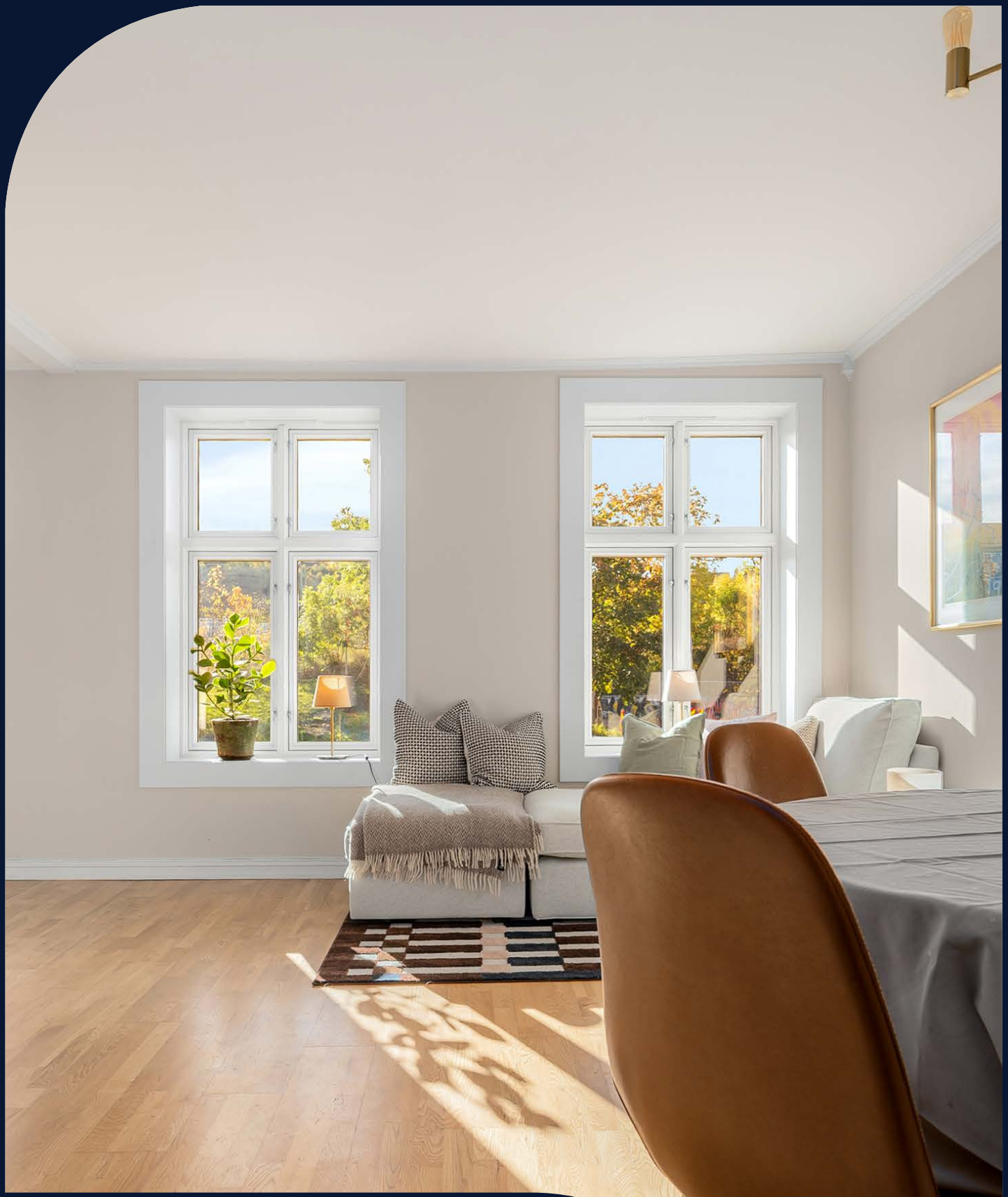


Velkommen til

# Opplandgata 21B, 0657 Oslo

EiendomsMegler 1

Velkommen til

# Opplandgata 21B, 0657 Oslo

# Gjennomgående & sjarmerende 2-roms selveier i rolig blindvei| Peisovn fra 2015 | Takhøyde på 2,47 |Kjellerbod & loftsbod

Velkommen til en lys og gjennomgående 2-roms, attraktivt beliggende med Vålerenga park som nærmeste nabo. I Opplandgata 21B bor du i en rolig blindgate tilbaketrukket fra vei- og biltrafikk, samtidig som du har alle fasiliteter og hovedstadens puls rett i nærheten. Leiligheten ligger i høy første etasje med enkel tilgang til felleshagen og utsikt mot Ekebergskrenten.Det er kort vei til kollektivtilbud, butikker, spisesteder og koselige grøntområde.

Høydepunkter:
- Peisovn fra 2015 og 2,47 meter takhøyde i stue
- Stuevinduer med isolerglass fornyet i 2019
- Malte kjøkkenfronter og slipt benkeplate fra 2025
- Sikringsskap med ny innmat og kurser fra 2026
- Kjellerbod på 6 m² samt disponibel loftsbod
-2-roms med mulighet for 3-roms.
- Sykkelparkering
- Ingen forkjøpsrett
- Dyrehold er lov



# Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



**Oliver Bruksås**
avdelingsleder/eiendomsmegler
Tlf: 911 18 798
E-post: oliver.bruksaas@em1ostlandet.no

# Nøkkelinformasjon

| | | |
|---|---|---|
| Prisantydning | kr | 4 700 000 |
| Andel fellesgjeld | kr | 101 354 |
| Pris ink fellesgjeld | kr | 4 801 354 |
| Omkostninger | kr | 121 124 |
| Tot. Pris ink omk og andel fellesgjeld | kr | 4 922 478 |
| Felleskostnader pr. mnd. | kr | 4 726 |

| | |
|---|---|
| BRA Total/BRA-i | 63/57 m² |
| Antall soverom | 1 |
| Eiendomstype | Selveierleilighet |
| Eierform | Eierseksjon |
| Tomtetype | Eiet |
| Byggeår | 1885 |
| Etasje | 1 |
| Energikarakter | G |



# Informasjon om eiendommen

## Området

**Adresse**
Opplandgata 21B, 0657 OSLO

**Registerbetegnelse**
Gnr. 232, bnr. 74, snr. 1, ideell andel 1/1
i Eierseksjonssameiet Opplandsgate 21 med orgnr.: 993025399 i Oslo kommune.

**Etasje**
1

**Adkomst**
Se digitalt kart i finn-annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med visningsskilter fra EiendomsMegler 1.

**Barnehage/Skole/Fritid**
Se vedlagt nabolagsprofil. Dersom skole- og barnehagetilbud er av betydning for kjøpet, ber vi om at det rettes en særskilt henvendelse til kommunen/bydelsadministrasjonen for oppdatert informasjon.

## Bebyggelsen

**Eiendomstype**
Selveierleilighet

**Areal**
BRA - i: 57 m²
BRA - e: 6 m²
BRA totalt: 63 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller
BRA-e: 6 m² Kjellerbod

1. etasje
BRA-i: 57 m² Entré, bad, kjøkken, stue, soverom

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).
Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og ganger mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal og areal med lav takhøyde ALH er areal uten krav til minste himlingshøyde.

**Ikke målbare arealer**
Takhøyde i kjellerboden er målt til rundt 1,9 m som stedvis grenser til ikke måleverdig areal. Eier disponerer også loftsbod. Loftsboden ble ikke befart på grunn av manglende nøkkel, og arealet er ikke målt.

**Takstmannens kommentar til arealoppmåling**
Romhøyde målt i stue er 2,47 m.
Eier disponerer kjellerbod på ca 6 m². Takhøyde i kjellerboden er målt til rundt 1,9 m som stedvis grenser til ikke måleverdig areal.
Eier disponerer også loftsbod. Loftsboden ble ikke befart på grunn av manglende nøkkel, og arealet er ikke målt.

Innvendig målte arealer.

Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør rommets navn og definisjon i arealoppstillingen.

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

Det kan være avvik i dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til boligens opprinnelige byggemeldte/godkjente tegninger.

Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS 3940:2023).

Rombetegnelse er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht. rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.

Innbygde/plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten er ofte møblerte/fulle og i mange tilfeller umulig å måle nøyaktig.

Disse arealene må derfor sees på som omtrentlige arealer og ikke eksakte.

Bodene er vist frem/opplyst til den bygningssakkyndige av eier/representant for eier på befaringsdagen eller i forkant.

Det er ikke fremvist dokumentasjon på eierskap av boder. Den bygningssakkyndige har ikke gjort nærmere undersøkelser om leiligheten har bruksrett til disse arealene.

### Antall soverom
1

Se for øvrig informasjon under «Innhold»-feltet.

Antall soverom er angitt etter Forbrukertilsynets retningslinjer, og inkluderer kun soverom som er godkjent til varig opphold. Antall soverom angitt av bygningssakkyndige i tilstandsrapport er angitt etter takstbransjens retningslinjer, der det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er avgjørende. Bruken av rommet kan likevel være i strid med byggetekniske forskrifter og/eller manglende godkjennelse, bruksendringer til rom for varig opphold m.m. I de tilfeller det er opplysninger fra selger og/eller kommunen om at rom ikke er godkjent til varig opphold, vil årsaken til dette fremkomme i salgsoppgaven.

### Antall bad
1

### Byggemåte
Informasjon er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 09.10.2026.

Leiligheten er del av et sameie, og bygningssakkyndig har kun vurdert innvendig byggemåte. Fellesarealer er ikke vurdert.

Bygning:
Bygningen er en leiegård (tidligere Enebakkveien 36) oppført i 1885, med kjeller, fire boligetasjer og loftsetasje. Loftsleilighet er innredet (ferdigattest 1987), og sameiet oppførte balkonger på fasaden i 2023 (ferdigattest 09.03.2023). Leiligheten ligger i 1. etasje. Boligen ligger i en bygård oppført i 1885, med etasjeskille i tre. Etasjeskiller i trebjelkelag. Konstruksjonen er ikke åpnet eller nærmere undersøkt. Boligen ligger i 1. etasje og har ingen boligrom under terreng. Til seksjonen hører en kjellerbod i byggets kjeller, med måleverdig areal ca. 6 m².

Pipe/Ildsted:
Teglsteinspipe med frittstående peisovn i stue. Det er ildsikker plate på gulvet under og foran peisovnen. Eier opplyser i egenerklæringen at peisovnen (Nordpeis) ble installert i 2015 av ufaglært. Det foreligger kontrollskjema for peisovnen fra Norsk Skorsteinsrehabilitering datert 19.03.2015. Eier opplyser i egenerklæringen at skorsteinsløpet ble rehabilitert med stål i regi av sameiet i 2009.

Vinduer:
Trevinduer med isolerglass. Vinduer på bad og kjøkken er fra 1984, og vinduer i stue er fra 2019.

Dører:
Entrédør med brann- og lydklassifisering fra 1980-tallet. Folierte innerdører.

VVS-installasjoner:
Vannførende rør i plastmantlet kobber (glødde, bøyelige rør med plasthylse), montert på vegg. Det er ikke etablert vannfordelerskap. Stoppekraner for kaldt og varmt vann er montert på rørene. Interne og synlige avløpsrør i plast og opprinnelig støpejern under kjøkkenbenk og på bad. Stake luke i kasse i bad. Sluket er et eldre støpejernssluk. Boligen har ikke egen varmtvannsbereder. Varmt forbruksvann leveres fra felles bereder i byggets kjeller. Eier opplyser at berederen ble skiftet i regi av sameiet i 2017.

Ventilasjon:
Boligen har oppdriftsventilasjon (naturlig ventilasjon), som er normal løsning for byggeåret og

medfører variabel ventilasjon avhengig av årstid. Avtrekksventiler er montert på bad og i kjøkken, og tilluft tilføres via vindusspalter i kjøkken, stue og soverom. Overstrømning fra kjøkken og stue skjer via døråpning. Badet ventileres med naturlig avtrekk via ventil i vegg. Ventilator med kullfilter over komfyren. Avtrekksventil i vegg tilknyttet byggets oppdriftsventilasjon (naturlig ventilasjon).

Tekniske detaljer:
Oppvarming med panelovn i stue og varmekabler i badegulvet. Stuen har i tillegg vedovn, som er beskrevet under pipe og ildsted. Røykvarsler og brannslokkeutstyr er registrert i boligen.

Elektrisk anlegg:
Sikringsskap er plassert i entré. Innmaten i sikringsskapet ble skiftet 07.10.2026 av Gnisten Installasjon AS. Skapet har 8 kurser med jordfeilautomater (30 mA), hvorav 3 er reserve, 63 A hovedbryter og overspenningsvern. Anlegget er utført som IT 230 V. Kursfortegnelse fra Gnisten Installasjon AS datert 07.10.2026 er fremlagt, og samsvarer med antall sikringer i skapet. Det foreligger risikovurdering, sluttkontroll og samsvarserklæring fra Gnisten Installasjon AS datert 07.10.2026 for skifte av innmat i sikringsskapet, utført etter NEK 400:2026. Det foreligger tilsynsrapport fra Elvia (saksnr. 5501789) etter kontroll 09.12.2025. Tilsynssaken er lukket, og registrerte avvik er lukket. Det foreligger samsvarserklæring fra Lysaker Elektro datert 17.04.2026 for utbedring etter tilsynsrapporten.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Innvendige avløpsrør | Det er registrert lekkasje fra avløpet under kjøkkenbenken, med fuktskade i bunnplaten i kjøkkeninnredningen. Synlig avløpsrør ved veggjennomføringen under benken er et eldre støpejernsrør med korrosjon. Rørets alder er ikke dokumentert. NS 3600:2025 tabell C.5 gir avløpsrør i støpejern lagt før 1990 et alderskriterium på 35 år, og alderskriteriet er vurdert til å være passert. Lekkasje fra avløp gir fuktbelastning på innredning og underliggende konstruksjon, og kan føre til fuktskader og muggvekst dersom den ikke utbedres. Korrosjon på røret kan over tid gi økende utetthet. Lekkasjen bør utbedres av rørlegger, og berørt del av avløpet bør kontrolleres og skiftes ved behov. Det vil være naturlig med skifte av avløpsrør ved modernisering av baderommet. Kostnadsestimatet vil være lavere dersom arbeidet utføres samtidig med moderniseringen av badet, fremfor som en enkeltstående utbedring. Inntil utbedring bør området under kummen holdes under oppsyn.

- Bad | Tettesjiktet er en eldre banemembran, vurdert til å være fra ca. 1987 da badet ble etablert. Tettesjiktet er dermed lagt før år 2000, jf. NS 3600:2025 tabell C.1, og hele våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Sluket er et eldre støpejernssluk, membran opp langs vegg er ikke synlig, og det er trepanel i våtsonen. Det er vindu i dusjsonen med fuktbelastet trevirke. Fuktsøk med fuktindikator ga utslag på veggene i dusjsonen fra blandebatteriet og nedover. Fall mot sluk fra vaskemaskin er 14 mm over 1,7 m (ca. 1:121), som er mindre enn preakseptert minimum på 1:100. Videre er det registrert sprekker i fliser ved klosett og i dusjhjørnet, sprekker i fuger, løs fuge midt på gulvet, ujevn flislegging, svertesopp i fuger, krakkelering og varme-/sotmerker i himlingen, samt svell i hylle i innredningen. Tettesjikt lagt før år 2000 har passert forventet levetid. Fuktutslag i dusjsonens vegger, manglende synlig membran opp langs vegg og trepanel i våtsonen gir økt risiko for at vann trenger inn i underliggende og tilstøtende konstruksjoner, og skader kan utvikle seg skjult over tid. Øvrige avvik på fliser, fuger, fall og innredning bidrar til økt fuktbelastning og redusert funksjon. Badet må påregnes totalmodernisert, med nytt tettesjikt, sluk og røropplegg som utføres og dokumenteres etter gjeldende krav. Tilstanden i tilstøtende konstruksjoner bør kartlegges i forbindelse med rehabiliteringen. Inntil utbedring bør vannsøl utenfor badekaret begrenses og tørkes opp.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Vinduer og takvinduer/takluker/overlys | Vinduene på bad og kjøkken har isolerglass fra 1984 og er ca. 42 år. Alderskriteriet på 35 år for isolerglassruter i NS 3600:2025 er passert. Vinduene er værslitte utvendig, og det er registrert flassende maling på vinduer innvendig. TG 2 er gitt på grunn av alder (usikker fremtidig funksjon): isolerglassrutene har passert alderskriteriet på 35 år i NS 3600:2025. Dette medfører økt sannsynlighet for punktering og redusert isolerende evne, selv om funksjonen er tilfredsstillende på befaringsdagen. Det er ikke behov for umiddelbare tiltak dersom funksjonen er tilfredsstillende. Videre vedlikehold anbefales, og utskifting må påregnes på sikt, sett i sammenheng med alder og ønsket standard. Værslitt treverk og flassende maling gir redusert overflatebeskyttelse og økt fuktopptak, med risiko for nedbryting av karm og ramme over tid. Treverket bør vedlikeholdes med skraping, grunning og maling. Videre utskifting må påregnes på sikt, sett i sammenheng med alder.

- Overflater - gulv | Det er registrert sår, glipper og riper i parketten. Videre er det stedvis registrert ujevnt underlag. Sår, glipper og riper er alders- og bruksrelatert, og påvirker i hovedsak den estetiske kvaliteten og levetiden på gulvbelegget. Ujevnt underlag påvirker i hovedsak brukskomforten. Lokal utbedring eller utskifting av berørte områder kan vurderes ved behov. Forholdene kan med fordel utbedres i forbindelse med oppussing.

- Etasjeskiller og bærende konstruksjoner | Total høydeforskjell er målt til 42 mm i soverom og 34 mm i stue, målt over hele rommet. Nivåforskjell mellom stue og kjøkken er målt til 34 mm. NS 3600:2025 gir tilstandsgrad 2 ved høydeforskjell over 30 mm målt over hele rommet og over 25 mm mellom rom. Skjevheter i etasjeskillere kan påvirke brukskomfort og møblering. Forholdet vurderes som konstruksjonsrelatert og gir redusert planhet i gulv, uten at det nødvendigvis foreligger akutt funksjonssvikt. For å oppnå TG0 eller TG1 forutsettes utbedring av konstruksjonen slik at planhet gjenopprettes. Slike tiltak er normalt omfattende og lite hensiktsmessige som enkeltstående tiltak, men kan vurderes i forbindelse med større rehabilitering eller ombygging av boligen.

- Innvendige dører | Dørene til bad og soverom subber i karmen. Døren til badet har slitasje, og døren til soverommet åpner/lukker seg selv. Når dørene subber i karmen, blir åpne- og lukkefunksjonen tyngre, og det oppstår slitasje på dør og karm. At døren til soverommet åpner/lukker seg selv påvirker brukskomforten. Slitasjen på døren til badet påvirker i hovedsak utseendet. Dørene bør justeres slik at de går fritt i karmen og blir stående i ønsket posisjon. Slitasjen på døren til badet kan utbedres ved behov.

- Skadedyr og fuktkrevende insekter | Eier opplyser at det ble observert sølvkre i boligen i 2024, og at sølvkreen nå er borte. Det fremgår av egenerklæringen at det ble benyttet limfeller. Eier har ikke opplyst hvor i boligen sølvkreen ble observert. Inntil dette er avklart, er badet lagt til grunn som stedet for forekomsten. Forekomst av sølvkre indikerer fuktige forhold og tilgang på næring. Om det fortsatt er forekomst i boligen, og i hvilket omfang, lar seg ikke fastslå ved visuell befaring. Det anbefales at forholdet vurderes av skadedyrfaglig ekspertise, og at nødvendig bekjempelse gjennomføres ved behov. Eventuell dokumentasjon på tidligere bekjempelse bør etterspørres hos eier.

- Innvendige vannledninger | Vannførende kobberrør er av typen glødde, bøyelige rør med plasthylse (plastmantlet kobber). Rørene er vurdert til å være fra ca. 1987, samtidig med badet, og har passert alderskriteriet på 15 år i NS 3600:2025 tabell C.5. Når alderskriteriet er passert, øker sannsynligheten for svekkelser, tæring og lekkasjer i røranlegget. Rørene ligger i hovedsak skjult i konstruksjonene, slik at en lekkasje kan utvikle seg over tid før den oppdages. Det anbefales å følge med på røranlegget og være oppmerksom på tegn til lekkasje eller redusert funksjon. Utskifting av de vannførende kobberrørene må påregnes på sikt, og gjøres naturlig i

forbindelse med rehabilitering av badet. Montering av fuktøler med vannstoppventil kan vurderes som skadebegrensende tiltak.

- Ventilasjon | Soverommet mangler luftespalte i eller rundt dør. Rommet har tilluft via vindusspalte, men det er ikke etablert overstrømning fra soverommet til rom med avtrekk. Manglende overstrømning gir redusert luftutskiftning i soverommet, særlig når døren er lukket. Dette kan gi perioder med redusert luftkvalitet og økt fuktbelastning i rommet. Det anbefales å etablere overstrømning fra soverommet, for eksempel ved luftespalte under dørblad eller overstrømningsventil i dør eller vegg.

- Andre VVS-installasjoner | Eier opplyser at varmekablene i badegulvet er defekte, og at leiligheten ble kjøpt med defekte varmekabler. Forholdet er ikke utbedret. Defekte varmekabler gir redusert komfort og redusert uttørking av badegulvet etter bruk. Kontroll og eventuell reparasjon av elektrofaglig virksomhet anbefales. Forholdet kan med fordel utbedres i forbindelse med rehabilitering av badet.

- Kjøkken - Overflater og innredning | Det er registrert fuktskade i bunnplaten i kjøkkeninnredningen under avløpsrøret, med synlige tegn til lekkasje fra avløpet. Lekkasjen er beskrevet under innvendige avløpsrør. Fuktskade i bunnplaten medfører redusert levetid på materialet. Skaden vil utvikle seg videre så lenge lekkasjen fra avløpet pågår. Bunnplaten bør skiftes når lekkasjen fra avløpet er utbedret. Området under kummen bør holdes tørt og under oppsyn inntil utbedring.

- Kjøkken - Avtrekk | Ventilatoren over kokesonen har kun omluft med kullfilter, slik at avtrekk fra stekesonen ikke føres ut av rommet via kanal, yttervegg eller tilsvarende. Rommets naturlige avtrekksventil kan ikke forseres, og forsert avtrekk ved matlaging er dermed ikke tilfredsstillende. Manglende forsert avtrekk gir redusert bortledning av fukt, fett og matos ved matlaging, som i større grad blir værende i rommet. Over tid kan dette gi økt fuktbelastning og behov for hyppigere rengjøring av overflater, uten at det nødvendigvis oppstår direkte skader. Kullfilteret bør skiftes jevnlig etter produsentens anvisning. Ønskes bedre avtrekk ved matlaging, må løsningen avklares med sameiet. Det gjøres oppmerksom på at mekanisk avtrekksvifte ikke må tilkobles felles avtrekkskanal i bygg med naturlig ventilasjon.

Helse, miljø og sikkerhet

- Radon | Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Radonnivået i boligen er ikke kjent. Forhøyede verdier lar seg ikke avdekke uten måling, og langvarig eksponering for radon gir økt risiko for helseskade. Det anbefales å gjennomføre radonmåling over minst to måneder i vinterhalvåret. Viser målingen verdier over tiltaksgrensen, bør radonreduserende tiltak vurderes.

Opplistingen over er ikke uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

For ordens skyld nevner vi at TGIU står for tilstandsgrad ikke undersøkt, f.eks. fordi en del av bygget ikke har vært tilgjengelig for inspeksjon. Disse delene kan dermed ha feil eller mangler som ikke er avdekket.

Tilstandsrapporten beskriver byggverkets tekniske tilstand. Det er ikke foretatt kontroll av de elektriske installasjonene (el-takst) selv om bygningssakkyndig kan ha knyttet noen kommentarer til elanlegget ut i fra helt enkle vurderingskriterier. Siden elanlegget ikke er kontrollert er det sannsynlig at det siden kan avdekkes avvik fra dagens forskriftskrav og oppstå funksjonssvikt. Videre må kjøper være forberedt på det må foretas oppgraderinger på grunn av slitasje,

fraværende vedlikehold, arbeider som er utført av ufaglærte, utidsmessighet eller tekniske løsninger som ikke holder dagens standard. I Norge er det en av oppgavene til Det lokale el-tilsynet (DLE) å foreta tilsyn av elektriske anlegg i boliger og fritidsboliger. Alle boliger skal ha periodisk kontroll hvert 20 år og hytter/fritidsboliger kontrolleres hvert 30 år. El-anlegget er en bygningsdel som er gjenstand for konstant utvikling, det må derfor påregnes at dagens anlegg ikke nødvendigvis er dimensjonert for oppgradering av kjøkken med nye elektriske apparater, rehabilitering av bad m/varmekabler eller installeringer elbillader.

### Parkering
Gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Det er også beboerparkering i området. Med beboerparkering kan du parkere fritt i området rundt boligen. Eier må være registrert i Folkeregisteret og kommunen tar seg årlig betalt for parkering. Bensin/diesel/hybrid-biler må årlig betale kr. 3.850, el-biler (helelektriske) kr. 1.300, el-motorsykkel/el-moped kr. 650 og motorsykkel/moped kr. 1.925. Se kommunens hjemmeside for ytterligere informasjon og krav.

Megler har ikke undersøkt om det er mulig med eller tilrettelagt for lading av el.biler i sameiet. Interessenter og budgivere må selv undersøke hvorvidt dette er mulig.

### Standard
Leiligheten ligger i første etasje i en klassisk bygård oppført i 1885. Boligen har en gjennomtenkt planløsning med en romhøyde på 2,47 meter i stuen, lyse overflater med parkett på gulvene og oppvarming med peisovn fra 2015. Stuevinduene ble fornyet i 2019, mens badet og deler av røranlegget er av eldre dato og har et oppgraderingsbehov.

For beskrivelse av tilstandsgrad (TG) 2 og 3, se punktet Byggemåte i salgsoppgaven.

Interessenter oppfordres spesielt til å undersøke disse forholdene som er gitt TG2 og 3 nærmere, da gitte tilstandsgrader her er et konkret uttrykk for alder/slitasje/ødeleggelser/ konsekvenser som innebærer kostnader til utbedring. Kjøper må innta disse vurderingene og medfølgende utbedringskostnader i sin kjøpsbeslutning, jf. avhl. § 3-10. Det samme gjelder eventuelt andre opplysninger om kjente risikofaktorer, som for eksempel ufaglært arbeid, begrenset kontroll av det elektriske anlegget og opplysninger fra selgers egenerklæringsskjema.

Selger har opplyst at det er gjort ufaglært arbeid på fjerning av kamin og montering av ny rentbrennende peisovn. Dette betyr at arbeidet er utført av personer uten fagutdanning og av den grunn kan arbeidet være gjort på en måte som ikke er i tråd med anbefalinger eller krav. Det er dermed en risiko for at arbeidet er gjort feil, at valgt løsning ikke fungerer etter sin hensikt eller fører til skader.

Selger har opplyst at det er eller har vært skadedyr (sølvkre) i boligen. Skadedyr kan gi skjulte skader på boligen og omfanget kan ikke avdekkes før konstruksjonen er åpnet og kontrollert.

For ytterligere opplysninger om standard, se vedlagte tilstandsrapport og selgers egenerklæringsskjema.

### Innhold
Leiligheten ligger i 1. etasje og består av følgende rom: entré, bad, kjøkken, stue og soverom.

I tillegg disponerer leiligheten en kjellerbod på 6 m² og en loftsbod. Loftsboden er ikke arealmålt da den ikke ble befart på grunn av manglende nøkkel.

De oppgitte rom er definert av bygningssakkyndig ihht. vedlagte rapport, etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av plan- og bygningsmyndigheten.

For god ordens skyld nevner vi at Bygningssakkyndig opplyser at 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 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."

Se utfyllende informasjon i tilstandsrapport og i salgsoppgaven bl.a. under "Ferdigattest og midlertidig brukstillatelse".

Vi gjør oppmerksom på at vi benytter kunstig intelligens (AI) som støtteverktøy i arbeidet med enkelte tekster og oppsummeringer.

### Byggeår
1885

### Moderniseringer og påkostninger
Følgende moderniseringer er foretatt de senere år:

2026:
- Ny innmat i sikringsskap med 8 kurser, overspenningsvern og 63 A hovedbryter, utført av Gnisten Installasjon AS
- Utbedring av avvik etter el-tilsyn, utført av Lysaker Elektro
- Klosett og badekar byttet, samt dekkplate montert i vindu

2025:
- Kjøkkenfronter malt og benkeplate i tre slipt

2019:
- Trevinduer med isolerglass i stue skiftet

2004:
- Kjøkken delvis fornyet

Vedlikeholdshistorikk sameiet:

2025:
- Porten malt
- Skader i mur lappet
- Vogn- og sykkelbod montert
- Utbedring av rotter i 21 A første etasje
- Rydding av kjeller, inkludert kasting av felles søppel
- Innkjøp av luftavfukter, hagebord, snøskuffe og planter

## Tomteforhold
### Tomtetype

Eiet

### Tomteareal
Tomtestørrelse 399.1 m²

### Beskrivelse av tomten
Felles eiet tomt for sameiet på 399,1 m². Tomten er opparbeidet med en skjermet bakgård og felles hage med grøntareal, prydbusker og variert beplantning, samt hellelagte sitteplasser med hagemøbler og sandkasse. Sameiets tomt er fellesareal, dersom det ikke er gjort nærmere avtaler om bruk av tomten i vedtekter og seksjoneringsdokumenter. Eiendomsgrensene er basert på eldre kartgrunnlag og er registrert med mindre nøyaktighet i matrikkelen, og det tas forbehold om at arealet kan avvike ved en eventuell fremtidig oppmåling.

## Økonomi

### Pris
| | |
|---|---|
| Prisantydning | Kr 4 700 000,- |
| Andel fellesgjeld | Kr 101 354,- |
| Omkostninger | Kr 121 124,- |
| Totalpris inkl. omk. | Kr 4 922 478,- |

### Kjøpsomkostninger
Kr 4 700 000 Prisantydning

Omkostninger:
Kr 117 500 Dokumentavgift til staten, 2,5%
Kr 545 Tinglysing av skjøte
Kr 545 Tinglysing av pantedokument (per stk)
Kr 121 124 Sum omkostninger

Kr 12 500 Boligkjøperforsikring (valgfritt)
Kr 133 624 Sum omkostninger inkl boligkjøperforsikring

Dokumentavgiftens størrelse forutsetter at eiendommen kjøper til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyrer, satser etc.

### Andel felleskostnader
Kr 4 726,- per måned.

### Felleskostnader inkluderer
Felleskostnadene inkluderer Varmtvann, internett, renter og avdrag tilknyttet sameiets gjeld, bygningsforsikring, utvendig vedlikehold, styrehonorar og forretningsførsel.

Rentenivå, eventuelt nye låneopptak, endret nedbetalingsplan og årsmøtevedtak kan påvirke felleskostnadenes størrelse.

I sameier må det påregnes fremtidige kostnader til reparasjoner og vedlikehold av større art, for eksempel maling av fasade, utskifting av vinduer, rør el. eller andre vedlikeholdsarbeider på bygningen. Dette vil fordeles på eierseksjonene. Det foreligger ingen konkrete planer for dette på salgstidspunktet, men reparasjoner og større arbeider kan ikke forventes dekkes inn via sameiets egenkapital alene.

Eier må selv dekke kostnader forbundet med eget strømforbruk, forsikring av innbo og løsøre

samt andre kostnader som ikke dekkes av felleskostnadene.

### Fellesgjeld
Andel fellesgjeld Kr: 101 354
Andel fellesgjeld pr. dato: 01.10.2026

### Lånebetingelser fellesgjeld:
Sameiet har følgende lån:

Bank: OBOS-banken AS
Lånenummer: 98207757411
Type: Annuitetslån, 12 terminer per år
Restsaldo pr. 01.10.2026: kr 89 548,-
Andel av saldo: kr 8 854,96
Innfrielsesdato: 30.12.2028
Type Rente: Flytende
Rente: 7,30 %

Bank: OBOS-banken AS
Lånenummer: 98208328026
Type: Annuitetslån, 12 terminer per år
Restsaldo pr. 01.10.2026: kr 485 945,-
Andel av saldo: kr 44 459,98
Innfrielsesdato: 30.08.2033
Type Rente: Flytende
Rente: 7,30 %

Bank: OBOS-banken AS
Lånenummer: 98208431420
Type: Annuitetslån, 12 terminer per år
Restsaldo pr. 01.10.2026: kr 525 063,-
Andel av saldo: kr 48 039,42
Innfrielsesdato: 30.10.2044
Type Rente: Flytende
Rente: 7,30 %

Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei.

### Sikringsordning fellesgjeld
Sameiet er ikke tilknyttet en sikringsordning som dekker manglende innbetaling av felleskostnader.

### Andel Fellesformue
Kr 25 853 datert 31.12.2025.

### Kommunale avgifter
Kommunale avgifter er oppført som en driftskostnad i sameiets regnskap, men det er ikke spesifisert om dette dekker avgiftene for de enkelte seksjonene eller kun fellesarealer.

### Eiendomsskatt
I kommunen som eiendommen ligger, er det innført eiendomsskatt på boliger og annen fast eiendom. Eiendomsskatten utgjør 1.7 promille av eiendomsskattegrunnlaget minus bunnfradraget. Bunnfradraget for 2026 er på inntil 4.9 millioner kroner. Se kommunens nettsider

for mer informasjon.

**Formuesverdi**
Formuesverdi primær: Kr 1 210 854 for år 2024
Formuesverdi sekundær: Kr 4 843 417 for år 2024
Informasjon om formuesverdien hentes digitalt fra Skatteetaten. Det foreligger derfor ingen skriftlig dokumentasjon på formuesverdien.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Verdien av primærbolig settes til 25 % av en beregnet omsetningsverdi. Hvis skatteyter krever det, skal verdien settes ned til 25 % av eiendommens dokumenterte omsetningsverdi. Prosentandelen skal likevel være 70 for den delen av den beregnede eller dokumenterte omsetningsverdien som overstiger kr 14 000 000.

For nærmere info, se www.skatteetaten.no

**Polisenummer**
92202222

**Forsikringsselskap**
Gjensidige Forsikring Asa

# Eiendommen
**Eierform**
Eierseksjon

**Ferdigattest/brukstillatelse**
For bygningens opprinnelige oppføring foreligger det bygningsanmeldelse fra 1884 for oppføring av våningshus. Det foreligger ikke ferdigattest eller ekspedisjonsdokument for den opprinnelige oppføringen i de mottatte kommunale sakspapirene.

Det foreligger i tillegg følgende dokumentasjon i sakspapirene:
- Ferdigattest datert 09.03.2023 for oppføring av balkonger (sak 202211786).
- Ferdigattest datert 10.06.1987 for innredning av leilighet på loft, innredning av bad og w.c. m.m.
- Ferdigattest datert 13.10.1971 for garasje (med forbehold i henhold til tinglyst erklæring).
- Ferdigattest datert 01.06.1966 for innredning av w.c. i kjeller og på loft.
- Ekspedisjonsdokument for innvendig forandring, approbert 17.02.1902 og ferdig attestert 22.09.1902.

For takoppløft foreligger byggetillatelse datert 04.10.1988. Byggearbeidet ble ved kommunal besiktigelse i 1994 funnet å være i store trekk utført i henhold til byggemeldingen, men saken ble

formelt henlagt uten ferdigattest den 09.09.1994.

Det foreligger byggetegninger for 1. etasje datert 01.04.1982, revidert 28.05.1982. Romfunksjonene stemmer med godkjent bruk som to-roms leilighet. Skilleveggen mellom stue og soverom har en annen plassering og form enn på tegningen, slik at stuen er større og soverommet mindre. Ombygging mellom rom godkjent for varig opphold innenfor samme bruksenhet er normalt ikke søknadspliktig.

### Vei, vann og avløp

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

### Reguleringsplan

Eiendommen er regulert til boligformål. Gjeldende reguleringsplan er S-3008, Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for bevarings- kvartalene på Vålerenga, vedtatt 16.11.1988 (planen er delvis opphevet som følge av Kommuneplan 2015). Formålet er spesialområde - bevaring (boliger).

I henhold til reguleringsbestemmelsene for S-3008 gjelder for spesialområde - bevaring blant annet:
- § 3 b: Bygningene tillates ombygget og/eller modernisert bare under forutsetning av at fasaden beholdes uendret eller tilbakeføres til et tidligere eller opprinnelig utseende. Forandringer i takflaten i forbindelse med innredning av loft til beboelse tillates ikke på gatesiden. Alle forandringer på baksiden underordner seg husets karakter eller utformes i oppsluttende karakter.
- § 3 d: Ved utvendig vedlikehold skal gatefasaden med fasadematerialer, vindusutforming, bygningsmessige detaljer og takflater med tekking beholdes uendret eller føres tilbake til et mer opprinnelig utseende.
- § 7: Alle forandringer eller nybygg må forelegges byantikvaren til uttalelse.

Bystyret vedtok den 23.09.2015 kommuneplanen "Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn". Plan-ID er Kommuneplan 2015. Arealbruken er i planen avsatt til bebyggelse og anlegg, eksisterende. Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015, samt reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen, vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Eiendommen omfattes også av Kommunedelplan for torg og møteplasser (KDP-17), vedtatt 22.04.2009. Planen er en overordnet temaplan for allment tilgjengelige uterom i Oslos byggesone, og utpeker ingen konkrete torg eller møteplasser på eiendommen.

Bygningen med bygningsnr. 80598483 er registrert i SEFRAK-registeret. Dette kan få betydning for eventuell søknad om rivning, flytting eller endring av bygningen. SEFRAK (Sekretariatet For Registrering Av faste Kulturminne i Noreg) er et register over eldre bygninger og andre kulturminner. Bygninger som er SEFRAK-registrert er ikke tillagt spesielle restriksjoner, men registreringen fungerer som et varsel om at det bør gjøres en lokal vurdering av verneverdien før kommunen eventuelt gir tillatelse til å rive, flytte eller endre bygningen. For bygninger som er eldre enn 1850, er det lovbestemt at en slik vurdering må gjøres før bygge- eller rivningssøknad blir godkjent. SEFRAK er først og fremst et generelt kulturhistorisk register som særlig har verdi som kildemateriale for lokal historie, men registeret brukes også av forvaltningen som et utgangspunkt for å finne verneverdige bygninger. Ta kontakt med kommunen dersom du ønsker nærmere informasjon om dette.

Området der eiendommen ligger, er stadig under endring og utvikling. Vi anbefaler derfor alle

interessenter og budgivere om å sette seg inn i gjeldende reguleringsbestemmelser. Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner med tilhørende bestemmelser ligger vedlagt salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler.

Pågående byggesaker i området som kanskje kan påvirke boligområdet
Turbinveien 2 med flere - forhåndskonferanse - Nybygg - Kværnerporten Saksnummer 202511628

### Radonmåling
Det er ikke utført radonmåling og det er heller ikke krav til dette, for mer informasjon vedrørende radon se www.dsa.no. Kjøper overtar fra overtakelsesdagen ansvaret for eventuelle utbedringstiltak som senere må igangsettes og betales.

Bygget er ikke utført med radonsperre.

### Heftelser
Følgende tinglyste heftelser følger eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud vil disse være akseptert av budgiver/kjøper:

1898/903371-1/105 30.06.1898 ERKLÆRING/AVTALE
best. om salg av øl/minneralvann
Rettighetshaver: Christiania Aktie Ølbryggeri.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 232 BNR: 74

1965/504799-1/105 19.03.1965 ERKLÆRING/AVTALE
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 232 BNR: 74
Erklæringen inneholder vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement og er bindende for eier og fremtidige eiere. Det må sendes melding før det foretas arbeid på vann- og avløpsanlegget, og kommunen har inspeksjonsrett. Eier forplikter seg til å koble avløp direkte til offentlig kloakk ved pålegg fra kommunen samt betale fastsatt kloakkavgift. Eier er ansvarlig for skader forårsaket av ulovlige stoffer i avløpet samt rettidig stenging av sluk i kjeller. Kommunen har fraskrevet seg ansvar for blant annet tilstopping, frostskader og oversvømmelse ved ekstraordinære regnskyll. Erklæringen kan ikke avlyses uten samtykke fra Oslo vann- og kloakkvesen.

1970/506832-1/105 22.04.1970 BEST OM GARASJE/PARKERING
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 232 BNR: 74
Erklæringen gjelder oppføring av garasje og midlertidig dispensasjon fra reguleringsplanen etter bygningsloven § 8 og bygningsvedtektenes § 79, da bygningens plassering var i strid med gjeldende regulering samt manglet frostfri fundamentering. Eier og etterfølgende eiere forplikter seg til å fjerne eller endre byggearbeidet uten erstatning dersom bygningsrådet forlanger det. Erklæringen kan ikke avlyses uten samtykke fra Oslo bygningsråd.

1984/62259-3/105 04.12.1984 PANTSETTELSESERKLÆRING
Beløp: NOK 10 000
Panthaver: SAMEIET
LØPENR: 1121133

PRIORITET ETTER: 90 % AV LÅNETAKSTEN, TIL ENHVER TID
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Panterett stilt til fordel for sameiet med kr 10 000 til sikkerhet for oppfyllelse av den enkelte seksjonseiers økonomiske forpliktelser overfor sameiet. Panteretten har prioritet etter 90 % av seksjonens lånetakst til enhver tid.

1984/62259-2/105 04.12.1984 SEKSJONERING
Opprettet seksjoner:
SNR: 1
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 57/623
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 10 SEKSJONER
Begjæring om oppdeling av eiendommen i 10 eierseksjoner (9 boligseksjoner og 1 næringsseksjon), hvor seksjon 1 er registrert med boligformål og sameiebrøk 57/623.

Ved utforming av denne salgsoppgaven er AI brukt til å lese grunnbok og servitutter samt generere tekstforslag.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan få tinglyst skjøte uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av det ikke er tinglyst heftelser som ikke lar seg innfri/slette.

Dersom eiendommen skulle bli overbeheftet i salgsprosessen, det vil si at summen av fremtidige tinglyste heftelser overstiger den forventede salgssummen, er det en forutsetning for at handel skal kunne gjennomføres at kreditorene gir nødvendig pantefrafall. Dersom pantefrafall ikke oppnås vil handel ikke kunne gjennomføres. Skulle det bli tinglyst flere utleggspant på eiendommen, kan handel bare gjennomføres forutsatt at også eventuelle fremtidige kreditorer aksepterer å slette sitt pant uten å få full innfrielse av det underliggende kravet.

### Legalpant
Sameierne er solidarisk ansvarlig for boligsameiets økonomi. De andre seksjonseierne har en lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet for inntil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Rentenivå, eventuelt nye låneopptak, endret nedbetalingsplan og årsmøtevedtak kan påvirke felleskostnadenes størrelse.

### TV/Internett/Bredbånd
Sameiet har en post for TV-anlegg/bredbånd i driftsregnskapet for 2025 på kr 25 305 (budsjettert til kr 24 720 for 2026).

## Sameiet
### Sameie
Eierseksjonssameiet Opplandsgate 21

### Om sameiet
Eierseksjonssameiet Opplandsgate 21 (org.nr. 993 025 399) består av 10 boligseksjoner og omfatter gnr. 232, bnr. 74 i Oslo kommune. Forretningsførselen utføres av OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Saker og vedtak fra ordinært årsmøte avholdt digitalt 10.–13. mars 2026, samt årsrapporten for 2025:
- Årsrapport og årsregnskap for 2025 ble godkjent, og årets overskudd ble overført til reduksjon av udekket tap/egenkapital.

- Styregodtgjørelse for perioden ble fastsatt til kr 7 000,-.
- Valg av styreleder og styremedlemmer for to år ble gjennomført.

Gjennomførte tiltak i 2025:
- Porten er malt og skader i mur er utbedret.
- Vogn- og sykkelbod er montert.
- Utbedring av rotter i første etasje.
- Rydding av kjeller, inkludert bortkjøring av felles avfall.
- Innkjøp av luftavfukter, hagebord, snøskuffe og planter.

Planlagte aktiviteter for 2026:
- Maling av gjerde.
- Utskifting av eldre vinduer ved behov.
- Kontroll av tak.

Sameiet disponerer felles hage samt fellesarealer i trappeoppganger, på loft og i kjeller. I kjelleren er det oppbevaringsmuligheter for utemøbler, sykler, ski og akebrett i bruk. Det finnes felles vaskerom der beboere kan benytte egen vaskemaskin tilkoblet seksjonens eget elektriske anlegg. Det er montert felles vogn- og sykkelbod.

Eierforhold, utleie og ordensregler:
- Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve mer enn to boligseksjoner, jf. eierseksjonsloven § 23.
- Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.
- Ved eierskifte kreves et eierskiftegebyr på kr 6 725,- inkl. mva.
- Ved utleie skal styret underrettes skriftlig om leieforholdet med leietakers navn og kontaktinformasjon. Korttidsutleie av hele boligseksjonen er begrenset til maksimalt 90 døgn årlig iht. vedtektene (60 døgn iht. husordensreglene).
- Nattero skal overholdes mellom kl. 23.00 og 07.00. Varsling skal gis ved oppussing eller sosiale sammenkomster.
- På balkong og terrasse er kun elektrisk grill og gassgrill tillatt.
- Rømningsveier i oppganger, på loft og i kjeller må ikke blokkeres, og tørking av våte artikler i fellesarealer er ikke tillatt.
- Bygningsmessige tiltak som utskifting av dører/vinduer, oppsetting av markiser eller endring av fasadefarger krever forhåndsgodkjenning fra styret.
- Avfallshåndtering skal skje i samsvar med kommunens kildesorteringsregler.

### Organisasjonsnummer
993025399

### Eierbrøk
57/623

### Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

### Forkjøpsrett
Det foreligger ingen forkjøpsrett på eiendommen.

### Styregodkjennelse
Kjøper skal godkjennes av styret. Dette kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent som ny eier. Risikoen for å bli godkjent som ny eier påhviler kjøper. Dersom kjøper på

overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny eier, har kjøper ikke rett til å ta eiendommen i bruk. Blir kjøper ikke godkjent som ny eier må kjøper besørge videresalg av eiendommen. Hjemmelen overføres til kjøper og oppgjør utbetales til selger.

### Vedtekter/husordensregler
Eier forplikter seg til å gjøre seg kjent med vedtekter og eventuelle husordensregler. Kopi av disse ligger vedlagt i salgsoppgaven.

### Dyrehold
Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke er til sjenanse for de andre beboerne i gården.

### Beboernes forpliktelser
Seksjonseiernes felles plikter og vedlikeholdsansvar i sameiet:
- Dugnad avholdes hver vår og/eller ved behov.
- Trappeoppgangene skal holdes ryddige og vaskes regelmessig.
- Fellesdører skal holdes låst når man ikke er til stede.
- Balkonger må jevnlig snømåkes og holdes frie for løv, og eventuelle sluk må til enhver tid holdes åpne.
- Seksjonseier plikter å rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen.
- Farlig avfall, møbler, klær, husholdningsartikler o.l. må beboer selv frakte til gjenvinningsstasjon.

### Regnskap/budsjett
Årsregnskapet for 2025 og budsjettet for 2026 viser følgende hovedtall for sameiets fellesøkonomi:
- Årsresultat for 2025: overskudd på kr 83 241,- (mot et underskudd på kr -479 488,- i 2024).
- Driftsinntekter i 2025 utgjorde kr 622 824,- og driftskostnader kr 463 087,-.
- Budsjettert årsresultat for 2026: overskudd på kr 29 290,- (driftsinntekter kr 620 000,-, driftskostnader kr 510 710,- og finanskostnader kr 80 000,-).
- Budsjettet for 2026 er basert på uendrede felleskostnader.
- Arbeidskapital pr. 31.12.2025 var kr 282 116,- (omløpsmidler på kr 358 257,- fratrukket kortsiktig gjeld på kr 76 141,-).
- Egenkapitalen pr. 31.12.2025 var negativ med et udekket tap på kr -895 326,-. Det bemerkes at udekket tap i eierseksjonssameier oppstår fordi bygningsmassen ikke balanseføres, mens utført vedlikehold kostnadsføres løpende og finansieres gjennom låneopptak.

Årsregnskap og budsjett kan oversendes av megler på forespørsel.

## Energi
### Oppvarming
Elektrisitet og vedfyring. Panelovn og peisovn i stue. Varmekabler på bad er opplyst å være defekte.

Dersom beboelsesrom ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med. Varmekilder er ikke funksjonstestet.

### Strømforbruk
Boligen er tilknyttet strømavtalen Norgespris, en fastprisavtale vedtatt av Stortinget som trer i kraft fra 1. oktober 2025.
Avtalen følger målepunktet (strømmåleren) i boligen, og overtas automatisk av ny eier eller leietaker ved eierskifte.
Bindingstid:
Gjelder ut 2026 dersom avtalen er inngått mellom 1. oktober 2025 og 31. desember 2026.

Ved avtaleinngåelse fra 2027 og videre gjelder bindingstiden ut kalenderåret fra bestillingstidspunktet.
Ny eier må være innforstått med at boligen har en aktiv Norgespris-avtale, og at denne videreføres i henhold til gjeldende vilkår.

### Energikarakter
G.

### Energiklasse
Denne boligen er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne boligen oppnådd G (standardboliger ligger vanligvis i området C-F). Energiattesten ligger vedlagt i salgsoppgaven.

## Utleie
### Adgang til utleie
Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensingene som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt, jf. eierseksjonsloven § 24. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger.

Sameiets vedtekter har begrensninger i forhold til utleie. Utleie kan først skje etter forutgående samtykke fra styret. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Styret skal underrettes skriftlig om alle leieforhold utover det som inngår i korttidsleie, herunder leietakers navn og kontaktinformasjon.

## Takst og tilstand
### Bygningssakkyndig
Fredrik Hauki
frha@taksator.no
918 35 912

### Type takst
Tilstandsrapport. Befaringsdato 05.10.2026

### Innbo og løsøre
Når ikke annet er avtalt, overdras eiendommen med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med, jf. avhendingsloven. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen. 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 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 annen måte er inngått. Er ikke annet avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhendingsloven og bransjens tilbehørsliste inntatt i salgsoppgaven.

### Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har i forbindelse med salget fylt ut egenerklæringsskjema som vedlagt salgsoppgaven. I skjemaet fremkommer følgende informasjon:

Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?
Ja.
Vannet ikke direkte ned mot sluket, og det er sprekker i flisene
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
Nei, ikke som jeg kjenner til

Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?
Ja.
Det har vært løse takplater, og dette håndteres av sameiets styre.
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
Nei, ikke som jeg kjenner til

Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?
Ja.
Det er fuktskader på vinduene mot bakgård.
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
Nei, ikke som jeg kjenner til

Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?
Ja.
Det er skjevheter i boligen
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
Nei, ikke som jeg kjenner til

Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?
Ja.
Det er fukt i kjelleren og det er satt ut avfuktere. Vår bod er tørr. Dette håndteres av sameiets styre som kan informere om status per i dag.
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
Nei, ikke som jeg kjenner til

Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?
Ja.
Ja, se punktet ovenfor.
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
Nei, ikke som jeg kjenner til

Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?
Ja.
Det har vært sølvkre i leiligheten
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
Ja.
Ufaglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2024
Beskrivelse av arbeidet: Limfeller til fjerning av sølvkre satt ut - ikke sett dem siden.

Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja.
Faglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2015
Firmanavn: Norsk skorsteinsrehabilitering AS
Beskrivelse av arbeidet: Kontroll av ildsted
2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2009
Firmanavn: Vet ikke
Beskrivelse av arbeidet: Sameiets styre organiserte utskifting av skorsteinsløp i 2009
Ufaglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2015
Beskrivelse av arbeidet: Tatt ut gammel kamin, og erstattet med ny rentbrennende peisovn

Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?
Ja.
Varmekabler på badet har vært defekt siden vi kjøpte leiligheten.
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
Nei, ikke som jeg kjenner til

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja.
Faglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2026
Firmanavn: Lysaker Elektro
Beskrivelse av arbeidet: Godkjenning av retting av det elektriske anlegget etter pålegg påpekt under elkontroll fra Elvia i 2025.
2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2017
Firmanavn: Assemblin AS
Beskrivelse av arbeidet: Opplegg til 4 stk varmtvannsberedere og tilkobling av sirkulasjonspumpe i regis av sameiet.

Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?
Ja.
Eiendommen er på gul liste, og den ligger innenfor planområdet til Bane Nor og Brynsbakken. Utbyggingen av Gjøviksbanen er pågående, men etter vår kjennskap skal dette ikke ha konsekvenser for annet enn støy under arbeid og vedlikehold.

Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja.
Sameiet har bygget ut en loftsleilighet, og har satt opp verandaer for alle enheter bortsett fra de i første etasje.
Er tiltaket godkjent av kommunen?
Ja.
Arbeidet er håndtert av sameiets styre.

Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?
Ja.
Det er til tider støy fra vedlikeholdsarbeidene fra Bane Nor, men disse varsles tydelig i forkant på sms. Ved arbeid hittil har det holdt å lukke vinduene så er man ikke sjenert.

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

# Eier

**Eier**
Lars Bjønnes

Hella Simonsen Yngsdal

# Vilkår og bestemmelser

**Budgivning**
Forbrukerinformasjon om budgivning er vedlagt salgsoppgaven. Megler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn klokken 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning, dersom selger er forbruker. Det kan hende at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at selger må akseptere budet og kjøper må ha mottatt aksepten innen fristens utløp. Dersom du legger inn bud tett opp mot akseptfristen, er det en reell fare for at eiendommen blir solgt før budet når frem til megler. Husk å ringe til megler etter du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler. Megler tar ikke ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet, eller andre tekniske feil.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og ønsket overtakelse, skal sendes skriftlig til megler.

Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet (hemmelige bud og/eller hemmelige forbehold) skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter. Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser, som kan formidles, til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres, skal megler sende skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger.

Megler skal kontrollere budgivers finansiering før handel inngås. Dersom slik kontroll ikke lar seg gjennomføre, skal selger motta skriftlig informasjon om dette, og mulige konsekvenser. Dersom megler ikke får kontrollert budgivers finansiering, kan det derfor medføre at en annen budgiver - også en med lavere bud - anbefales overfor selger.

For å legge inn bud kan du enkelt legge inn bud via EiendomsMegler 1s «gi bud»-knapp i nettannonsen, eller benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på e-post eller annen godkjent skriftlig metode.

Skal du legge inn bud må du legitimere deg med kopi av legitimasjon og signatur. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver benytter e-signatur, for eksempel BankID. Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud.

**Lovanvendelse**
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygningssakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

Eiendommen skal overleveres 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 ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf.avhendingsloven § 3-9 1. ledd 2. pkt. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker - avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon
Dersom kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i

næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

### Betalingsbetingelser
Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon til meglerforetakets klientkonto før overtakelse. Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker tinglysing av skjøtet med overføring av hjemmel til seg, må det tas forbehold om dette i bud. Ved forsinket betaling påløper forsinkelsesrenter av hele kjøpesummen frem til betaling skjer, selv om deler av kjøpesummen er gjort opp til rett tid.

### Hvitvaskingsregler
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og er forpliktet til å rapportere til Økokrim om mistenkelige transaksjoner. Meglerforetaket har blant annet plikt til å gjennomføre kundetiltak. Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke etablere kundeforholdet eller gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter hvitvaskingsloven. Det oppfordres til at alle inn-og utbetalinger skjer via norske banker. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket vil be om å få opplyst disponenter til konti som benyttes i oppgjøret.

### Personopplysningsloven
Iht. personopplysningsloven vil vi behandle interessenter og kjøpers personopplysninger, i den utstrekning dette er nødvendig for å oppfylle våre lovpålagte forpliktelser, herunder for å kunne foreta kundekontroll etter hvitvaskingsloven samt for å utføre oppgaver som vi er pålagt etter eiendomsmeglingsloven. For å bidra til effektive og sikre transaksjoner, er det nødvendig at eiendomsmeglingsforetakene og finansieringsforetakene raskt kan utveksle opplysninger, herunder personopplysninger, av betydning for transaksjonen. For dette formålet er det utviklet en løsning som gjør at kjøpers og selgers finansieringsforbindelse vil kunne hente ut kjøpekontrakten og strukturerte data fra denne (navn, kjøpesum, overtakelsesdato o.l.) gjennom Altinn. Ved bruk av elektronisk tinglysing vil personopplysninger utveksles med Ambita og Kartverket.

### Vedlegg
- Tilstandsrapport datert 09.10.2026
- Selgers egenerklæring
- Energiattest datert 04.10.2026
- Reguleringskart
- Grunnkart

- Byggetegninger
- Nabolagsprofil
- Vedtekter
- Husordensregler

# Diverse

### Diverse

Noe tekst, bildetekst og sammenstilling av informasjon i dette oppdraget er laget ved hjelp av AI, og kvalitetssikret av megler/fagansvarlig/ansvarlig megler.

### Boligselgerforsikring

Selgeren har kjøpt boligselgerforsikring hos Fremtind. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis kjøper oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen.

### Boligkjøperforsikring

Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som dekker utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse og saksomkostninger. Forsikringen er valgfri og koster kr 8 600.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB. Skadebehandlingsselskapet er Crawford & Company.

Kjøper logger selv inn i portalen til Söderberg & Partners og bekrefter at de ønsker å inngå et forsikringsmeglingsoppdrag og dermed få mulighet til å tegne boligkjøperforsikring. For at anmodningen om kjøp av forsikring skal imøtekommes og portalen kunne benyttes, utleverer meglerforetaket informasjon om kjøperne til Söderberg & Partners, så snart bud er akseptert.

Söderberg & Partners sletter opplysningene som innhentes når tidspunktet for kontraktsmøtet har passert og det er klart at kjøper ikke velger å tegne Boligkjøperforsikring. For de kjøperne som tegner forsikring, vil opplysningene lagres av Söderberg & Partners for ulike formål med ulike lagringstid i tråd med beskrivelsen i personvernerklæringen: https://www.soderbergpartners.no/personopplysninger-og-informasjonskapsler/

Les mer om forsikringen i vedlagte materiell eller på https://eiendom.soderbergpartners.no/

Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 4 873 i honorar for hver forsikringsavtale som formidles for borettslagseiendom. Boligkjøperforsikring kan kun tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak.

### Hvitevarer

Hvitevarer følger i utgangspunktet ikke med ved salget.

# Overtakelse

### Overtakelse

Etter nærmere avtale med selger. Vær vennlig å angi ønsket overtagelsesdato i vedlagte budskjema.

# Meglers vederlag og utlegg

**Meglers vederlag (betales av selger)**

Det er mellom oppdragsgiver og meglerforetaket inngått følgende avtale:
Provisjon 0,80 %
Tilstandsrapport fra kr 10000
Kommunale opplysninger og kart fra kr 3000
Opplysninger fra forretningsfører fra kr 3000
Oppslag grunnbok kr 612
Servitutter per stk. kr 260
Foto kr 6000
Oppgjørshonorar kr 9 900
Registersøk/screening kr 1950
Tilretteleggingsgebyr kr 15 900
Markedspakke kr 22 900
Honorar for visning/overtakelse kr 3 500
Panterett med urådighet - Statens Kartverk kr 545
Hjemmelserklæring - Statens Kartverk kr 545

Avtalte vederlag, satser og utlegg vil variere avhengig av eiendommen og omsetningstiden. Dersom eiendommen ikke blir solgt, oppdraget sies opp eller utløper uten at handel er kommet i stand, har megler krav et rimelig vederlag på inntil kr 25 000, i tillegg til avtalte faste vederlag for bl. annet utført arbeid og markedsføring samt dekning av påløpte utlegg.

EiendomsMegler 1 Østlandet AS har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:
- Fremtind Forsikring AS, som leverer boligselgerforsikring til selger og forsikringsprodukter til kjøper i forbindelse med kjøp av ny bolig
- Gar-bo Försäkring AB, som leverer boligkjøperforsikring til kjøper
- Vend Marketplaces AS, som eier annonseplattformen FINN.no
- Meglerfront, som leverer digital overtakelsesprotokoll og tilbyr partene bredbånd/internett og TV-strømmepakker, brann- og innbruddsalarm, strømabonnement og flyttetjenester
- Fotograf (Meglerstøtte/megler må legge inn manuelt hvem som er valgt på det aktuelle oppdraget)
- Stylist (Meglerstøtte/megler må legge inn manuelt hvem som er valgt på det aktuelle oppdraget, eventuelt fjerne om det ikke er styling)

EiendomsMegler 1 Østlandet AS har tilknytning til SpareBank 1 Østlandet AS, som er eier av meglerforetaket. SpareBank 1 Østlandet AS tilbyr finansieringstjenester til kjøpere i forbindelse med oppdraget.

# Finansiering

**Finansiering og forsikring**

Når du skal kjøpe bolig, kan SpareBank 1 Østlandet hjelpe deg med finansiering. SpareBank 1 Østlandet er representert i hele fylket og kan gi deg lånetilbud ved boligkjøp. Be megler om å formidle kontakt.

EiendomsMegler 1 formidler tilbud på Boligeierfordelen fra Fremtind Forsikring, som gir deg 20 % rabatt på boligforsikringer. Ta kontakt med megler for mer informasjon.
Eiendomsmeglerforetaket mottar kr 150,- i formidlingshonorar per formidlede forsikring.

### Verdivurdering
Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

## Megler
### Oppdragsanvarlig
Oliver Bruksås
avdelingsleder/eiendomsmegler
oliver.bruksaas@em1ostlandet.no
Tlf: 911 18 798

### Ansvarlig megler
Oliver Bruksås
avdelingsleder/eiendomsmegler
oliver.bruksaas@em1ostlandet.no
Tlf: 911 18 798

# Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må  ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke gjøres gjeldende som mangler. Dette gjelder uavhengig av om du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

Det kan foreligge mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen.

Dersom du oppdager forhold du mener kan være en mangel, stiller avhendingsloven krav om at du reklamerer snarlig og «innen rimelig tid» overfor boligselgerforsikringsselskapet/selger. Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart etter at du oppdaget eller burde oppdaget mangelen.

Ta kontakt med megler eller forsikringsselskapet straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.















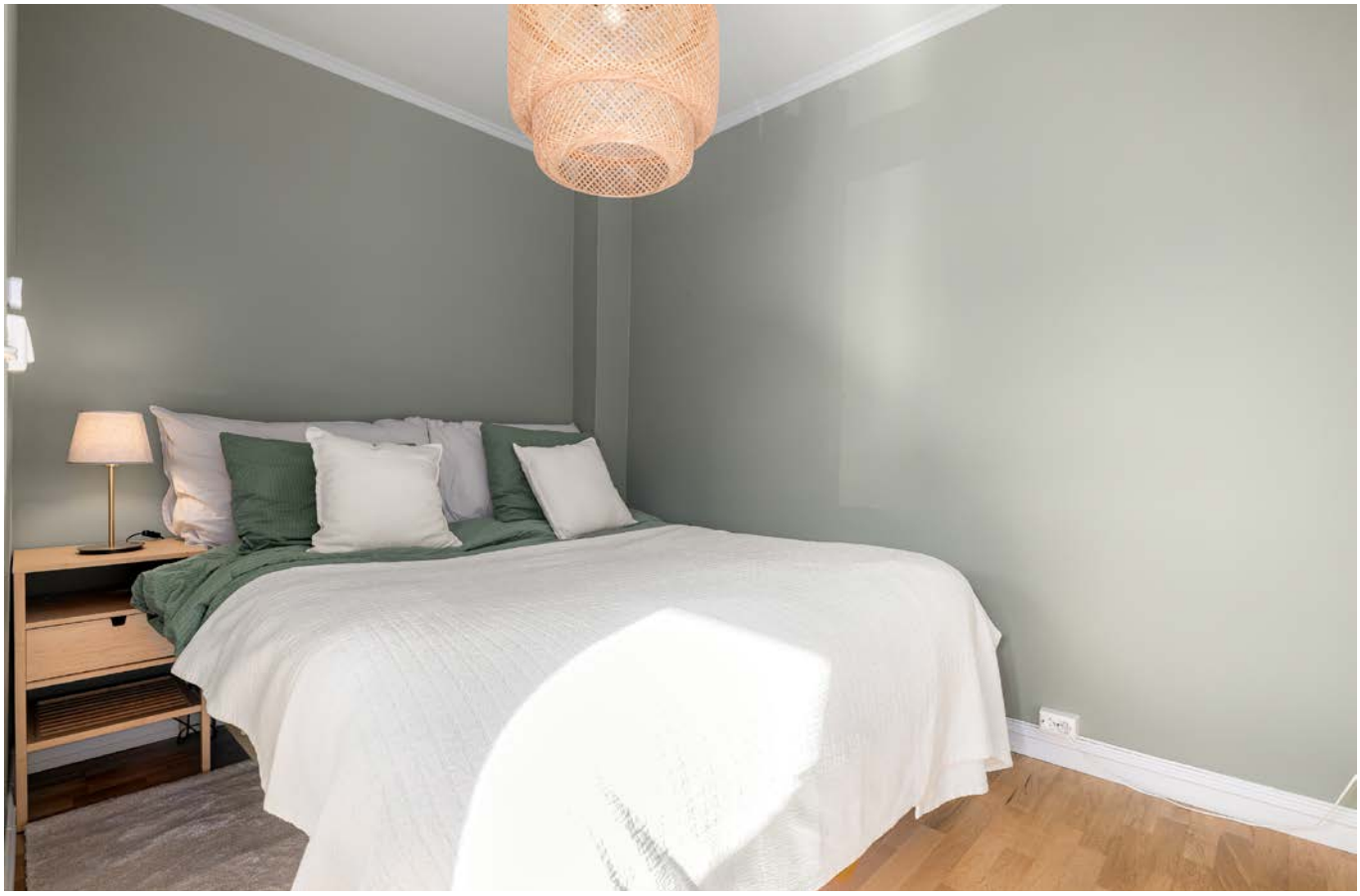



Nordpeis






jojo
moyes
Still Me












STEVE BERRY
The MALTA EXCHANGE
KJÆRE LEDER
HUGGES SKJULTE EVENTYR
Robert Harris
Almost addicting
BIG THINGS
HOW BIG THINGS GET
















































GALLERI





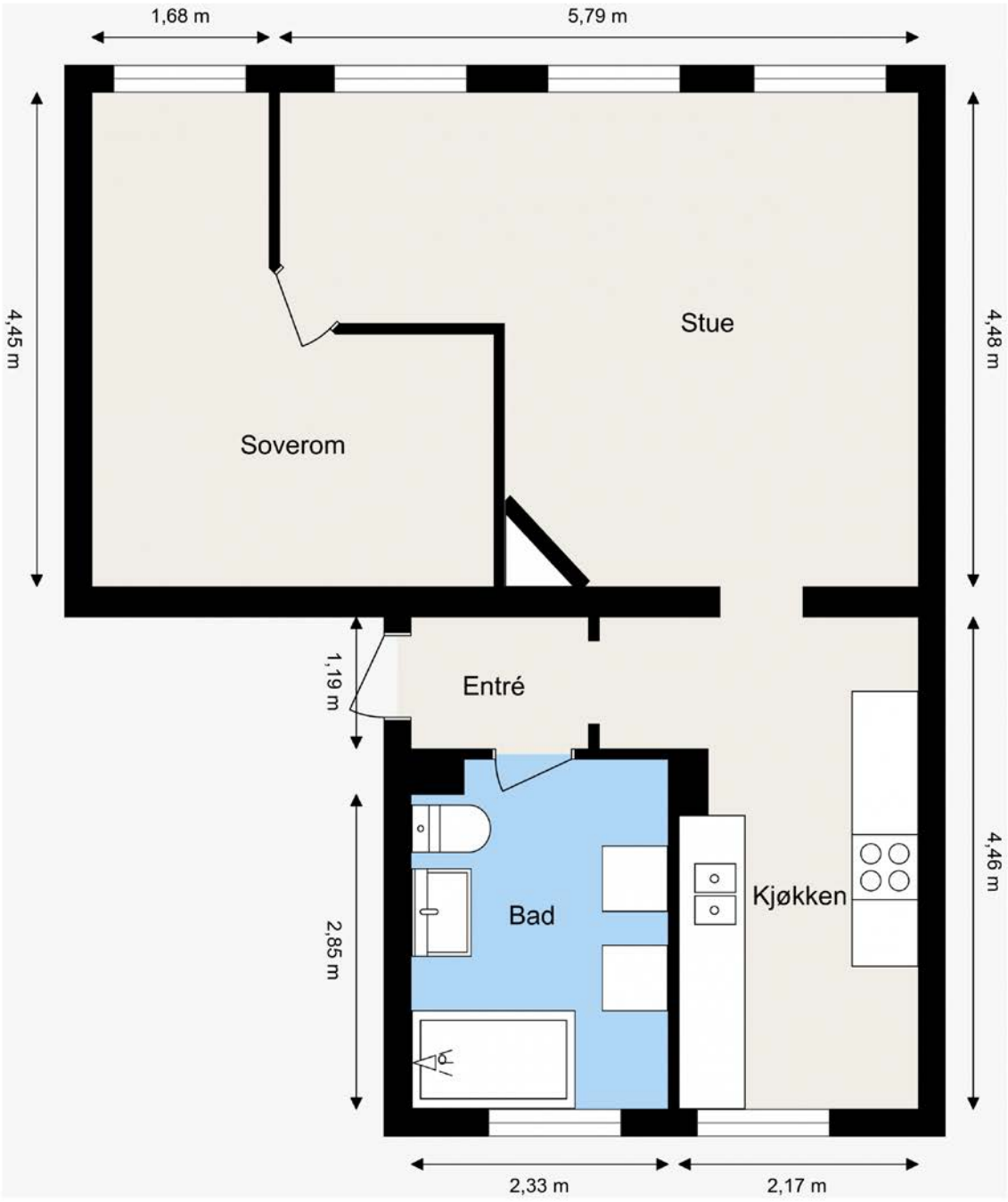

ETTERSTAD KOLONIHAGE
VELKOMMEN


BLOMSTEREMGH
Nannestadgata
Selvbetjent
VIPPS TIL
#0774


JORDAL AMFI



# Plantegning




1. etasje

Opplandgata 21B

SENTRUM TAKST
Trygghet i Boligh

**Fredrik Hauki**
**Takstingeniør / Tømrermester**
**www.sentrumtakst.no**

Planskissen er kun ment som illustrasjon og kan ikke benyttes til detaljmåling. Avvik kan forekomme

*Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse*

# Tilbehør og løsøre

I henhold til avhendingsloven § 3-4 skal eiendommen 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. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg.

## VEILEDENDE LISTE OVER HVA SOM FØLGER EIENDOMMEN

*Dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.*

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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. **BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. **GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. **KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. **MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. **AVTREKKSVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. **SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. **LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. **INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. **UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. **POSTKASSE** medfølger.
15. **UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. **FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. **SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. **GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. **BRANNSTIGE, BRANNTAU,** feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. **BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER** medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. **SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. 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.

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

*Oppdatert 10.12.19*

# OPPLANDGATA 21B

## Nabolaget Galgeberg - vurdert av 165 lokalkjente

### NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

## OFFENTLIG TRANSPORT

| | | |
|---|---|---|
| **Galgeberg i Strømsveien**<br>Linje 2N, 3N, 4N, 20, 37, 100, 110 | **4 min**<br>0.3 km |
| **Ensjø**<br>Linje 1, 2, 3, 4 | **13 min**<br>1.1 km |
| **Oslo Hospital**<br>Linje 13, 19 | **14 min**<br>1.2 km |
| **Tøyen stasjon**<br>Linje RE30, R31 | **24 min**<br>1.9 km |
| **Oslo S**<br>Totalt 24 ulike linjer | **8 min**<br>2.2 km |

## SKOLER

| | |
|---|---|
| **Vålerenga skole (1-7 kl.)**<br>449 elever, 25 klasser | **4 min**<br>0.3 km |
| **Kampen skole (1-7 kl.)**<br>487 elever, 21 klasser | **12 min**<br>0.9 km |
| **Gamlebyen skole (1-7 kl.)**<br>319 elever, 22 klasser | **12 min**<br>1 km |
| **Jordal skole (8-10 kl.)**<br>617 elever, 44 klasser | **4 min**<br>0.4 km |
| **Fyrstikkalleen skole (8-10 kl.)**<br>373 elever, 27 klasser | **20 min**<br>1.6 km |
| **Etterstad videregående skole**<br>588 elever, 41 klasser | **12 min**<br>0.9 km |
| **Hersleb videregående skole** | **23 min** |

## OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 78/100

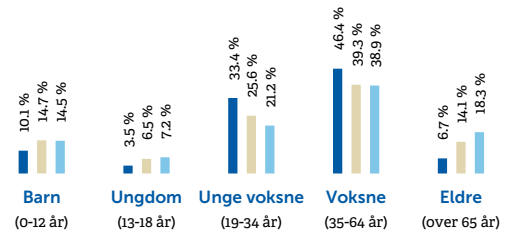
## KVALITET PÅ SKOLENE

Bra 72/100

## NABOSKAPET

Høflige 64/100

## ALDERSFORDELING




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

## BARNEHAGER

| | |
|---|---|
| **Enga barnehage (1-5 år)**<br>32 barn | **2 min**<br>0.2 km |
| **Vålerenggata barnehage (0-6 år)**<br>26 barn | **3 min**<br>0.3 km |
| **Sotamyggen barnehage (1-5 år)**<br>32 barn | **4 min**<br>0.4 km |

## DAGLIGVARE

| | |
|---|---|
| **Coop Extra St. Halvardsgate**<br>Post i butikk | **4 min**<br>0.3 km |
| **Kiwi Kværnerbyen** | **5 min** |

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Buss
2. Egen bil
3. Gående

## KOLLEKTIVTILBUD
Veldig bra 93/100

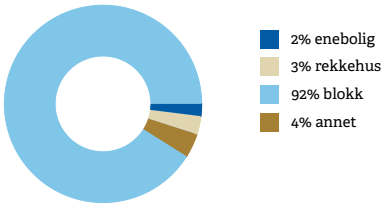
## SERVERINGSTILBUD
Meget bra 86/100

## AKTIVITETSTILBUD
Meget bra 83/100

## SPORT

| | | |
|---|---|---|
| **Vålerenga skole**<br>Aktivitetshall, ballspill | **4 min**<br>0.3 km |
| **Jordal ballbane og skatepark**<br>Fotball, skatepark, lekeplass, ballspill | **5 min**<br>0.4 km |
| **FitnessRoom Kværnerbyen** | **6 min** |
| **SATS Kampen** | **9 min** |

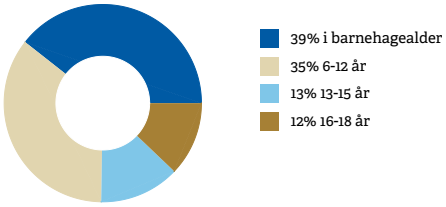
## BOLIGMASSE



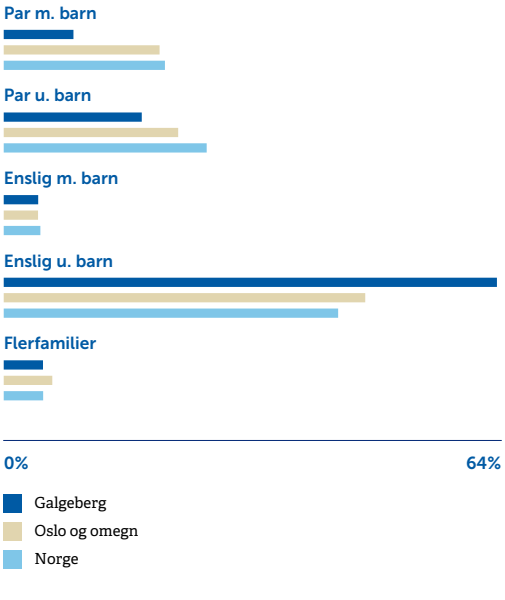

## VARER/TJENESTER

| | |
|---|---|
| **Tøyen Torg** | **15 min** |
| **Ditt apotek Kværnerbyen** | **6 min** |

## ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



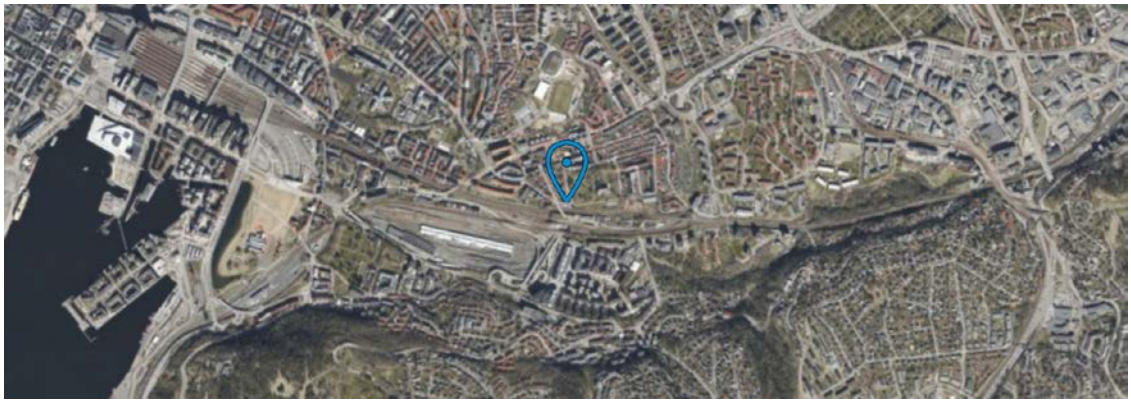

## FAMILIESAMMENSETNING

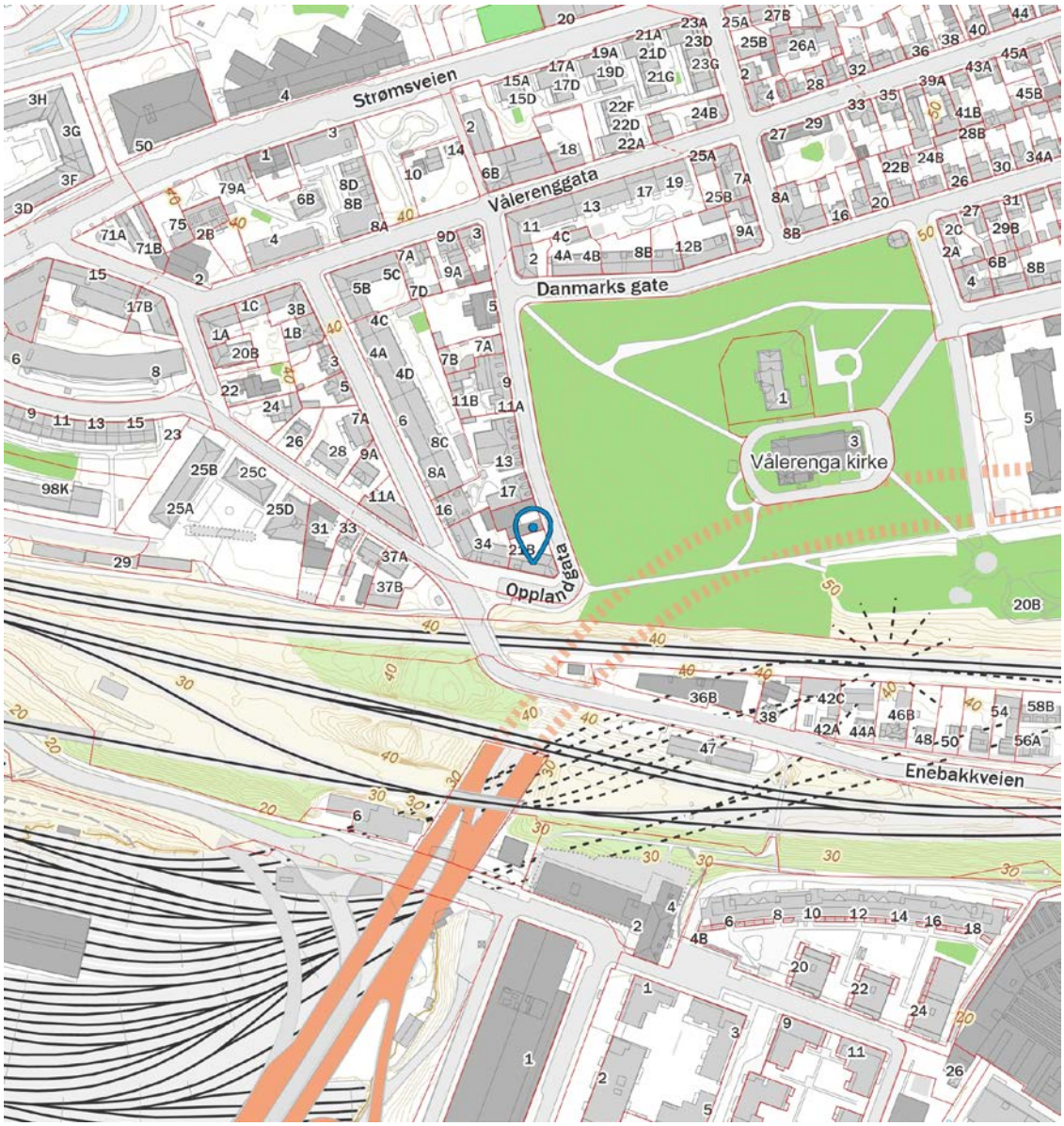



## SIVILSTAND

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

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026






FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

# Tilstandsrapport

2-roms selveierleilighet i 1. etasje
Opplandgata 21B , 0657 OSLO
OSLO kommune
gnr. 232, bnr. 74, snr. 1

**Sum areal alle bygg: BRA: 63 m² BRA-i: 57 m²**



**Befaringsdato:** 05.10.2026 **Rapportdato:** 09.10.2026 **Oppdragsnr.:** 12309-26321 **Eiendomsverdi ref nr:** RT6660

**Autorisert foretak:** SENTRUM TAKST AS **Sertifisert Takstingeniør:** Fredrik Hauki

SENTRUM TAKST
Trygghet i Boligshandelen

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

## Sentrum Takst

Jeg er autorisert takstmann med over 13 års erfaring fra boligmarkedet, og har siden 2013 utarbeidet rapporter – hovedsakelig i Oslo og omegn. Med tømrermester som faglig grunnlag og utdannelse via NEAK – Norges Eiendomsakademi, kombinerer jeg praktisk byggteknisk kunnskap med formell takseringskompetanse – og gir kjøper et solid og faktabasert grunnlag for sine beslutninger, for en mest mulig konfliktfri bolighandel.

Jeg er sertifisert innen tilstandsanalyse, verditaksering, skade og skjønn – og gir deg alltid en uavhengig og objektiv vurdering.

Hos Sentrum Takst AS får du personlig service, rask leveranse og en fagmann som alltid er tilgjengelig for spørsmål etter befaringen.


SENTRUM TAKST
Trygghet i Boligmarkedet

**Rapportansvarlig**

Fredrik Hauki

hauki@sentrumtakst.no
918 35 912

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil i hovedsak vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen bygningsdeler og forhold, blant annet de som er knyttet til fallforhold på våtrom og helse, miljø og sikkerhet, vil vurderes mot dagens regelverk. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ**

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

© iVerdi 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med iVerdi. iVerdi reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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.

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

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

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

### 2-roms selveierleilighet i 1. etasje - Byggeår: 1984

UTVENDIG Gå til side

Trevinduer med isolerglass. Vinduer på bad og kjøkken er fra 1984, og vinduer i stue er fra 2019.
Entrédør med brann- og lydklassifisering fra 1980-tallet.

INNVENDIG Gå til side

Gulv med parkett i alle rom unntatt bad som har fliser.
Vegger med malte flater i alle rom unntatt bad som har fliser.
Soverommet har i tillegg vegger med malt strie.
Himlinger med malte flater i alle rom.
Romhøyde målt i stue er 2,47 m.
Skyvedørsgarderobe i soverom.
Etasjeskiller i trebjelkelag, ikke åpnet eller nærmere undersøkt.
Teglsteinspipe med frittstående peisovn i stue.
Boligen ligger i 1. etasje og har ingen boligrom under terreng. Til seksjonen hører en kjellerbod på ca. 6 m².
Folierte innerdører.
Skadedyr og fuktkrevende insekter er undersøkt etter NS 3600:2025 A.2.15.
Lyd- og støyforhold er beskrevet etter NS 3600:2025 punkt 12.8.
Radon: boenheten ligger i 1. etasje, og det er ikke foretatt radonmålinger i boligen.

VÅTROM Gå til side

Bad med fliser på gulv og vegger og malt himling, badekar med dusjtrekk, heldekkende servant med toalettskap, speil og lysarmatur, gulvmontert klosett og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Sluket er et eldre støpejernssluk, og tettesjiktet er en eldre banemembran fra ca. 1987, da badet ble etablert. Rommet ventileres med naturlig avtrekk via ventil i vegg. Hulltaking mot tilliggende konstruksjon er ikke utført, da tilgrensende vegg er leilighetsskillende og kjøkkeninnredningen er i veien.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med malte fronter, benkeplate i tre med nedfelt kum i rustfritt stål, fliser på vegg over benk og ventilator med kullfilter. Frittstående komfyr, nisje for kjøle-/fryseskap og opplegg for oppvaskmaskin. Avtrekksventil i vegg tilknyttet byggets oppdriftsventilasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannførende rør i plastmantlet kobber, montert på vegg. Det er ikke etablert vannfordelerskap.
Interne og synlige avløpsrør under kjøkkenbenk og på bad.
Boligen har oppdriftsventilasjon (naturlig ventilasjon), med avtrekksventiler på bad og i kjøkken og tilluft via vindusspalter.
Varmt forbruksvann fra felles bereder i byggets kjeller.
Oppvarming med panelovn og vedovn i stue, samt varmekabler i badegulvet.
Sikringsskap i entré med 8 kurser med jordfeilautomater, 63 A hovedbryter og overspenningsvern. Innmaten ble skiftet i 2026.
Røykvarsler og brannslokkeutstyr er registrert i boligen.

### Arealer Gå til side

### Forutsetninger og vedlegg Gå til side

### Lovlighet Gå til side

**2-roms selveierleilighet i 1. etasje**

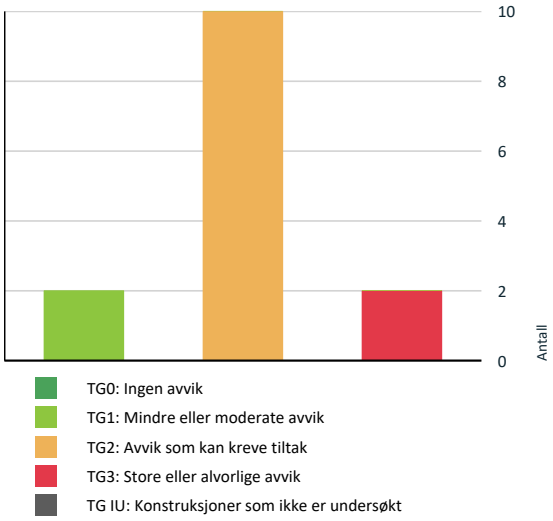
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Byggetegninger er innhentet via meglerpakken. Det foreligger plantegning «Plan 1 etg» fra 1982 som viser leiligheten som 2 -roms med kjøkken, bad/vask, entré, stue og soverom, samt ferdigattest datert 19.06.1987 (sak 82/2347).
Romfunksjonene stemmer med dagens bruk.

Skilleveggen mellom stue og soverom har en annen plassering og form enn på tegningen fra 1982. Stuen er større og soverommet mindre enn vist på tegningen. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at endringen er omsøkt, men endring fra hoveddel til hoveddel krever normalt ingen søknad.

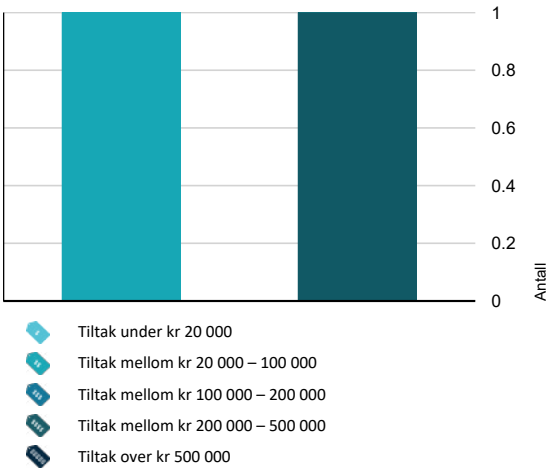
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader




Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad




Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten/befaringen er avholdt i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og forskrift til avhendingslova.

Tilstandsgrader settes i henhold til NS3600.
Hjemmel er kontrollert utfra Norges eiendommer/Ambita.

Rapporten omfatter ikke tekniske vurderinger av fagområder som krever særskilt godkjenning eller kompetanse, herunder elektriske anlegg, VVS-installasjoner og ildsteder.
Eier av boligen bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.
Det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det ikke er foretatt vurderinger, skyldes dette at forholdene ikke ha latt seg vurdere innenfor rammen av visuell befaring og tilgjengelighet. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner. I sammenfattet beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er
det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt (der dette er opplyst av rekvirent/eier) og eventuelle svakheter som er registrert.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll (undersøkelsesnivå 1) på befaringstidspunktet.

Arealene er målt i henhold til NS 3940. Det tas ikke stilling til om rommene oppfyller krav til varig opphold eller annen godkjenning etter plan- og bygningslovgivningen.
Rombetegnelser er basert på bruken på befaringstidspunktet.

Ved evt. åpning av konstruksjoner kan feil og mangler avdekkes også utover det som er omtalt i rapporten.
Det gjøres oppmerksom på at dette er en tilstandsrapport på nivå 1, dvs. kun en visuell befaring, uten åpning av konstruksjoner.
Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv er strengere enn da bygget ble oppført. Tilstandsanalysen er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer.

Rapporten begrenser seg til leiligheten/boligen og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons-, aksje- eller andelseier.
Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens vegger.
Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner med mindre det foreligger et særlig vedlikeholdsansvar knyttet til bygningsdelene.
Dette er i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og tilhørende forskrift.
På forespørsel har rekvirent/eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen/leiligheten har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten.

Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige opplysninger i rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beboer/rekvirent eller fremlagt dokumentasjon.

I henhold til gjeldende forskrift er det ikke krav til

# Sammendrag av boligens tilstand

kostnadsestimering av TG2, kun TG3.
I de tilfeller TG2 er kostnadsestimert, er dette gjort grunnet konsekvensen av avviket samt viktigheten av at avviket lukkes.

Rapporten beskriver forhold på befaringstidspunktet og er i henhold til avhendingslova gyldig i inntil ett år etter rapportdato.
Rapporten kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden, ei heller av andre personer/bedrifter/selskaper enn rekvirent oppgitt i denne rapporten.
Skjer det endring, oppstår skader, lekkasjer, gjøres endringer eller lignende på boligen/leiligheten, bør du som rekvirent/eier be om en oppdatert rapport.
Merk at en oppdatering av rapport etter en viss tid kan medføre en merkostnad.

NB!
Takstrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget.
Kunden/rekvirent må derfor lese nøye igjennom for å sjekke at de opplysningene som er gitt er korrekte.
Vi minner om at selger er pliktig til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper.
Dersom det er presiseringer etter ytterligere informasjon som må inntas, ber vi om å få beskjed om dette snarest etter utkastet er sendt.

## Oppsummering av avvik

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

### 2-roms selveierleilighet i 1. etasje

**TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**

**Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør** Gå til side

Det er registrert lekkasje fra avløpet under kjøkkenbenken, med fuktskade i bunnplaten i kjøkkeninnredningen. Synlig avløpsrør ved veggjennomføringen under benken er et eldre støpejernsrør med korrosjon. Rørets alder er ikke dokumentert. NS 3600:2025 tabell C.5 gir avløpsrør i støpejern lagt før 1990 et alderskriterium på 35 år, og alderskriteriet er vurdert til å være passert.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

**Våtrom > 1. etasje > Bad > Generell** Gå til side

Tettesjiktet er en eldre banemembran, vurdert til å være fra ca. 1987 da badet ble etablert. Tettesjiktet er dermed lagt før år 2000, jf. NS 3600:2025 tabell C.1, og hele våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Sluket er et eldre støpejernssluk, membran opp langs vegg er ikke synlig, og det er trepanel i våtsonen. Det er vindu i dusjsonen med fuktbelastet trevirke.

Fuktsøk med fuktindikator ga utslag på veggene i dusjsonen fra blandebatteriet og nedover.

Fall mot sluk fra vaskemaskin er 14 mm over 1,7 m (ca. 1:121), som er mindre enn preakseptert minimum på 1:100.

Videre er det registrert sprekker i fliser ved klosett og i dusjhjørnet, sprekker i fuger, løs fuge midt på gulvet, ujevn flislegging, svertesopp i fuger, krakkelering og varme-/sotmerker i himlingen, samt svell i hylle i innredningen.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**

**TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**

**Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys** Gå til side

Vinduene på bad og kjøkken har isolerglass fra 1984 og er ca. 42 år. Alderskriteriet på 35 år for isolerglassruter i NS 3600:2025 er passert.
Vinduene er værslitte utvendig, og det er registrert flassende maling på vinduer innvendig.

**Innvendig > Overflater - gulv** Gå til side

Det er registrert sår, glipper og riper i parketten.
Videre er det stedvis registrert ujevnt underlag.

**Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner** Gå til side

Total høydeforskjell er målt til 42 mm i soverom og 34 mm i stue, målt over hele rommet. Nivåforskjell mellom stue og kjøkken er målt til 34 mm. NS 3600:2025 gir tilstandsgrad 2 ved høydeforskjell over 30 mm målt over hele rommet og over 25 mm mellom rom.

**Innvendig > Innvendige dører** Gå til side

Dørene til bad og soverom subber i karmen. Døren til badet har slitasje, og døren til soverommet åpner/lukker seg selv.

**Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter** Gå til side

# Sammendrag av boligens tilstand

Eier opplyser at det ble observert sølvkre i boligen i 2024, og at sølvkreen nå er borte. Det fremgår av egenerklæringen at det ble benyttet limfeller. Eier har ikke opplyst hvor i boligen sølvkreen ble observert. Inntil dette er avklart, er badet lagt til grunn som stedet for forekomsten.

**Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** Gå til side

Vannførende kobberrør er av typen glødde, bøyelige rør med plasthylse (plastmantlet kobber). Rørene er vurdert til å være fra ca. 1987, samtidig med badet, og har passert alderskriteriet på 15 år i NS 3600:2025 tabell C.5.

**Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side

Soverommet mangler luftespalte i eller rundt dør. Rommet har tilluft via vindusspalte, men det er ikke etablert overstrømning fra soverommet til rom med avtrekk.

**Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner** Gå til side

Eier opplyser at varmekablene i badegulvet er defekte, og at leiligheten ble kjøpt med defekte varmekabler. Forholdet er ikke utbedret.

**Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side

Det er registrert fuktskade i bunnplaten i kjøkkeninnredningen under avløpsrøret, med synlige tegn til lekkasje fra avløpet. Lekkasjen er beskrevet under innvendige avløpsrør.

**Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk** Gå til side

Ventilatoren over kokesonen har kun omluft med kullfilter, slik at avtrekk fra stekesonen ikke føres ut av rommet via kanal, yttervegg eller tilsvarende. Rommets naturlige avtrekksventil kan ikke forseres, og forsert avtrekk ved matlaging er dermed ikke tilfredsstillende.

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

**Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet**

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

# Tilstandsrapport

## 2-ROMS SELVEIERLEILIGHET I 1. ETASJE



**Byggeår**
1984

**Kommentar**

**Anvendelse**
2-roms selveierleilighet

**Standard**

**Vedlikehold**

## UTVENDIG

### TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

**Beskrivelse**

Trevinduer med isolerglass. Vinduer på bad og kjøkken er fra 1984, og vinduer i stue er fra 2019.

Eier opplyser at vinduene mot bakgården er utslitte og skal byttes. Det fremgår av sameiets årsrapport for 2025 at det er planlagt utskifting av gamle vinduer ved behov.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

**Årstall:** 1984

**Kilde:** Andre opplysninger: Registrert på befaring (vinduer på bad og kjøkken). Vinduer i stue er fra 2019.

**Vurdering av avvik:**

- Vinduene på bad og kjøkken har isolerglass fra 1984 og er ca. 42 år. Alderskriteriet på 35 år for isolerglassruter i NS 3600:2025 er passert.
- Vinduene er værslitte utvendig, og det er registrert flassende maling på vinduer innvendig.

**Konsekvens/tiltak**

- Konsekvens:

TG 2 er gitt på grunn av alder (usikker fremtidig funksjon): isolerglassrutene har passert alderskriteriet på 35 år i NS 3600:2025. Dette medfører økt sannsynlighet for punktering og redusert isolerende evne, selv om funksjonen er tilfredsstillende på befaringsdagen.

Tiltak:
Det er ikke behov for umiddelbare tiltak dersom funksjonen er tilfredsstillende. Videre vedlikehold anbefales, og utskifting må påregnes på sikt, sett i sammenheng med alder og ønsket standard.

- Konsekvens:

Værslitt treverk og flassende maling gir redusert overflatebeskyttelse og økt fuktopptak, med risiko for nedbryting av karm og ramme over tid.

Tiltak:
Treverket bør vedlikeholdes med skraping, grunning og maling. Videre utskifting må påregnes på sikt, sett i sammenheng med alder.

# Tilstandsrapport



### TG 1 Ytterdører

**Beskrivelse**

Entrédør med brann- og lydklassifisering fra 1980-tallet.

Døren er funksjonstestet og fungerer som tiltenkt.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at døren har behov for justering med jevne mellomrom.

## INNVENDIG

### TG 2 Overflater - gulv

**Beskrivelse**

Gulv med parkett i alle rom unntatt bad som har fliser.

**Vurdering av avvik:**
• Det er registrert sår, glipper og riper i parketten. Videre er det stedvis registrert ujevnt underlag.

**Konsekvens/tiltak**
• Konsekvens:
Sår, glipper og riper er alders- og bruksrelatert, og påvirker i hovedsak den estetiske kvaliteten og levetiden på gulvbelegget. Ujevnt underlag påvirker i hovedsak brukskomforten.

Tiltak:
Lokal utbedring eller utskifting av berørte områder kan vurderes ved behov. Forholdene kan med fordel utbedres i forbindelse med oppussing.



### TG 1 Overflater - vegger og himlinger

**Beskrivelse**

Vegger med malte flater i alle rom unntatt bad som har fliser. Soverommet har i tillegg vegger med malt strie.

Himlinger med malte flater i alle rom.

# Tilstandsrapport

Romhøyde målt i stue er 2,47 m.

Skyvedørsgarderobe i soverom.

Overflater har normal forventet slitasje og bruksmerker.

## TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

**Beskrivelse**

Etasjeskiller i trebjelkelag. Konstruksjonen er ikke åpnet eller nærmere undersøkt.

Skjevheter og høydeforskjeller er kontrollert i henhold til NS 3600:2025 punkt A.2.11.1. Total høydeforskjell er målt med krysslaser over hele rommet, og nivåforskjell mellom rom er målt på hver side av terskel.

Eier opplyser i egenerklæringen at det er skjevheter i boligen.

Det påpekes at boligen var møblert ved befaring. Målinger er utført på tilgjengelige steder, og det kan derfor være avvik som ikke var målbare eller mulig å oppdage på befaringstidspunktet.

**Vurdering av avvik:**

• Total høydeforskjell er målt til 42 mm i soverom og 34 mm i stue, målt over hele rommet. Nivåforskjell mellom stue og kjøkken er målt til 34 mm. NS 3600:2025 gir tilstandsgrad 2 ved høydeforskjell over 30 mm målt over hele rommet og over 25 mm mellom rom.

**Konsekvens/tiltak**

• Konsekvens:
Skjevheter i etasjeskillere kan påvirke brukskomfort og møblering. Forholdet vurderes som konstruksjonsrelatert og gir redusert planhet i gulv, uten at det nødvendigvis foreligger akutt funksjonssvikt.

Tiltak:
For å oppnå TG0 eller TG1 forutsettes utbedring av konstruksjonen slik at planhet gjenopprettes. Slike tiltak er normalt omfattende og lite hensiktsmessige som enkeltstående tiltak, men kan vurderes i forbindelse med større rehabilitering eller ombygging av boligen.

## ⚠ Radon

**Beskrivelse**

Bygningen er oppført i 1885. Boenheten ligger i 1. etasje over bakkenivå.

Kravet om radonforebyggende tiltak, herunder radonsperre mot grunnen, kom med byggteknisk forskrift (TEK10 § 13-5) med virkning fra 1. juli 2010. Bygningen er oppført før dette kravet trådte i kraft, og det er ikke fremlagt dokumentasjon på om radonforebyggende tiltak er utført.

Det er ikke foretatt radonmålinger i boligen, jf. egenerklæringen. Radonnivået kan kun fastslås ved måling over minst to måneder i vinterhalvåret.

**Vurdering av avvik:**

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

**Konsekvens/tiltak**

• Konsekvens:
Radonnivået i boligen er ikke kjent. Forhøyede verdier lar seg ikke avdekke uten måling, og langvarig eksponering for radon gir økt risiko for helseskade.

Tiltak:
Det anbefales å gjennomføre radonmåling over minst to måneder i vinterhalvåret. Viser målingen verdier over tiltaksgrensen, bør radonreduserende tiltak vurderes.

## Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

**Beskrivelse**

Teglsteinspipe med frittstående peisovn i stue. Det er ildsikker plate på gulvet under og foran peisovnen.

Eier opplyser i egenerklæringen at peisovnen (Nordpeis) ble installert i 2015 av ufaglært. Det foreligger kontrollskjema for peisovnen fra Norsk

# Tilstandsrapport

Skorsteinsrehabilitering datert 19.03.2015.

Eier opplyser i egenerklæringen at skorsteinsløpet ble rehabilitert med stål i regi av sameiet i 2009.

Pipe og ildsteder er formelt ikke testet eller vurdert, og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av den stedlige brann- og redningsetaten.



## Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

**Beskrivelse**

Boligen ligger i 1. etasje og har ingen boligrom under terreng. Til seksjonen hører en kjellerbod i byggets kjeller, med måleverdig areal ca. 6 m².

Eier opplyser i egenerklæringen at det har vært fukt i kjelleren, og at styret har satt inn avfuktere.

Byggets kjeller for øvrig er fellesareal og er ikke vurdert.

## TG 2 Innvendige dører

**Beskrivelse**

Folierte innerdører.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dørene har behov for justering med jevne mellomrom og at hengsler samt bevegelige deler i låsekasse jevnlig trenger smøring.

**Vurdering av avvik:**

• Dørene til bad og soverom subber i karmen. Døren til badet har slitasje, og døren til soverommet åpner/lukker seg selv.

**Konsekvens/tiltak**

• Konsekvens:
Når dørene subber i karmen, blir åpne- og lukkefunksjonen tyngre, og det oppstår slitasje på dør og karm. At døren til soverommet åpner/lukker seg selv påvirker brukskomforten. Slitasjen på døren til badet påvirker i hovedsak utseendet.

Tiltak:
Dørene bør justeres slik at de går fritt i karmen og blir stående i ønsket posisjon. Slitasjen på døren til badet kan utbedres ved behov.

# Tilstandsrapport



## TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

**Beskrivelse**

Eier ble på befaringen spurt om det er eller har vært registrert skadedyr eller fuktkrevende insekter i boligen.

Det fremgår av sameiets årsrapport for 2025 at det har vært rotter i 1. etasje i Opplandgata 21A, og at forholdet er utbedret.

Tilstandsvurderingen er gjort samlet for skadedyr og fuktkrevende insekter, jf. NS 3600:2025 A.2.15.

**Vurdering av avvik:**
• Eier opplyser at det ble observert sølvkre i boligen i 2024, og at sølvkreen nå er borte. Det fremgår av egenerklæringen at det ble benyttet limfeller. Eier har ikke opplyst hvor i boligen sølvkreen ble observert. Inntil dette er avklart, er badet lagt til grunn som stedet for forekomsten.

**Konsekvens/tiltak**
• Konsekvens:
Forekomst av sølvkre indikerer fuktige forhold og tilgang på næring. Om det fortsatt er forekomst i boligen, og i hvilket omfang, lar seg ikke fastslå ved visuell befaring.

Tiltak:
Det anbefales at forholdet vurderes av skadedyrfaglig ekspertise, og at nødvendig bekjempelse gjennomføres ved behov. Eventuell dokumentasjon på tidligere bekjempelse bør etterspørres hos eier.

## Andre innvendige forhold

**Beskrivelse**

LYD- OG STØYFORHOLD (NS 3600:2025 punkt 12.8)

Bygningen er oppført i 1885. Etter tabell 4 i NS 3600:2025 forventes lydisolasjonen mellom boenheter i bygninger oppført før 1949 ofte å være svært mye dårligere enn i boliger bygget etter 1997.

Boliger oppført før 1997 har vanligvis merkbart dårligere lydisolasjon mot utendørs støy enn nyere boliger.

Eiendommen ligger innenfor gul støysone for veitrafikk i henhold til Statens vegvesens støyvarselkart (T-1442), med beregnet støynivå i intervallet 55–60 dB Lden ved bygningen. Eiendommen ligger også innenfor gul støysone for jernbane i henhold til Bane NORs støysonekart, og rød støysone for jernbane ligger ca. 25–30 m fra adressepunktet. Eiendommen må derfor anses som utsatt for støy fra veitrafikk og jernbane.

Eier opplyser at boligen ligger litt skjermet bak kollen ned mot Nydalen og det oppleves ikke mye støy i første etasje.

Det er ikke foretatt lydmålinger eller nærmere undersøkelser av lydisolasjonen i boligen mot naboers boenhet eller mot utendørs støy. Det settes ikke tilstandsgrad på lyd- og støyforhold.

# VÅTROM

## 1. ETASJE > BAD

## TG 3 Generell

**Beskrivelse**

# Tilstandsrapport

Bad med fliser på gulv og vegger og malt himling. Rommet har badekar med dusjtrekk, heldekkende servant med høyglans fronter, toalettskap, speil og lysarmatur, gulvmontert klosett og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Det er vindu i dusjsonen.

Sluket er et eldre støpejernssluk. Det er synlig eldre banemembran ved sluket, vurdert til å være fra ca. 1987, da badet ble etablert. Membran opp langs vegg er ikke synlig. Det er trepanel i våtsonen.

Høyde fra overkant gulvflis ved dørterskel til overkant slukrist, målt med krysslaser, er 35 mm, noe som tilfredsstiller anbefalt (preakseptert) høydeforskjell på 25 mm. Fall på gulvet utenfor dusjsonen er målt til 35 mm over 2,3 m mot dør, som tilsvarer ca. 1:66, og 14 mm over 1,7 m mot vaskemaskin, som tilsvarer ca. 1:121.

Badet ventileres med naturlig avtrekk via ventil i vegg.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt i dusjsonens vegger med fuktindikator (Protimeter SM), og det ble registrert utslag på veggene fra blandebatteriet og nedover på to av veggene. Hulltaking mot tilliggende konstruksjon er ikke utført, da tilgrensende vegg er leilighetsskillende og kjøkkeninnredningen er i veien.

Eier opplyser at klosett og badekar ble byttet i 2026 av ufaglært, og at det er lagt inn en dekkplate i vinduet. Eier opplyser i egenerklæringen at vannet ikke renner direkte mot sluket, og at det er sprekker i flisene. Varmekablene i gulvet er opplyst defekte, se andre VVS-installasjoner.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på baderommet.

**Årstall:** 1987 **Kilde:** Andre opplysninger: Bygningssakkyndiges vurdering.

**Vurdering av avvik:**
• Tettesjiktet er en eldre banemembran, vurdert til å være fra ca. 1987 da badet ble etablert. Tettesjiktet er dermed lagt før år 2000, jf. NS 3600:2025 tabell C.1, og hele våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Sluket er et eldre støpejernssluk, membran opp langs vegg er ikke synlig, og det er trepanel i våtsonen. Det er vindu i dusjsonen med fuktbelastet trevirke.

Fuktsøk med fuktindikator ga utslag på veggene i dusjsonen fra blandebatteriet og nedover.

Fall mot sluk fra vaskemaskin er 14 mm over 1,7 m (ca. 1:121), som er mindre enn preakseptert minimum på 1:100.

Videre er det registrert sprekker i fliser ved klosett og i dusjhjørnet, sprekker i fuger, løs fuge midt på gulvet, ujevn flislegging, svertesopp i fuger, krakkelering og varme-/sotmerker i himlingen, samt svell i hylle i innredningen.

**Konsekvens/tiltak**
• Konsekvens:
Tettesjikt lagt før år 2000 har passert forventet levetid. Fuktutslag i dusjsonens vegger, manglende synlig membran opp langs vegg og trepanel i våtsonen gir økt risiko for at vann trenger inn i underliggende og tilstøtende konstruksjoner, og skader kan utvikle seg skjult over tid. Øvrige avvik på fliser, fuger, fall og innredning bidrar til økt fuktbelastning og redusert funksjon.

Tiltak:
Badet må påregnes totalmodernisert, med nytt tettesjikt, sluk og røropplegg som utføres og dokumenteres etter gjeldende krav. Tilstanden i tilstøtende konstruksjoner bør kartlegges i forbindelse med rehabiliteringen. Inntil utbedring bør vannsøl utenfor badekaret begrenses og tørkes opp.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**

# Tilstandsrapport






## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

**TG 2 Overflater og innredning**

**Beskrivelse**

Kjøkkeninnredning med malte fronter, benkeplate i tre med nedfelt kum i rustfritt stål, fliser på vegg over benk og ventilator med kullfilter. Frittstående komfyr, nisje for kjøle-/fryseskap og opplegg for oppvaskmaskin.

Kjøkkenet ble delvis fornyet i 2004, jf. tidligere salgsoppgave. Eier opplyser at frontene ble malt og benkeplaten slipt i 2025.

Komfyrvakt er ikke montert. Det anbefales å installere komfyrvakt. Dette for å hindre store skader om en brann skulle oppstå.

**Årstall:** 2004 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

**Vurdering av avvik:**

• Det er registrert fuktskade i bunnplaten i kjøkkeninnredningen under avløpsrøret, med synlige tegn til lekkasje fra avløpet. Lekkasjen er beskrevet under innvendige avløpsrør.

**Konsekvens/tiltak**

• Konsekvens:
Fuktskade i bunnplaten medfører redusert levetid på materialet. Skaden vil utvikle seg videre så lenge lekkasjen fra avløpet pågår.

Tiltak:
Bunnplaten bør skiftes når lekkasjen fra avløpet er utbedret. Området under kummen bør holdes tørt og under oppsyn inntil utbedring.




# Tilstandsrapport

## 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Avtrekk

**Beskrivelse**

Ventilator med kullfilter over komfyren. Avtrekksventil i vegg tilknyttet byggets oppdriftsventilasjon (naturlig ventilasjon).

**Vurdering av avvik:**

• Ventilatoren over kokesonen har kun omluft med kullfilter, slik at avtrekk fra stekesonen ikke føres ut av rommet via kanal, yttervegg eller tilsvarende. Rommets naturlige avtrekksventil kan ikke forseres, og forsert avtrekk ved matlaging er dermed ikke tilfredsstillende.

**Konsekvens/tiltak**

• Konsekvens:
Manglende forsert avtrekk gir redusert bortledning av fukt, fett og matos ved matlaging, som i større grad blir værende i rommet. Over tid kan dette gi økt fuktbelastning og behov for hyppigere rengjøring av overflater, uten at det nødvendigvis oppstår direkte skader.

Tiltak:
Kullfilteret bør skiftes jevnlig etter produsentens anvisning. Ønskes bedre avtrekk ved matlaging, må løsningen avklares med sameiet. Det gjøres oppmerksom på at mekanisk avtrekksvifte ikke må tilkobles felles avtrekkskanal i bygg med naturlig ventilasjon.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Innvendige vannledninger

**Beskrivelse**

Vannførende rør i plastmantlet kobber (glødde, bøyelige rør med plasthylse), montert på vegg. Det er ikke etablert vannfordelerskap. Stoppekraner for kaldt og varmt vann er montert på rørene.

VVS-anlegget er ikke inngående vurdert. Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av, da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset. Undertegnede har ikke inngående vurdert røranlegget av den grunn at dette krever spesialutstyr og kompetanse.

**Årstall:** 1987

**Kilde:** Andre opplysninger: Bygningssakkyndiges vurdering ut fra badets alder.

**Vurdering av avvik:**

• Vannførende kobberrør er av typen glødde, bøyelige rør med plasthylse (plastmantlet kobber). Rørene er vurdert til å være fra ca. 1987, samtidig med badet, og har passert alderskriteriet på 15 år i NS 3600:2025 tabell C.5.

**Konsekvens/tiltak**

• Konsekvens:
Når alderskriteriet er passert, øker sannsynligheten for svekkelser, tæring og lekkasjer i røranlegget. Rørene ligger i hovedsak skjult i konstruksjonene, slik at en lekkasje kan utvikle seg over tid før den oppdages.

Tiltak:
Det anbefales å følge med på røranlegget og være oppmerksom på tegn til lekkasje eller redusert funksjon. Utskifting av de vannførende kobberrørene må påregnes på sikt, og gjøres naturlig i forbindelse med rehabilitering av badet. Montering av fuktsøler med vannstoppventil kan vurderes som skadebegrensende tiltak.

# Tilstandsrapport



Bad



Kjøkken

## TG 3 Innvendige avløpsrør

**Beskrivelse**

Interne og synlige avløpsrør i plast og opprinnelig støpejern under kjøkkenbenk og på bad.
Rørene ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen og er ikke nærmere vurdert.

Stake luke i kasse i bad.

**Vurdering av avvik:**

• Det er registrert lekkasje fra avløpet under kjøkkenbenken, med fuktskade i bunnplaten i kjøkkeninnredningen. Synlig avløpsrør ved veggjennomføringen under benken er et eldre støpejernsrør med korrosjon. Rørets alder er ikke dokumentert. NS 3600:2025 tabell C.5 gir avløpsrør i støpejern lagt før 1990 et alderskriterium på 35 år, og alderskriteriet er vurdert til å være passert.

**Konsekvens/tiltak**

• Konsekvens:
Lekkasje fra avløp gir fuktbelastning på innredning og underliggende konstruksjon, og kan føre til fuktskader og muggvekst dersom den ikke utbedres. Korrosjon på røret kan over tid gi økende utetthet.

Tiltak:
Lekkasjen bør utbedres av rørlegger, og berørt del av avløpet bør kontrolleres og skiftes ved behov. Det vil være naturlig med skifte av avløpsrør ved modernisering av baderommet. Kostnadsestimatet vil være lavere dersom arbeidet utføres samtidig med moderniseringen av badet, fremfor som en enkeltstående utbedring. Inntil utbedring bør området under kummen holdes under oppsyn.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



Kjøkken



Bad

## TG 2 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Boligen har oppdriftsventilasjon (naturlig ventilasjon), som er normal løsning for byggeåret og medfører variabel ventilasjon avhengig av årstid. Avtrekksventiler er montert på bad og i kjøkken, og tilluft tilføres via vindusspalter i kjøkken, stue og soverom. Overstrømning fra kjøkken og stue skjer via døråpning.

Kapasitet og mengde luftutskiftning er ikke kontrollert, da det krever eget måleutstyr og det hører ikke inn under en nivå 1-undersøkelse.

**Vurdering av avvik:**

• Soverommet mangler luftespalte i eller rundt dør. Rommet har tilluft via vindusspalte, men det er ikke etablert overstrømning fra soverommet til rom med avtrekk.

**Konsekvens/tiltak**
• Konsekvens:
Manglende overstrømning gir redusert luftutskiftning i soverommet, særlig når døren er lukket. Dette kan gi perioder med redusert luftkvalitet og økt fuktbelastning i rommet.

Tiltak:
Det anbefales å etablere overstrømning fra soverommet, for eksempel ved luftespalte under dørblad eller overstrømningsventil i dør eller vegg.

### Varmtvannsbereder/tank

**Beskrivelse**

Boligen har ikke egen varmtvannsbereder. Varmt forbruksvann leveres fra felles bereder i byggets kjeller. Eier opplyser at berederen ble skiftet i regi av sameiet i 2017.

Fellesanlegget ligger utenfor boenheten og er ikke inngående vurdert av bygningssakkyndig.

**Årstall:** 2017 **Kilde:** Eier

### TG 2 Andre VVS-installasjoner

**Beskrivelse**

Oppvarming med panelovn i stue og varmekabler i badegulvet. Stuen har i tillegg vedovn, som er beskrevet under pipe og ildsted.

Varmekilder er ikke funksjonstestet av bygningssakkyndig.

**Vurdering av avvik:**
• Eier opplyser at varmekablene i badegulvet er defekte, og at leiligheten ble kjøpt med defekte varmekabler. Forholdet er ikke utbedret.

**Konsekvens/tiltak**
• Konsekvens:
Defekte varmekabler gir redusert komfort og redusert uttørking av badegulvet etter bruk.

Tiltak:
Kontroll og eventuell reparasjon av elektrofaglig virksomhet anbefales. Forholdet kan med fordel utbedres i forbindelse med rehabilitering av badet.

### Elektrisk anlegg

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

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

**Beskrivelse**

Sikringsskap er plassert i entré. Innmaten i sikringsskapet ble skiftet 07.10.2026 av Gnisten Installasjon AS. Skapet har 8 kurser med jordfeilautomater (30 mA), hvorav 3 er reserve, 63 A hovedbryter og overspenningsvern. Anlegget er utført som IT 230 V.

Kursfortegnelse fra Gnisten Installasjon AS datert 07.10.2026 er fremlagt, og samsvarer med antall sikringer i skapet. Det foreligger risikovurdering, sluttkontroll og samsvarserklæring fra Gnisten Installasjon AS datert 07.10.2026 for skifte av innmat i sikringsskapet, utført etter NEK 400:2026.

Det foreligger tilsynsrapport fra Elvia (saksnr. 5501789) etter kontroll 09.12.2025. Tilsynssaken er lukket, og registrerte avvik er lukket.

Det foreligger samsvarserklæring fra Lysaker Elektro datert 17.04.2026 for utbedring etter tilsynsrapporten.

# Tilstandsrapport



### Brannstekniske forhold

**Beskrivelse**

Røykvarsler og brannslokkeutstyr er registrert i boligen.

Boligen ligger i en bygård oppført i 1885, med etasjeskille i tre. Bygningen er oppført etter datidens byggeskikk og har ikke den branncelleinndelingen og brannmotstanden som følger av dagens byggtekniske forskrift. Dette er normalt for bebyggelse fra denne perioden. Det er ikke fremlagt brannteknisk dokumentasjon for bygningen, og det er ikke foretatt brannteknisk prosjektering eller kontroll av fellesarealer, loft og kjeller i forbindelse med befaringen.

Byggemåten innebærer at brann og røyk kan spre seg raskere mellom rom og etasjer enn i nyere bebyggelse oppført etter dagens krav til branncelleinndeling. Brannteknisk oppgradering av branncelleinndelingen omfatter bygningen som helhet, og lar seg normalt ikke gjennomføre som enkelttiltak i den enkelte boenhet. Forholdet bør vurderes brannteknisk ved ombygging, bruksendring eller andre søknadspliktige tiltak.

Komfyrvakt er ikke montert på kjøkkenet. Kravet om komfyrvakt for nye installasjoner kom med NEK 400:2010 fra 1. juli 2010. Installasjonen er eldre enn kravet, og forholdet er registrert uten at det er vurdert som avvik.

Røykvarsler og slokkeutstyr er ikke funksjonstestet av bygningssakkyndig. Det anbefales at røykvarsler testes jevnlig og at batteri skiftes årlig, at slokkeutstyret kontrolleres jevnlig, og at komfyrvakt installeres for å begrense skadeomfanget ved en eventuell brann.

## FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

*Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*

### ⚠ Helse, miljø og sikkerhet

**Vurdering av avvik:**

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

**Konsekvens/tiltak**

• Konsekvens:
Radonnivået i boligen er ikke kjent. Forhøyede verdier lar seg ikke avdekke uten måling, og langvarig eksponering for radon gir økt risiko for helseskade.

Tiltak:
Det anbefales å gjennomføre radonmåling over minst to måneder i vinterhalvåret. Viser målingen verdier over tiltaksgrensen, bør radonreduserende tiltak vurderes.

# 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

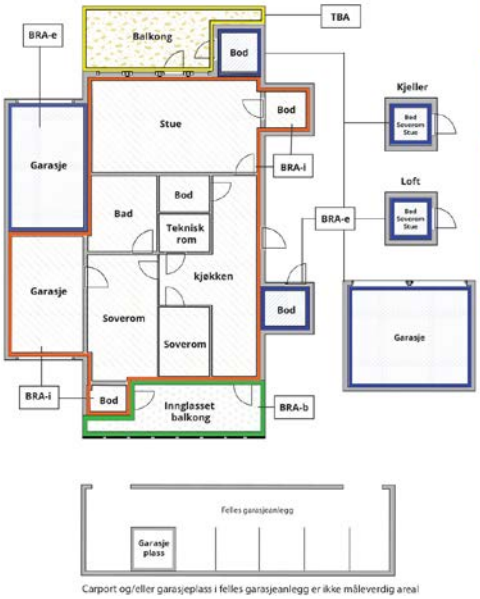
## Hva er måleverdig areal?

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).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke. |

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

## 2-roms selveierleilighet i 1. etasje

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| 1. etasje | 57 | | | 57 | |
| Kjeller | | 6 | | 6 | |
| **SUM** | **57** | **6** | | | |
| **SUM BRA** | **63** | | | | |

### Romfordeling

| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** |
|---|---|---|---|
| 1. etasje | Entré, bad, kjøkken, stue, soverom | | |
| Kjeller | | Kjellerbod | |

**Kommentar**

Romhøyde målt i stue er 2,47 m.
Eier disponerer kjellerbod på ca 6 m². Takhøyde i kjellerboden er målt til rundt 1,9 m som stedvis grenser til ikke måleverdig areal.
Eier disponerer også loftsbod. Loftsboden ble ikke befart på grunn av manglende nøkkel, og arealet er ikke målt.

Innvendig målte arealer.

Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør rommets navn og definisjon i arealoppstillingen.

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

Det kan være avvik i dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til boligens opprinnelige byggemeldte/godkjente tegninger.

Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS 3940:2023).

Rombetegnelse er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht. rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.

Innbygde/plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten er ofte møblerte/fulle og i mange tilfeller umulig å måle nøyaktig.

Disse arealene må derfor sees på som omtrentlige arealer og ikke eksakte.

Bodene er vist frem/opplyst til den bygningssakkyndige av eier/representant for eier på befaringsdagen eller i forkant.

Det er ikke fremvist dokumentasjon på eierskap av boder. Den bygningssakkyndige har ikke gjort nærmere undersøkelser om leiligheten har bruksrett til disse arealene.

## Lovlighet

**Byggetegninger**

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
*Kommentar:*

Byggetegninger er innhentet via meglerpakken. Det foreligger plantegning «Plan 1 etg» fra 1982 som viser leiligheten som 2-roms med kjøkken, bad/vask, entré, stue og soverom, samt ferdigattest datert 19.06.1987 (sak 82/2347). Romfunksjonene stemmer med dagens bruk.

Skilleveggen mellom stue og soverom har en annen plassering og form enn på tegningen fra 1982. Stuen er større og soverommet mindre enn vist på tegningen. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at endringen er omsøkt, men endring fra hoveddel til hoveddel krever normalt ingen søknad.

**Nyere håndverkstjenester**

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

*Kommentar:* Eier opplyser i egenerklæringen at Lysaker Elektro har utført utbedringer på el-anlegget i 2026 etter tilsyn fra Elvia (samsvarserklæring datert 17.04.2026). Toalett og badekar er byttet i 2026 av ufaglært.

Innmaten i sikringsskapet ble skiftet 07.10.2026 av Gnisten Installasjon AS. Det foreligger samsvarserklæring for arbeidet.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 05.10.2026 | Fredrik Hauki | Takstingeniør |
| | Lars Bjønnes | Kunde |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 301 OSLO | 232 | 74 | 1 | 1 | 399.1 m² | Ambita | Ikke relevant |

**Adresse**
Opplandgata 21B

**Hjemmelshaver**
Yngsdal Hella Simonsen, Bjønnes Lars

| Boligselskap | Eierandel | Forretningsfører | Organisasjonsnr |
|---|---|---|---|
| Eierseksjonssameiet Opplandsgate 21 | 57 / 623 | OBOS Eiendomsforvaltning AS | 993025399 |

## Eiendomsopplysninger

**Beliggenhet**

Eiendommen ligger i Opplandgata på Vålerenga i bydel Gamle Oslo. Nærområdet består av eldre trehusbebyggelse og klassiske bygårder. Det er kort vei til bussforbindelser og gangavstand til Grønland, Gamlebyen og sentrum. Eiendommen ligger nær jernbanetraseen ved Brynsbakken.

Eiendommen ligger innenfor gul støysone for vegtrafikk og innenfor gul støysone for jernbane, jf. Statens vegvesens støyvarselkart og Bane NORs støysonekart kontrollert 05.10.2026. Rød støysone for jernbane ligger ca. 25–30 m fra adressepunktet.

**Adkomstvei**

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

**Tilknytning vann**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

**Tilknytning avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

**Regulering**

Eiendommen er regulert til spesialområde – bevaring (boliger) i reguleringsplan S-3008, «Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for bevaringskvartalene på Vålerenga», vedtatt 16.11.1988. Planen er helt eller delvis opphevet som følge av Kommuneplan 2015 (bystyrets vedtak 23.09.2015).
Reguleringsbestemmelsene § 3 fastsetter blant annet at fasaden skal beholdes uendret eller tilbakeføres til et tidligere utseende, og at forandringer i takflaten mot gaten ikke tillates. Alle forandringer skal forelegges Byantikvaren til uttalelse.

Bygningen er SEFRAK-registrert (leiegård, 1875–1899), og eiendommen er oppført på Byantikvarens gule liste. Det er registrert en pågående plansak (202521558) som omfatter eiendommen. Eier opplyser i egenerklæringen at eiendommen ligger innenfor planområdet til Bane NOR ved Brynsbakken.

**Om tomten**

Felles tomt på 399,1 m², jf. matrikkelen, med bakgård mot hage.

**Tinglyste/andre forhold**

Forkjøpsrett: Nei
Styregodkjenning ved eierskifte: Ja
Felleskostnader: kr 4 726 per måned
Andel fellesgjeld: kr 101 354 per 01.10.2026
Sameiebrøk: 57/623

**Bebyggelsen**

Eiendommen er en eierseksjon (seksjon 1) i Eierseksjonssameiet Opplandsgate 21, org.nr. 993025399, som består av 10 seksjoner. Bygningen er en leiegård (tidligere Enebakkveien 36) oppført i 1885, med kjeller, fire boligetasjer og loftsetasje. Loftsleilighet er innredet (ferdigattest 1987), og sameiet oppførte balkonger på fasaden i 2023 (ferdigattest 09.03.2023). Leiligheten ligger i 1. etasje. Forretningsfører er OBOS Eiendomsforvaltning AS.

## Forsikring

| Selskap | Avtalenr | Type | Forsikringssum | Årlig premie |
|---|---|---|---|---|
| Gjensidige Forsikring ASA | 92202222 | Fullverdi | | |

**Kommentar**
Fellespolise for bygningsmassen. Eier må selv tegne innboforsikring.

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Eier | | Opplysninger vedrørende de oppgraderinger som er utført. | Gjennomgått | | Nei |
| Infoland.no | 01.10.2026 | Gnr., bnr., byggeår, tomtestørrelse og hjemmelshaver. | Gjennomgått | | Nei |
| Kommunalinformasjon | 05.10.2026 | Byggetegninger, ferdigattester, matrikkelrapport og reguleringsopplysninger. | Gjennomgått | | Nei |
| Forretningsførerinfo | 05.10.2026 | Meglerbrev, årsrapport, vedtekter, husordensregler og opplysninger om forsikring. | Gjennomgått | | Nei |
| Egenerklæringsskjema | 05.10.2026 | Selgers egenerklæring. | Gjennomgått | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 09.10.2026 | |

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## FORUTSETNINGER

### STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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

### PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

Stikkprøvetakninger kan være tilfeldig utvalgt på typiske skadesteder, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova eller gjeldende versjon av NS 3600.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

### AREAL

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

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

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

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

### PERSONVERN

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



# Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

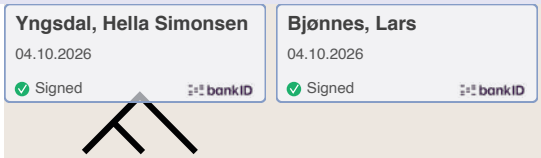
**Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind**

- Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- Profesjonell håndtering av reklamasjon
- Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind




# Selgers egenerklæring

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

## Selgere

Lars Bjønnes

Hella Simonsen Yngsdal

## Boligen

- Boligen ble kjøpt 2009
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Opplandgata 21B
0657 Oslo

0301-232/74/0/1

# Våtrom, tak og fasade

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

• **Ja**

Vannet ikke direkte ned mot sluket, og det er sprekker i flisene

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Ja**

Det har vært løse takplater, og dette håndteres av sameiets styre.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Ja**

Det er fuktskader på vinduene mot bakgård.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Ja**

Det er skjevheter i boligen

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

# Drenering, fukt og lekkasje

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

• **Ja**

Det er fukt i kjelleren og det er satt ut avfuktere. Vår bod er tørr.
Dette håndteres av sameiets styre som kan informere om status per i dag.

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



• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Ja, se punktet ovenfor.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Det har vært sølvkre i leiligheten

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

• **Ja**

**Ufaglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

   **Beskrivelse av arbeidet:** Limfeller til fjerning av sølvkre satt ut - ikke sett dem siden.

# Tekniske installasjoner

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2015

   **Firmanavn:** Norsk skorsteinsrehabilitering AS

   **Beskrivelse av arbeidet:** Kontroll av ildsted

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2009

   **Firmanavn:** Vet ikke

   **Beskrivelse av arbeidet:** Sameiets styre organiserte utskifting av skorsteinsløp i 2009

**Ufaglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2015

   **Beskrivelse av arbeidet:** Tatt ut gammel kamin, og erstattet med ny rentbrennende peisovn

---

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

- **Ja**

Varmekabler på badet har vært defekt siden vi kjøpte leiligheten.

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

- **Ja**

**Faglært arbeid:**

1.
**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

**Firmanavn:** Lysaker Elektro

**Beskrivelse av arbeidet:** Godkjenning av retting av det elektriske anlegget etter pålegg påpekt under elkontroll fra Elvia i 2025.

2.
**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2017

**Firmanavn:** Assemblin AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Opplegg til 4 stk varmtvannsberedere og tilkobling av sirkulasjonspumpe i regis av sameiet.

---

# Eiendommen og omgivelsene

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

- **Ja**

Eiendommen er på gul liste, og den ligger innenfor planområdet til Bane Nor og Brynsbakken. Utbyggingen av Gjøviksbanen er pågående, men etter vår kjennskap skal dette ikke ha konsekvenser for annet enn støy under arbeid og vedlikehold.

---

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Sameiet har bygget ut en loftsleilighet, og har satt opp verandaer for alle enheter bortsett fra de i første etasje.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

• **Ja**

Arbeidet er håndtert av sameiets styre.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Det er til tider støy fra vedlikeholdsarbeidene fra Bane Nor, men disse varsles tydelig i forkant på sms.
Ved arbeid hittil har det holdt å lukke vinduene så er man ikke sjenert.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

# Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

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

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

# Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

# Ufaglært

Det gjøres oppmerksom på at selger i egenerklæringen har opplyst om ufaglært arbeid i egenerklæringsskjemaet. Dette betyr at arbeidet er utført av en privatperson uten fagutdanning. Arbeidet kan av den grunn være gjort på en måte som ikke oppfyller forskriftskrav, anbefalinger og/eller offentligrettslige krav. For deg som kjøper innebærer dette en risiko. Arbeidet *kan* være gjort feil, noe som kan påvirke hvordan løsningen fungerer, hvor lenge den varer, og i verste fall føre til skader.

# Skadedyr

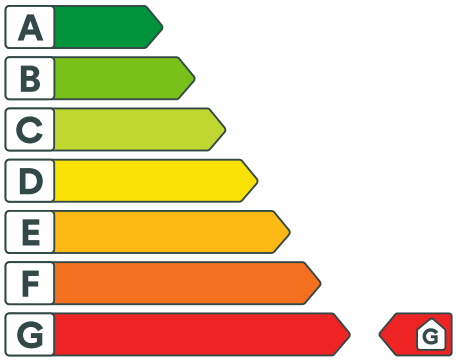
Det gjøres oppmerksom på at selger i egenerklæringen har opplyst at det er eller har vært skadedyr i boligen. Skadedyr *kan* gi skjulte skader på boligen.
Hvis selger ikke har skrevet i egenerklæringen at konstruksjonen er åpnet, kontrollert og sanert, kan det fortsatt finnes skjulte spor etter skadedyr og skader som ikke er utbedret.

enova

# Energiattest




| Adresse | |
|---|---|
| **Opplandgata 21B, 0657 OSLO** | |
| Dato for energimerking<br>**04.10.2026** | Merkenummer<br>**Energiattest-2026-363378** |
| Bygningskategori<br>**Boligblokker** | Bygningsnummer<br>**80598483** |
| Gårdsnummer<br>**232** | Bruksnummer<br>**74** |
| Seksjonsnummer<br>**1** | Bruksenhetsnummer<br>**H0101** |




## Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

## Boliginformasjon

| | |
|---|---|
| Byggeår<br>**1883** | Bygningstype<br>**Leilighet** |
| Bruksareal<br>**57,0 m²** | Oppvarmet bruksareal<br>**57,0 m²** |
| Oppvarmet etasje<br>**1** | Bygningsmateriale<br>**MurTeglstein** |
| Oppvarming<br>**Elektrisitet, Ved** | |
| Ventilasjon<br>**Naturlig ventilasjon** | |

## Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

**Beregnet klimakorrigert vektet levert energi**

| kWh/m² per år |
|---|
| **358,33** |

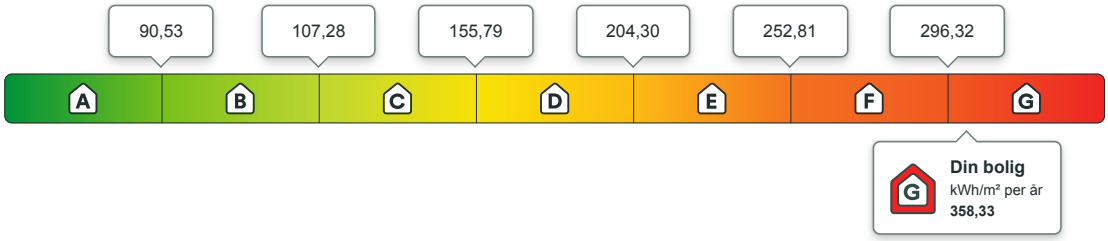
# Opplandgata 21B, 0657 OSLO

## Energi

### Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

*Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.*




### Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

| kWh per år | kWh/m² per år |
|---|---|
| **21 751,26** | **358,33** |

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

## Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

## Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

# Opplandgata 21B, 0657 OSLO

## Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

| | |
|---|---|
| Bygningsform<br>**Ja** | Vegger<br>**Ja** |
| Vindu<br>**Ja** | Gulv<br>**Nei** |
| Takkonstruksjon<br>**Nei** | Ytterdører<br>**Nei** |
| Solceller<br>**Nei** | Lekkasjetall<br>**Nei** |

# Opplandgata 21B, 0657 OSLO

## Tiltak

### Bygningsmessige tiltak

#### Tiltak 1: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

#### Tiltak 2: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

#### Tiltak 3: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

#### Tiltak 4: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

#### Tiltak 5: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

#### Tiltak 6: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

### Brukertiltak

#### Tiltak 7: Luft kort og effektivt

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

#### Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

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

### Tiltak 9: Redusér innetemperaturen

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

### Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

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

### Tiltak 11: Spar strøm på kjøkkenet

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

### Tiltak 12: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

### Tiltak 13: Tiltak utendørs

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

### Tiltak 14: Bruk varmtvann fornuftig

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

### Tiltak 15: Følg med på energibruken i boligen

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

### Tiltak 16: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

## Tiltak utendørs

### Tiltak 17: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

### Tiltak 18: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

### Tiltak 19: Montere automatikk på utebelysning

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

### Tiltak 20: Montere urbryter på motorvarmer

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

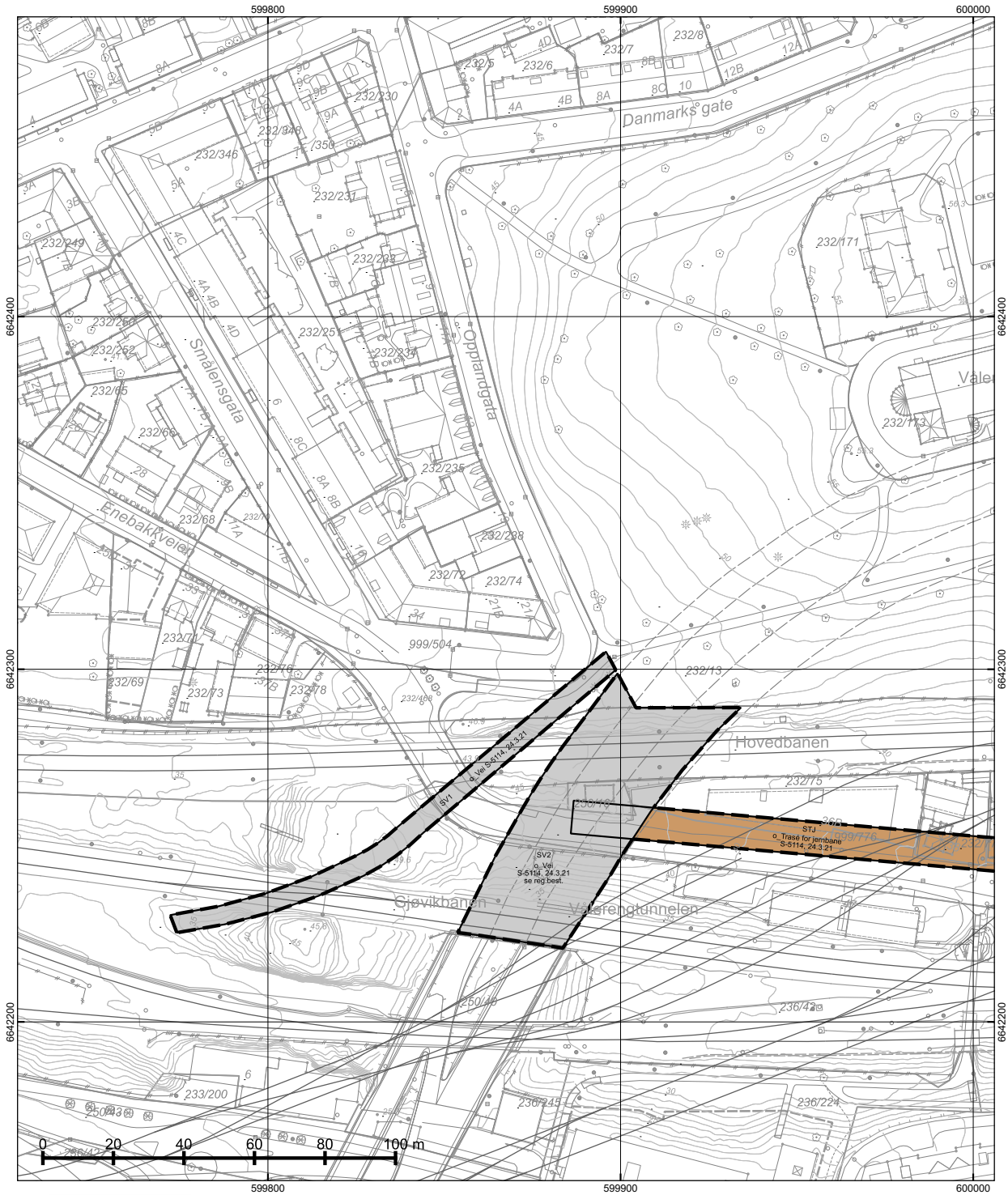
## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 21: Tidsstyring av panelovner

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

### Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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




*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 01.10.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

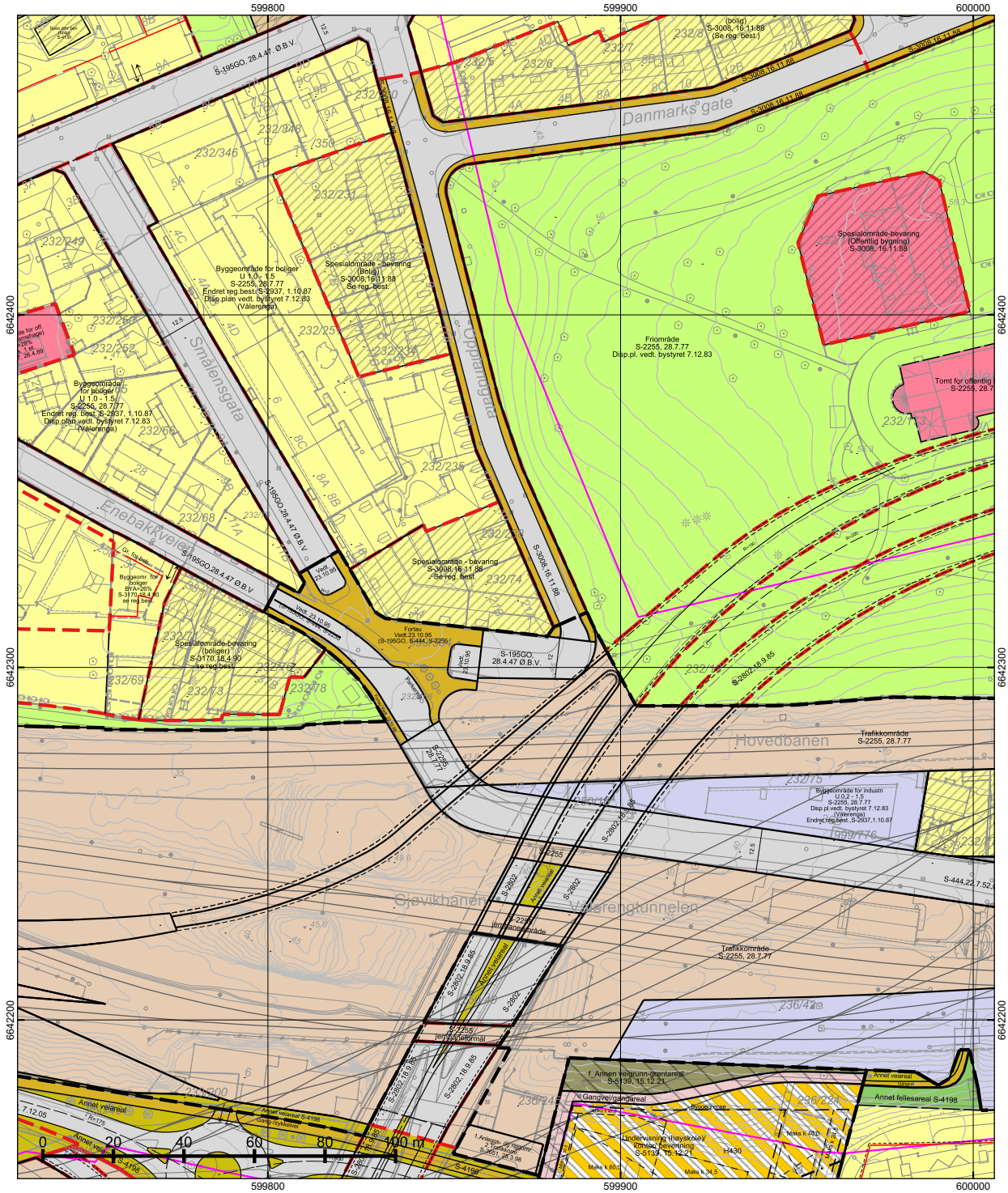
## Reguleringskart

**– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2 og 3**
**– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-18**
**– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.**
**– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.**

PlottID/Best.nr: 163715/ 86540819
Deres ref.:
Adresse: Opplandgata 21
Kommentar:
Gnr/Bnr: 232/74

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark




*=regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 01.10.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

## Reguleringskart

**– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1 og 3**
**– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-18**
**– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.**
**– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.**

PlottID/Best.nr: 163715/ 86540819
Deres ref.:
Adresse: Opplandgata 21
Kommentar:
Gnr/Bnr: 232/74

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark




*=regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 01.10.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

## Reguleringskart

**– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 3 (dvs. over bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1 og 2**
**– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-18**
**– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.**
**– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.**

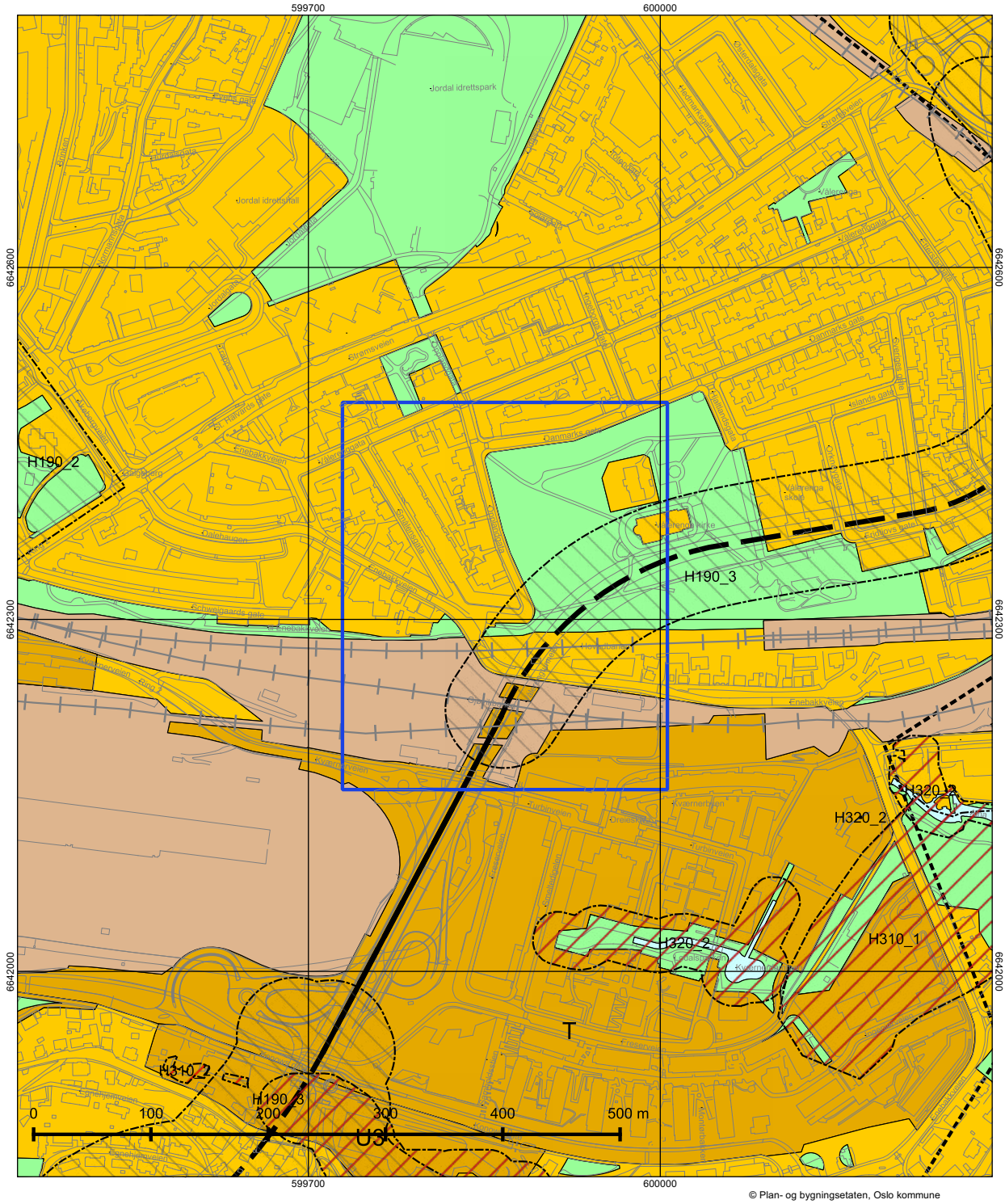
PlottID/Best.nr: 163715/ 86540819
Deres ref.:
Adresse: Opplandgata 21
Kommentar:
Gnr/Bnr: 232/74

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

## TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)






Oslo

Dato: 01.10.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 163715/86540819
Deres ref.:

## Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

## Tegnforklaring - kommuneplan



Eiendomsmegler 1 Østlandet AS
EiendomsMegler 1 Østlandet avd. Gamle Oslo v/Oliver Bruksås
Galgeberg 3, 0657 OSLO
E-post: oliver.bruksaas@em1ostlandet.no

Deres ref.: 6016260210 . Vår ref.: 4085-1-01 Dato: 01.10.2026

**Megleropplysninger**

| | |
|---|---|
| Boligselskap: | Eierseksjonssameiet Opplandsgate 21 |
| Organisasjonsnr: | 993025399 |
| Seksjonseier: | Bjønnes, Lars |
| Medeier: | Yngsdal, Hella Simonsen |
| Leilighetsnummer: | 01 |
| Adresse: | Opplandgata 21, 0657 OSLO |
| Seksjonsnummer: | 1 |
| Gnr. | 232 |
| Bnr. | 74 |

**Opplysninger om boligselskapet:**

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa - polisenummer 92202222.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

**Selskapets totale lån og vilkår:**

| | |
|---|---|
| **Bank:** | **OBOS-banken AS** |
| Lånenr.: | 98207757411 |
| Lånetype: | Annuitetslån |
| Rentesats: | 7,30% |
| Restsaldo | 89 548,00 |
| Innfrielsesdato: | 30.12.2028 |
| Type rente: | Flytende rente |
| Terminer i året: | 12 |
| Administrasjonsavtale: | Nei |

| | |
|---|---|
| **Bank:** | **OBOS-banken AS** |
| Lånenr.: | 98208328026 |
| Lånetype: | Annuitetslån |
| Rentesats: | 7,30% |
| Restsaldo | 485 945,00 |
| Innfrielsesdato: | 30.08.2033 |
| Type rente: | Flytende rente |
| Terminer i året: | 12 |
| Administrasjonsavtale: | Nei |

| | |
|---|---|
| **Bank:** | **OBOS-banken AS** |
| Lånenr.: | 98208431420 |
| Lånetype: | Annuitetslån |
| Rentesats: | 7,30% |
| Restsaldo | 525 063,00 |
| Innfrielsesdato: | 30.10.2044 |

| | |
|---|---|
| Type rente: | Flytende rente |
| Terminer i året: | 12 |
| Administrasjonsavtale: | Nei |

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

**Økonomiske opplysninger om leiligheten:**

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 726,00,-
Herav:

| | Pr. dags dato | Evt. fremtidig endring: |
|---|---|---|
| Felleskostnader | 4 726,00 | |

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

**Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):**
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

| | |
|---|---|
| Innberetningspliktige inntekter: | 1 479,- |
| Fradragsberettigede kostnader: | 8 556,- |
| Annen formue: | 25 853,- |
| Gjeld: | 108 587,- |

**Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:**

| **Bank:** | **OBOS-banken AS** |
|---|---|
| Lånenummer: | 98207757411 |
| Restsaldo: | 8 854,96 |
| Kapitalkostnader: | 360,93 |
| Administrasjonsavtale: | Nei |

| **Bank:** | **OBOS-banken AS** |
|---|---|
| Lånenummer: | 98208328026 |
| Restsaldo: | 44 459,98 |
| Kapitalkostnader: | 685,09 |
| Administrasjonsavtale: | Nei |

| **Bank:** | **OBOS-banken AS** |
|---|---|
| Lånenummer: | 98208431420 |
| Restsaldo: | 48 039,42 |
| Kapitalkostnader: | 401,47 |
| Administrasjonsavtale: | Nei |

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 101 354,36,-, pr. dags dato.

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

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

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

**Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:**
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode

forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

**Kontaktinformasjon:**
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Margrethe Christiane Køhler Eggan  pr. e-post: margrethe.eggan@obos.no eller telefon: 22 86 58 56.

**Annen informasjon:**

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

**Melding fra megler ved salg:**
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Gøril Nordang, e-post: goriln@oslomet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

**Priser og gebyrer p.t.:**

Eierskiftegebyr er kr 6 725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

# Protokoll til årsmøte 2026 for EIERSEKSJONSSAMEIET OPPLANDSGATE 21

**Organisasjonsnummer:** 993025399
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 10. mars kl. 09:00 til 13. mars kl. 17:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 8.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

## 1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Gøril Nordang er valgt.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **8**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **0**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

## 2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Nora Paynter Gundersen og Herbert Johansen er valgt.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **8**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **0**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

## 3. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **8**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **0**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

## 4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **8**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **0**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

## 5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 7 000.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 7 000,-.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **8**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **0**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

## 6. Valg av tillitsvalgte

**Styreleder (2 år)**

Følgende ble valgt:
Gøril  Nordang (8 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Gøril  Nordang

**Styremedlem (2 år)**

Følgende ble valgt:
Knut Heggheim (8 stemmer)
Kristin Iglum (8 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Knut Heggheim
Kristin Iglum

OBOS
Eiendomsforvaltning



# Årsmøte 2026

## Innkalling

S.nr. 4085
EIERSEKSJONSSAMEIET OPPLANDSGATE 21

## Velkommen til årsmøte i EIERSEKSJONSSAMEIET OPPLANDSGATE 21

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

**Digital avstemning:**
Avstemningen åpner 10. mars kl. 09:00 og lukker 13. mars kl. 17:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/4085

**Hvordan deltar du digitalt?**

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

**Hvem kan stemme på årsmøtet?**

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

**Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?**
Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

**Saker til behandling**

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
**Styret i EIERSEKSJONSSAMEIET OPPLANDSGATE 21**

Sak 1

## Valg av møteleder

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

**Forslag til vedtak**

Gøril Nordang er valgt.

---

Sak 2

## Valg av protokollvitner

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

**Forslag til vedtak**

Nora Paynter Gundersen og Herbert Johansen er valgt.

---

Sak 3

## Godkjenning av møteinnkallingen

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

**Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes

---

Sak 4

## Årsrapport og årsregnskap

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

**Forslag til vedtak**
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

**Vedlegg**
1. 4085 Årsrapport.pdf

---

Sak 5
## Fastsettelse av honorarer

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 7 000.

**Forslag til vedtak**
Styrets godtgjørelse settes til 7 000,-.

---

Sak 6
## Valg av tillitsvalgte

### Roller og kandidater

**Valg av 1 styreleder** Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Gøril  Nordang

**Valg av 2 styremedlem** Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Knut Heggheim
- Kristin Iglum

---

## Årsrapport 2025 for sameiet Opplandsgata 21

Styreleder: Gøril Nordang

Styremedlemmer: Kristin Iglum og Knut Heggheim

Det er avholdt to formelle styremøter. Styret har jevnlig kontakt ved behov. Aktiviteter beskrevet under er foretatt etter initiativ fra beboere.

| **Aktivitet i 2025** |
|---|
| Porten er malt |
| Skader i muren er «lappet» |
| Vogn og sykkelbod er montert |
| Utbedring rotter i 21 A første etasje |
| Rydding av kjeller, inkludert kasting av felles søppel |
| Kjøpt inn nye luftavfukter, bord til hagen og snøskuffe og diverse planter |

| **Planlagte aktiviteter 2026** |
|---|
| Male gjerdet |
| Skifte gamle vinduer ved behov |
| Sjekke tak |
| |

/styret

## ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet er satt opp under denne forutsetning.

**Resultat**
Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

**Arbeidskapital**
Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 282 116.

**Budsjett 2025**

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimater.

**Felleskostnader**
Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

**ES OPPLANDGATA 21**
**ORG.NR. 993025399, KLIENTNR. 4085**

## RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|---|
| **DRIFTSINNTEKTER:** | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 619 824 | 533 044 | 701 000 | 620 000 |
| Andre inntekter | 3 | 3 000 | 140 | 0 | 0 |
| **SUM DRIFTSINNTEKTER** | | **622 824** | **533 184** | **701 000** | **620 000** |
| | | | | | |
| **DRIFTSKOSTNADER:** | | | | | |
| Personalkostnader | 4 | -987 | -1 974 | 0 | 0 |
| Styrehonorar | 5 | -7 000 | -14 000 | -7 000 | -7 000 |
| Forretningsførerhonorar | | -73 460 | -70 635 | -75 000 | -78 375 |
| Konsulenthonorar | | 0 | 0 | -5 000 | -5 000 |
| Drift og vedlikehold | 6 | -111 177 | -588 159 | -82 000 | -82 030 |
| Forsikringer | | -95 323 | -82 645 | -108 000 | -120 960 |
| Kommunale avgifter | 7 | -108 694 | -110 408 | -135 860 | -142 625 |
| Energi/fyring | 8 | -36 743 | -32 903 | -35 000 | -35 000 |
| TV-anlegg/bredbånd | | -25 305 | -23 880 | -24 000 | -24 720 |
| Andre driftskostnader | 9 | -4 398 | -25 843 | -15 000 | -15 000 |
| **SUM DRIFTSKOSTNADER** | | **-463 087** | **-950 448** | **-486 860** | **-510 710** |
| | | | | | |
| **DRIFTSRESULTAT** | | **159 737** | **-417 264** | **214 140** | **109 290** |
| | | | | | |
| **FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:** | | | | | |
| Finansinntekter | 10 | 16 162 | 1 103 | 0 | 0 |
| Finanskostnader | 11 | -92 658 | -63 328 | -52 000 | -80 000 |
| **RES. FINANSINNT./-KOSTNADER** | | **-76 496** | **-62 225** | **-52 000** | **-80 000** |
| | | | | | |
| **ÅRSRESULTAT** | | **83 241** | **-479 488** | **162 140** | **29 290** |
| | | | | | |
| Overføringer: | | | | | |
| Udekket tap: | | 0 | -479 488 | | |
| Reduksjon udekket tap: | | 83 241 | 0 | | |

**ES OPPLANDGATA 21**
**ORG.NR. 993025399, KLIENTNR. 4085**

## BALANSE

| | Note | 2025 | 2024 |
|---|---|---|---|
| **EIENDELER** | | | |
| **OMLØPSMIDLER** | | | |
| Restanser felleskostnader/kundefordringer | | 35 | 35 |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 26 650 | 0 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 331 572 | 310 183 |
| **SUM OMLØPSMIDLER** | | **358 257** | **310 218** |
| **SUM EIENDELER** | | **358 257** | **310 218** |
| **EGENKAPITAL OG GJELD** | | | |
| **EGENKAPITAL** | | | |
| Udekket tap | 12 | -895 326 | -978 567 |
| **SUM EGENKAPITAL** | | **-895 326** | **-978 567** |
| **GJELD** | | | |
| **LANGSIKTIG GJELD** | | | |
| Pante- og gjeldsbrevlån | 13 | 1 177 441 | 1 272 508 |
| **SUM LANGSIKTIG GJELD** | | **1 177 441** | **1 272 508** |
| **KORTSIKTIG GJELD** | | | |
| Forskuddsbetalte felleskostnader | | 43 063 | 9 866 |
| Leverandørgjeld | | 32 623 | 5 882 |
| Påløpte renter | | 455 | 529 |
| **SUM KORTSIKTIG GJELD** | | **76 141** | **16 277** |
| **SUM EGENKAPITAL OG GJELD** | | **358 257** | **310 218** |
| Pantstillelse | | 0 | 0 |
| Garantiansvar | | 0 | 0 |

Oslo, 20.11.2026
Styret i Es Opplandgata 21

Gøril Nordang Knut Heggheim Kristin Iglum

**NOTE 1**
**REGNSKAPSPRINSIPPER**
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

**INNTEKTER**
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

**FORDRINGER**
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

**SKATTETREKKSKONTO**
Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

**NOTE 2**
**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Felleskostnader | 619 824 |
| **SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER** | **619 824** |

**NOTE 3**
**ANDRE INNTEKTER**

| | |
|---|---|
| Nettinnbetalinger | 3 000 |
| **SUM ANDRE INNTEKTER** | **3 000** |

**NOTE 4**
**PERSONALKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Arbeidsgiveravgift | -987 |
| **SUM PERSONALKOSTNADER** | **-987** |

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

**NOTE 5**
**STYREHONORAR**

| | |
|---|---|
| Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025 | -7 000 |
| **SUM STYREHONORAR** | **-7 000** |

**NOTE 6**
**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

| | |
|---|---|
| Drift/vedlikehold bygninger | -14 255 |
| Drift/vedlikehold VVS | -19 752 |
| Drift/vedlikehold elektro | -5 977 |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg | -52 575 |
| Egenandel forsikring | -12 000 |
| Kostnader dugnader | -6 618 |
| **SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD** | **-111 177** |

**NOTE 7**
**KOMMUNALE AVGIFTER**

| | |
|---|---|
| Vann- og avløpsgebyr | -84 201 |
| Feie- og tilsynsgebyr | -1 215 |
| Renovasjonsgebyr | -23 278 |
| **SUM KOMMUNALE AVGIFTER** | **-108 694** |

**NOTE 8**
**ENERGI/FYRING**

| | |
|---|---|
| Elektrisk energi | -36 743 |
| **SUM ENERGI / FYRING** | **-36 743** |

**NOTE 9**
**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Andre driftskostnader | -2 232 |
| Bank- og kortgebyr | -2 166 |
| **SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER** | **-4 398** |

**NOTE 10**
**FINANSINNTEKTER**

| | |
|---|---|
| Kundeutbytte Gjensidige | 14 988 |
| Renter av driftskonto i OBOS-banken | 1 174 |
| **SUM FINANSINNTEKTER** | **16 162** |

**NOTE 11**
**FINANSKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Pantegjeldsrenter | -10 552 |
| Pantegjeldsrenter | -41 432 |
| Pantegjeldsrenter | -40 674 |
| **SUM FINANSKOSTNADER** | **-92 658** |

**NOTE 12**
**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låne-opptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom

fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

**NOTE 13**
**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

| | | |
|---|---|---|
| OBOS-banken AS | | |
| Flytende rente | | |
| Rentesatsen pr. 31.12.25 var 7,05 %. Løpetiden er 10 år. | | |
| Opprinnelig 2018 | -315 000 | |
| Nedbetalt tidligere | 165 253 | |
| Nedbetalt i år | 33 398 | |
| | | -116 349 |
| OBOS-banken AS | | |
| Flytende rente | | |
| Rentesatsen pr. 31.12.25 var 7,05 %. Løpetiden er 9 år. | | |
| Opprinnelig 2024 | -605 232 | |
| Nedbetalt tidligere | 30 501 | |
| Nedbetalt i år | 49 098 | |
| | | -525 633 |
| OBOS-banken AS | | |
| Flytende rente | | |
| Rentesatsen pr. 31.12.25 var 7,05 %. Løpetiden er 20 år. | | |
| Opprinnelig 2024 | -550 000 | |
| Nedbetalt tidligere | 1 970 | |
| Nedbetalt i år | 12 571 | |
| | | -535 459 |
| **SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN** | | **-1 177 441** |

REGISTRERINGSBLANKETT

## Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 10.03.26 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 13.03.26
**Selskapsnummer:** 4085 **Selskapsnavn:** EIERSEKSJONSSAMEIET OPPLANDSGATE 21

BRUK BLOKKBOKSTAVER

**Leilighetsnummer:** _____ **Navn på eier(e):** _____

**Signatur:** _____

### Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

**Sak 1 Valg av møteleder**

Gøril Nordang er valgt.

☐ For

☐ Mot

**Sak 2 Valg av protokollvitner**

Nora Paynter Gundersen og Herbert Johansen er valgt.

☐ For

☐ Mot

**Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen**

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

**Sak 4 Årsrapport og årsregnskap**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

☐ For

☐ Mot

**Sak 5 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til 7 000,-.

☐ For

☐ Mot

**Sak 6 Valg av tillitsvalgte**

**Styreleder** (kun 1 skal velges)

☐ Gøril Nordang

**Styremedlem** (kun 2 skal velges)

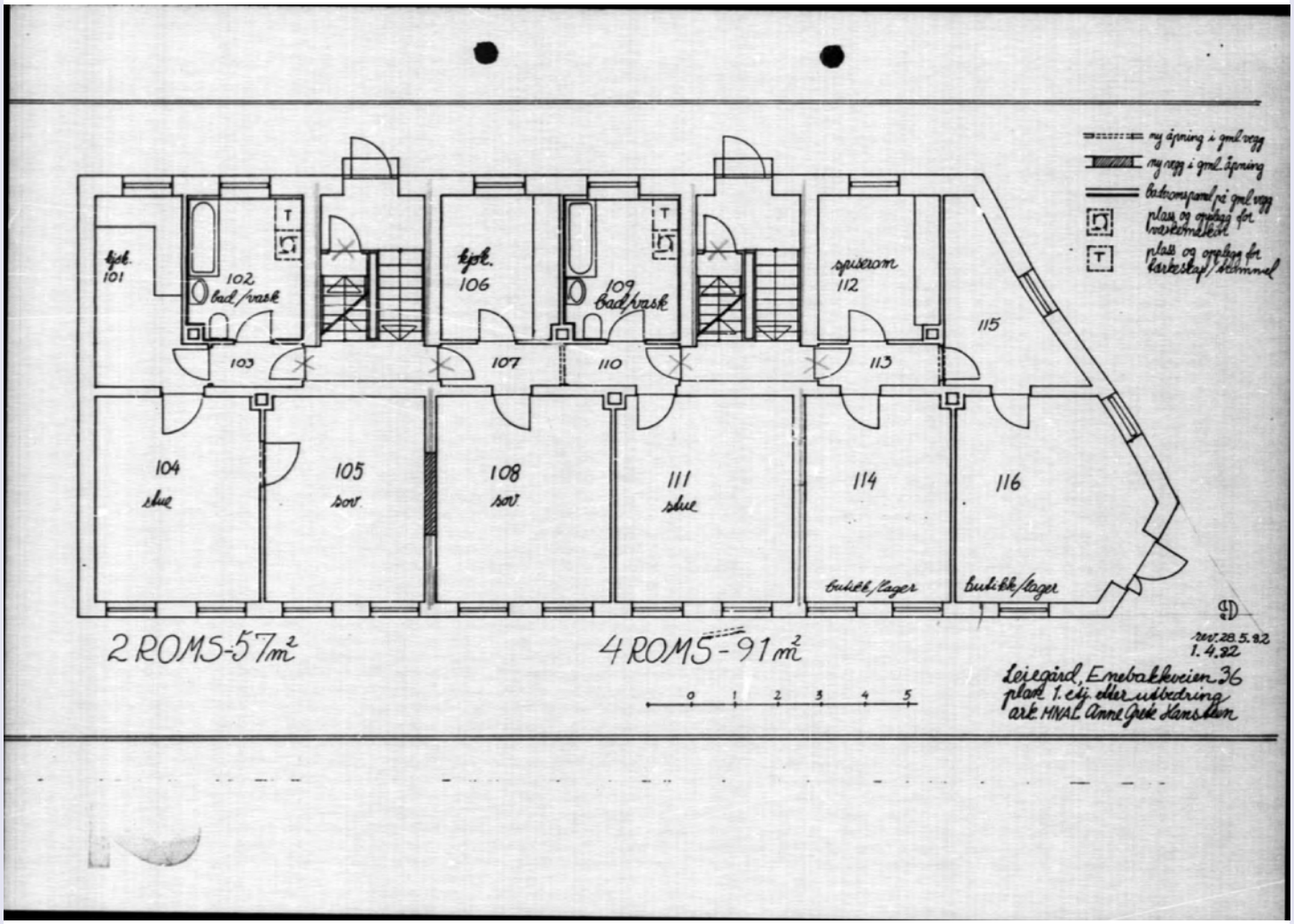
☐ Knut Heggheim

☐ Kristin Iglum

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.


ny åpning i gml vegg
ny vegg i gml åpning
Betongsøyle på gml vegg
plass og oppheng for vaskemaskin
plass og oppheng for tørkeskap/tørketrommel
kjøk. 101
102 bad/vask
kjøk. 106
109 bad/vask
spiserom 112
115
103
107
110
113
104 stue
105 sov
108 sov
111 stue
114 bod/lager
116 bod/lager
2 ROMS - 57 m²
4 ROMS - 91 m²
0 1 2 3 4 5
rev. 28.5.82
1.4.82
Leiegård, Enebakkveien 36
plan 1. etj. ombygging
ark. HNAL Anne Grete Hansteen

SpareBank 1 ØSTLANDET

# Pusse opp, etterisolere eller bytte varmekilde?

Tenk energibesparende løsninger helt fra start, så sparer du strøm og øker verdien på boligen din.

Vi hjelper deg med prosjektet ditt - Grønt energilån for en mer energieffektiv bolig

Les mer på sb1ostlandet.no, eller ring oss på 915 070 40.



Eff.rente 5,38 %,
2 mill., o/25 år,
kostnad kr 1.593.715,
totalt kr 3.593.715.

Söderberg & Partners | Eiendom

# Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

## Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger
En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

## Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

## Den gir deg en ekstra trygghet

Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke sakskostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til prosfesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



## Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

| | |
|---|---|
| Andel: | kr 8 600 |
| Seksjonert bolig | kr 12 500 |
| Enebolig/fritid/tomt: | kr 17 900 |

soderbergpartners.no/eiendom

# Boligkjøperforsikring

Dersom du ønsker å tegne boligkjøperforsikring, vil dette være en omkostning ved kjøpet og premien finansieres gjennom din boligfinansiering.

Både distribusjonskostnad til EiendomsMegler 1 Østlandet (kr 4 873 for Borettslagseiendom, kr 6 856 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 7 709 for enebolig/fritid/tomt) og honorar til Söderberg & Partners (kr 688 for borettslagseiendom, kr 1 000 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 1 432 for enebolig/fritid/tomt) samt fakturagebyr, er medregnet i premietabellen ovenfor, slik at du kun betaler den oppgitte premien.

Det tas forbehold om  pris- og vilkårsendringer.

## Produkt og leverandørinformasjon

Forsikringen er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB og er formidlet gjennom Söderberg & Partners.

Söderberg & Partners er en uavhengig og objektiv forsikringsmegler med konsesjon fra Finanstilsynet og er oppført i Finanstilsynets virksomhetsregister.

Boligkjøperforsikringen gjelder for kjøp av eiendom solgt etter avhendingsloven.

Forsikringen kan ikke tegnes dersom boligen kjøpes som ledd i egen næringsvirksomhet, mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen eller kjøpes fra nærstående. Som nærstående regnes familie i opp- og nedstigende linje, samt søsken. Forsikringen kan ikke tegnes ved kjøp av næringseiendom, eller obligasjonsleilighet.

Crawford & Company er spesialister på avhendingsrett og vil på vegne av forsikringsselskapet bistå deg dersom du oppdager en mangel ved boligen du nettopp har kjøpt.

Jeg samtykker til at informasjon om min forsikring kan brukes til statistiske formål av Söderberg & Partners. Informasjonen skal kun brukes som beregningsgrunnlag for forsikringsformål, og er alltid anonymisert. Informasjon kan ikke overleveres til tredjepart.

**Garantifond for skadeforsikring**

Garantifondet har til hensikt å sikre forsikringstakere dersom forsikringsselskapet ikke er i stand til å oppfylle sine betalingsforpliktelser. Garantiordningen omfatter kun forsikringsselskap som har hjemstat, eller har etablert filial, i Norge. Forsikringsgiver for boligkjøperforsikring er Gar-Bo Försäkring AB, som ikke er omfattet av Garantiordningen. Det er ingen tilsvarende garantiordning i hjemstaten til forsikringsselskapet.

**Klage**

Söderberg & Partners har fremforhandlet den beste løsningen for boligkjøperforsikring for våre kunder. Dersom du er misfornøyd med forsikringsmeglerens tjenester kan du sende inn en klage. Klagen sendes per e-post til klage@soderbergpartners.no eller per brev til Söderberg & Partners, Postboks 324, 1326 LYSAKER v/klageansvarlig.

Söderberg & Partners vil bekrefte at klagen er mottatt og registrert senest innen 5 virkedager, og klagen skal være ferdig behandlet senest innen 8 uker. Dersom du ikke er fornøyd med vurderingen av den fremsatte klagen, er det anledning for å fremlegge saken til vurdering hos en uavhengig nemnd:
Klagenemnda for forsikrings- og gjenforsikringsmeglingsvirksomhet, Sekretariatet v/Finanstilsynet, Postboks 1187
Sentrum. 0107 Oslo.

### Spørsmål om forsikringen

Söderberg & Partners (org.nr 965 575 162)
Postboks 324
1326 Lysaker
Tlf. 93 00 00 20
boligkjoperforsikring@soderbergpartners.com
soderbergpartners.no/eiendom

### Skade/krav

Crawford & Company
Postboks 133
1338 Sandvika
Tlf. 67 20 91 44 |
boligkjoperforsikring@crawco.no
www.kjoperforsikring.com

# Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1



### Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

### Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

### Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

# 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.

# Budskjema

**Bindende bud på eiendommen**
Opplandgata 21B, 0657 OSLO
Gnr 232, bnr 74, snr 1, , i Eierseksjonssameiet Opplandsgate 21 med orgnr.: 993025399 i Oslo kommune.
Oppdragsnr. 6016260210

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

## Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

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

**Forbruker:** Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

**Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap):** Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie/salg, og driver med dette i et slikt omfang at virksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet. Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

## Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

## Budgiver 2

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Notater

# Visste du at...

Du har mange fordeler
gjennom EiendomsMegler 1,
enten du er boligkjøper eller boligselger.
Ta kontakt med oss for å høre mer.

# Notater

Oppdragsnummer 6016260210
Sist oppdatert 13.10.2026

Oliver Bruksås
avdelingsleder/eiendomsmegler

Telefon: 911 18 798
E-post: oliver.bruksaas@em1ostlandet.no

EiendomsMegler 1 Østlandet AS
- En del av SpareBank 1 Østlandet