes av sameierstyret før innflytting. Godkjenning kan bare nektes av saklige grunner.

§13

Sameierne har ikke utløsningsrett, innløsningsrett eller rett til å kreve sameiet oppløst.

§14

Styret forplikter sameiet utad ved underskrift av formann og ett styremedlem i fellesskap. Styret kan utferdige begrensede spesialfullmakter, herunder til forretningsfører.

§15

Når seksjonseier benytter bygningsforsikringen ved skade, skal seksjonseier dekke egenandelen.

§16

For øvrig gjelder lov om eierseksjoner.

Bestemmelsene i nærværende dokument vedtas som bindende for oss som sameiere og våre rettsetterfølgere.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	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 kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

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

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
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.



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Ingeborgs gate 8A
0658 OSLO**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Tam Le**Oppdragsnummer:****Telefon:** 402 15 826
E-post: tam.le@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.***Eventuelle forbehold:** _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre