

GUSTAV BLOMS GATE 6



INNHOLD

Hva leter du etter?

Velkommen til	4
Nøkkelinformasjon	6
Eiendomsinformasjon	32
Plantegning	47
Tekniske dokumenter	49

VELKOMMEN TIL

Gustav Bloms gate 6

Velkommen til Gustav Bloms gate 6 - En stille og rolig sidegate, med nærhet til det meste.

Denne flotte 3-roms leiligheten ligger attraktivt til ved Solli plass, i byggets fjerde etasje med heisadkomst direkte til etasjeplan.

Leiligheten fremstår som lys og pen, med en god planløsning som gir en luftig og innbydende atmosfære.

Stuen har åpen kjøkkenløsning og gode møbleringsmuligheter, samt utgang til en solrik balkong - perfekt for avslapning og hyggelige stunder.

Videre byr boligen på to soverom av god størrelse og et moderne, flislagt bad med varme i gulv. Hele bygården og leilighetene ble gjennomgående renovert i perioden 2010 til 2012, noe som gir en tidsriktig standard og høy bokomfort



NØKKELINFO

Prisantydning	6 900 000
Omkostninger	9 250
Totalpris	6 901 350
Fellesutgifter	3 941 / mnd
Bruksareal	61 m²
BRA-i	53 m²
BRA-e	8 m²
Soverom	2
Bad	1
Eierform	Andel
Byggeår	1899
Tomt	542 m² eiet tomt














WODA
































ERIK BYE




GALERIE S. MONTAUTI








LØFTE

EIENDOMSINFORMASJON

Om eiendommen

Arealer
Totalt bruksareal: 61,0 m²
4 etasje:
- BRA-i: 53,0 m²
Bod i kjeller:
- BRA-e: 8,0 m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 2,0 m²

Boligen disponerer bod i kjeller med et oppgitt areal på ca. 8 m². Arealet er opplyst av eier og ikke kontrollmålt av takstmann. Ifølge vedtektene for sameiet: «(3) Boder i kjeller fordeles til eksklusiv bruk.»

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

Innholdsbeskrivelse
Velkommen til Gustav Bloms gate 6 - En delikat og stilren 3-roms leilighet pusset opp i 2012 beliggende i byggets 4. etasje, med heis til etasjeplan.

Leiligheten har en moderne og åpen kjøkken- og stueløsning som gir en romslig og sosial atmosfære, godt egnet for både hverdagsliv og hyggelige sammenkomster. Utgang til nordvestvendt balkong fra stue. Videre inneholder boligen to soverom med gode møbleringsmuligheter.
Gulvene er belagt med parkett som gir et stilrent og varmt uttrykk, mens badet er flislagt og fremstår tidløst og funksjonelt.

Hele bygget gjennomgikk en totalrehabilitering i perioden 2010-2012.

Attraktiv beliggenhet i nærheten av Solli plass, med umiddelbar nærhet til offentlig kommunikasjon, et bredt utvalg av servicetilbud, caféer og restauranter. I tillegg er det kort vei til grønne rekreasjonsområder som gir gode muligheter for turer og avkobling.

Dette er en bolig som kombinerer sentral beliggenhet med komfortable og moderne kvaliteter.

Beskrivelse
4 etasje:

Entré:
Lys og fin entré med hengeplass til ytterklær og dørcalling på vegg ved inngangsdør.
Malt himling, malte vegger og parkett på gulv.

Stue:
Romslig stue med store vindusflater som gir godt med lys og en god romfølelse. Plass til sofagruppe og spisebord.
Malt himling, malte vegger og parkett på gulv.

Balkong:
Nordvestvendt balkong på ca. 2 m² med adkomst fra stue/kjøkken. Rekkverk i smijern.
Betongdekke.

Kjøkken:
Lys kjøkkeninnredning fra HTH (2010-2012) med glatte fronter og laminat benkeplate. Vask med ettgreps blandebatteri. Integrert komfyr, kjøle/fryseskap og oppvaskmaskin. Keramisk koketopp og ventilator over kokesone. Det er

avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget. Åpen løsning i stue.
Malt himling, malte vegger og parkett på gulv.

Bad/wc:
Delikat flislagt bad med vegghengt klosett og dusjhjørne med innsvingbare glassdører. Servant med ettgreps blandebatteri og underskap. Speilskap med integrert belysning. Vegghengt høyskap til oppbevaring. Det er mekanisk avtrekk. Varme i gulv.
Malt himling med downlights, fliser på vegger og gulv.

Soverom I:
Romslig soverom med plass til dobbeltseng og tilhørende møblement. Stort garderobeskap med god plass til oppbevaring.
Malt himling, malte vegger og parkett på gulv.

Soverom II:
Koselig soverom med plass til seng og tilhørende møblement. Garderobeskap til oppbevaring.
Malt himling, malte vegger og parkett på gulv.

I tillegg disponerer leiligheten en kjellerbod på ca. 8 kvm.

Byggemåte
Bygningen er oppført med tradisjonelle konstruksjoner for byggeperioden, herunder yttervegger i murverk og etasjeskiller i trebjelkelag.
Utvendige bygningsdeler:
Grunnmur i teglstein/naturstein.
Yttervegger i pusset og malt murverk.
Yttertak i trekonstruksjon.
Etasjeskiller i trebjelkelag.
Vinduer: Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2010.
Ytterdører og porter: Entrédør i brannklasse B30 med 40 desibel lydmotstand.
Tofløyet balkongdør med tolags isolerglass, produsert i 2010.

Tilstandsrapport
Takstmann: Matias Utnem
Takstfirma: Builtby AS
Dato for takst: 07.01.2026

Selger har i forbindelse med salget innhentet en tilstandsrapport. Rapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir eventuelle byggetekniske avvik, samt kostnadsoverslag for eventuelle oppgraderinger. Tilstandsrapporten og selgers egenerklæring er en del av denne salgsoppgaven og må leses nøye av interessenter før det legges inn bud. Kjøper anses kjent med de opplysninger som tydelig gis i en offentlig godkjent tilstandsrapport, og kan følgelig ikke reklamere på belyste forhold. Vi vil gjøre spesielt oppmerksom på viktigheten av å lese igjennom rapportens TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt), samt TG2 og TG3 som angir avvik fra normal slitasje, høy alder, bygningsdel som må utbedres, og lignende.

Det følgende er hentet fra den bygningssakkyndiges beskrivelse av boligen:

Boligen har fått følgende TG2:
UTVENDIG
1.Vinduer. Vurdering av avvik: • Det er avvik: Ved befaring ble det registrert at enkelte vinduer tar i karm ved åpning/lukking. Det er også registrert hakk og riper i overflater. Konsekvens/tiltak • Tiltak: Slitasje og skjevhet i karm eller beslag kan medføre at vinduer tar i karm. Dette kan skyldes setninger, temperaturpåvirkning eller manglende justering. Slike forhold kan over tid gi økt slitasje på beslag og tetningslister, og føre til redusert lufttetthet og funksjonalitet. Hakk og riper er i hovedsak kosmetiske. Basert på alder (ca. 13 år) og registrerte funksjonelle avvik vurderes vinduene

samlet til tilstandsgrad TG2, jf. NS 3600:2018. Forventet levetid for vinduer med 2-lags isolerglass og treverk er normalt 30-40 år, forutsatt jevnlig vedlikehold. Det anbefales justering av beslag, samt overflatebehandling der treverk er eksponert.
2.Dører. Vurdering av avvik: • Det er avvik: Det er registrert at balkongdøren tar i karm, noe som kan tyde på skjevhet eller slitasje i hengsler eller karm. Det ble ikke registrert funksjonelle avvik på inngangsdøren, men mindre riper og hakk samt skader rundt låskasse. Konsekvens/tiltak • Tiltak: Når dører tar i karm, skyldes det ofte mindre setningsskader, bevegelse i bygningskroppen eller manglende justering av hengsler. Dette kan gi økt slitasje på beslag og tetninger, samt redusert tetthet mot lyd, trekk og fukt. Over tid kan dette påvirke funksjon og komfort.
3.Balkonger, terrasser og rom under balkonger. Vurdering av avvik: • Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Det er registrert slitasje og avskalling i malingslaget på betongdekket. Konsekvens/tiltak • Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav. • Andre tiltak: Slitasje i malte overflater på balkong skyldes normalt eksponering for vær og fukt. Dersom malingslaget brytes, kan fukt trenge ned i betong og jern, noe som over tid kan føre til frostskader i betong eller korrosjon i rekkverkets stålkonstruksjon.
INNVENDIG
4.Overflater.Vurdering av avvik: • Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Det er registrert hull i vegger etter tidligere oppheng av bilder og utstyr. Parkett har synlig slitasje i form av riper, hakk og skjoldede partier. I soverom mangler listverk langs deler av gulvet. Konsekvens/tiltak • Andre tiltak: Skader og slitasje skyldes normal bruk over tid. Basert på samlet slitasje og mindre avvik vurderes overflatene til tilstandsgrad TG2, jf. NS 3600:2018.
5.Bad.Overflater vegger og himling.Vurdering av avvik: • Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker. • Svertesopp er registrert. Det er registrert hull i flisene etter tidligere montert utstyr, sprekker i mørtelfuger samt misfarging i enkelte fuger. Konsekvens/tiltak • Overflater må rengjøres. Hull og sprekker i fuger og fliser i våtsoner kan føre til redusert tetthet, særlig dersom tettesjiktet bak flisene er skadet eller ufullstendig. Misfarging av fuger tyder ofte på fuktpåvirkning over tid, og kan være tegn på manglende rengjøring, fuktoppsamling eller begynnende biologisk vekst. Sprekker i fuger kan gi vann adgang til underliggende konstruksjon og på sikt føre til fuktskader.
6.Bad. Overflater Gulv. Vurdering av avvik: • Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker. Det er registrert utvaskede mørtelfuger og misfarging av fugene flere steder. Konsekvens/tiltak • Fuger bør skiftes ut. Utvasking av fuger skyldes vanligvis langvarig vannbelastning og bruk av rengjøringsmidler over tid. Misfargede fuger kan indikere fuktpåvirkning eller begynnende biologisk vekst. Skader i fugene reduserer vannmotstanden i overflaten og kan føre til vanninntrengning til underliggende konstruksjoner dersom membranen er svekket. Over tid kan dette gi opphav til fuktskader og redusert levetid på tettesjiktet.
7.Bad.Sluk, membran og tettesjikt. Vurdering av avvik: • Det er avvik: Det foreligger ingen dokumentasjon på membranens type, alder eller utførelse. Membranen er ikke tilgjengelig for visuell inspeksjon uten destruktive tiltak, som demontering av gulvfliser. Konsekvens/tiltak • Tiltak: Manglende dokumentasjon og utilgjengelighet gjør det umulig å vurdere membranens kvalitet og utførelse. Dette gir usikkerhet knyttet til tetthet og levetid. En svekket eller feilutført membran kan medføre fuktinntrengning til underliggende konstruksjoner, med risiko for skjulte fuktskader og behov for omfattende reparasjoner. På grunn av ukjent alder

og manglende dokumentasjon, samt at membranen er skjult og ikke kan vurderes, settes tilstandsgrad TG2, jf. NS 3600:2018.
8.Bad. Sanitærutstyr og innredning. Vurdering av avvik: • Det er påvist skader på innredning. Det er registrert sår og hakk i overflatene, samt svelling i deler av innredningen, typisk i områder utsatt for fukt, som ved vask eller bunnplate i servantskap. Konsekvens/tiltak • Andre tiltak: Skadene skyldes fuktpåvirkning over tid, kombinert med mekanisk slitasje. Svelling av materialet indikerer at overflatebelegget er brutt, slik at vann har trengt inn i kjernematerialet. Dette reduserer innredningens funksjon og holdbarhet, og kan føre til videre oppsprekking og nedbryting av materialet dersom det ikke utbedres.
9.Kjøkken. Overflater og innredning. Vurdering av avvik: • Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. • Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet. Det er registrert sår og hakk i innredningens overflater. På gulvet foran kjøleskap er det registrert oppbøyd og skadet parkett Konsekvens/tiltak • Andre tiltak: Skader på innredning er typisk slitasje som oppstår over tid ved normal bruk. Oppreist parkett foran kjøleskap skyldes vanligvis vann- eller kondensskade, f.eks. ved lekkasje fra kjøleskap, rørtilkobling eller søl. Dette kan føre til varige deformasjoner og svekket overflatebeskyttelse på gulvet, og ved vedvarende fuktbelastning kan det oppstå skjulte fuktskader eller mugg.
TEKNISKE INSTALLASJONER
10.Vannledninger. Vurdering av avvik: • Det er irr på rør. Det er registrert korrosjon (ir) på enkelte rørforbindelser inne i fordelerskapet. Konsekvens/tiltak • Andre tiltak: Irr på koblinger og rørdeler skyldes vanligvis kondens eller tidligere lekkasje. Selv små mengder fukt over tid kan føre til overflateskader, og i verste fall utvikling av lekkasje hvis tilstanden forverres. Dette kan medføre skade på omkringliggende konstruksjon og kreve kostbare reparasjoner dersom det ikke følges opp. Rørføringer og rørnettets tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av, da dette ligger skjult i konstruksjonen. Det bemerkes at kun synlige installasjoner er vurdert. Alder, fortetning og brudd kan utgjøre en risiko i alle anlegg.

Ovennevnte punkter er på ingen måte utfyllende. For ytterligere informasjon om byggemåte, årsak bak tilstandsgrader, konsekvens og anslag på eventuelle utbedringskostnader, se tilstandsrapport som ligger vedlagt. Interessenter oppfordres til å kontakte bygningssakyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

Selgers kommentar til egenerklæring

Følgende er kommentert i selgers egenerklæring:
Har du kjennskap til eiendommen?
Svar: Ja

Når kjøpte du boligen?
Svar: 2024

Hvor lenge har du eid boligen?
Svar: 1 år 7 mnd.

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?
Svar: Ja

Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Svar: Ja, Riss i fuger, utvaskede mørtelfuger i dusj-sone(skiftet 28/12-25), merker i fliser på vegg etter utstyr, ett nytt merke midt i en flis på gulv som skjedde under stylig7takst/flytting. Periodevis lukt fra sluk i dusj, men trolig pga av feil montert sluklås.

Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar: Ja, kun av faglært
Beskrivelse a) Se samsvarserklæring for elektro.
b)Oslo Mur&Flis skiftet fuger i dusjsone og la ny slikonfug.
Arbeid utført av a)Nøtterøy Elektropartner AS
b)Oslo Mur&Flis,

Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar: Ja, Selger(Jonor AS) utførte arbeid på taket i 2025. Ukjent hva som var årsaken.

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el -anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar: Ja, kun av faglært
Beskrivelse Montert to nye lyskinner i stue/kjøkken med tilhørende elektronisk dimmer med appstyring. Montert lys til speilskap og skiftet fra 2 til 4 punkts stikk over vaskemaskin.
Arbeid utført av Nøtterøy Elektropartner AS

Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
Svar: Ja

Innvendige overflater
Gulvene i boligen er belagt med parkett.
Vegger og himlinger har malte, slette overflater.

Moderniseringer
2025:
Modernisering:
- Lagt opp strøm til speilskap med lys, 4-punkt stikk over vaskemaskin, to smarte dimmere fra LG og to nye spottskinner i kjøkken og stue.
- Det er skiftet til digitale termostater på alle panelovner med dag/natt/helge styring.

Tekniske installasjoner

- Boligen har rør-i-rør-system, hvor vannrørene ligger skjult i konstruksjonen med utskiftbare varerør.
- Fordelerskap er plassert i himlingen på badet, og inneholder stengeventiler for varmt og kaldt vann.
- Synlige avløpsrør under vask på kjøkken og bad er av plast.
- Boligen har sentralt balansert ventilasjonsanlegg. Det er tilluft via ventiler i himling på soverom, og avtrekk fra bad og kjøkken.
- Det er sentralanlegg for varmt vann.
- Boligen har skjult elektrisk anlegg. Sikringsskapet er plassert i entré, og inneholder automatsikringer og kursfortegnelse. Det foreligger samsvarserklæring datert 2012. Det er ikke kjent om det er foretatt endringer eller utvidelser av anlegget etter dette tidspunktet.
- Boligen skal være utstyrt med minst én røykvarsler i hver etasje og slokkeutstyr, som enten en husbrannslange eller et brannslukningsapparat med en kapasitet på minst 6 kg og en effektivitetsklasse på minimum 21 A for skumapparater. Hvis husbrannslange benyttes, bør den være koblet til fast vannforsyning og ha en kuleventil (type kran).

Oppvarming
Elektrisk oppvarming samt varme i gulv på bad.

Tomten
542,00 m² eiet tomt.

Eiendommen består av en klassisk 1890-gård samt et frittstående bakgårdsbygg.

Hyggelig hellelagt indre gårdsrom med busker. trær og beplantning.

Parkering
Det er beboerparkering i området.
Den årlige prisen for å parkere i sonen, etter søknad hos kommunen, er pt. kr 3850,- for bensinbil, dieselbil, hybridbil og ladbar hybridbil, og kr 1300,- for elbil (helelsektrisk).

Løsøre og tilbehør
Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligens tilbehør og løsøre ikke medfølger handelen med mindre dette fremkommer av nærværende prospekt. Hvitevarer som ikke er integrert i innredningen, medfølger ikke i handelen. Fastmontert og innebygget kjøkken- og baderomsinnredning følger boligen. Med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven gjelder NEFs normgivende liste over løsøre og tilbehør.

Visning
Alle våre visninger har påmelding. På denne måten sikrer vi at våre meglere har god tid og på best mulig måte kan møte alle interessentene. Det er enkelt å melde seg på og like enkelt å melde seg av. Visningen avholdes bare dersom det er påmeldte i god tid før visning.

Husk å les salgsoppgaven i forkant!

Kontakt oss gjerne i forkant av visning om du har noen spørsmål.

Området

Beliggenhet
Svært attraktivt og tilbaketrukket beliggenhet nedenfor Solli Plass.

Dagligvarehandelen kan gjøres på blant annet Rema 1000, Kiwi og Bunnpris, som kun ligger noen kvartaler unna leiligheten.

Solli plass er like ved boligen, og byr på godt utvalg av populære kafeer og restauranter. Her finner du blant annet Alex Sushi, Pascal, Palace Grill, Kverneriet, Villa Paradiso og Libertine Vinbar.

I Bygdøy Allé og på Frogner er det et godt utvalg av spesialforretninger, kaféer, restauranter og barer. Her kan nevnes Fjeldberg Fisk og Vilt, Eckers Café, Feinschmecker, Kolonihagen, , Enoteca Vinbar og Kaffebrenneriet

Kort avstand til Bogstadveien, Majorstuen, Aker Brygge/ Tjuvholmen, Skøyen og sentrum med alt av servicetilbud og butikker innen rekkevidde.

Fine grøntarealer i nærheten med Tinkern, Hydroparken og Slottsparken. Videre finnes Frognerparken med sine vakre parkarealer ca.20 minutter unna til fots.
Ellers er det kort vei til Bygdøy med flotte tur- og rekreasjonsområder sommer som vinter, samt flere badeplasser.

For de som er treningsglade er det flere muligheter i gangavstand fra boligen, for eksempel SATS, Friskis & Svettis, EVO og Barry's.

Adkomst
Enkel adkomst fra gate.
Det vil bli satt opp visningskilt ved visning.

Offentlig kommunikasjon
Meget gode muligheter for offentlig kommunikasjon.
Nasjonalteatret stasjon, med T-bane og tog, ligger innen kort gangavstand.
Videre går det både trikk og busser fra Solli Plass

Bebyggelse i nærområdet
Området består hovedsakelig av leilighetsbebyggelse.

Skole og barnehage
Boligen sogner til Ruseløkka barne- og ungdomsskole.

Det er flere barnehager i området:
Ankerhagen barnehage
Studentenes Småbarnstue SiO
Hydroparken barnehage

Økonomi

Borettslaget
BORETTSLAGET GUSTAV BLOMS GATE 4-8,
Org.nr: 933 120 988
Forretningsfører: Boligbyggelaget Usbl

Borettslaget var nystiftet i 2024 og består av 22 leiligheter.
Borettslaget Gustav Bloms gate 4-8 ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 933120988.

HMS/Internkontroll:
Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.
Borettslaget Gustav Bloms gate 4-8 har inngått avtale om systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styret har fulgt opp og lukket avvik ifbm. kontroll fra Firesafe.

Styrets arbeid 2024:
- Borettslaget var nystiftet i 2024. I løpet av året har 18 av 22 andeler fått nye eiere som har flyttet inn. Ytterligere 3 andeler er solgt med planlagt overtagelse i starten av 2025.
- I løpet av året har det blitt montert 6 balkonger mot bakgården. Kostnadene er dekket av de andelshavere som har fått balkong. Styret har fulgt opp balkongteam og det er mottatt ferdigattest på arbeidet.
- Det er montert ny bryter i heisen som skal brukes for å holde dørene opp ved behov. Bryteren er merket og det er sendt ut informasjon til andelseierne om bruk. Utover dette har det vært gjort en større oppgraderinger på heisen i forbindelse med lukking av et avvik funnet under kontroll. Kostnaden til å lukke dette avviket ble dekket av Gustav Bloms gate 4-6-8 Holding as (selger av leilighetene). Borettslaget har avtale med TKE Elevator om kvartalsvis service/tilsyn med heisen.
- Etter avtale med Gustav Bloms gate 4-6-8 Holding as (selger av leilighetene) ble det gjort avtale om at det skulle monteres nye brikkelesere til alle fellesdører som hadde elektronisk kortleser. I tillegg skulle alle leiligheter få 1 stk. elektronisk lås og alle dørpumper skulle sjekkes/justeres. Det ble også montert automatisk portåpner på inngangen til portrommet. Dette ble bekostet av Gustav Bloms gate 4-6-8 Holding as.
- Det er inngått avtale med Seigerud lås om oppfølging og service på låser i gården.
- Det har vært utført årlig service på ventilasjonsanlegget i samarbeid med Ullensaker ventilasjon.
- I regi av Gustav Bloms gate 4-6-8 Holding as har Firesafe vært på befaring i gården. Det er kjøpt inn nye brannslukningsapparater til alle leiligheter som ikke hadde godkjent apparat. Det er utarbeidet rapport fra Firesafe og det ble bestilt lukking av avvik.

Vedtekter og ordensregler
Det oppfordres til å sette seg inn i vedtekter og ordensregler

Forsikring
Eiendommen er forsikret i If Skadeforsikring NUF med polisenummer: SP5743152

Fellesutgifter
Fellesutgiftene justeres normalt årlig iht. boligselskapets faktiske driftsutgifter, og de fordeler seg som følger:

Kr. 3 941,- pr. mnd. og inkluderer:
Kommunale avgifter/renovasjon, TV/bredbånd, forretningsførsel, renhold av fellesarealene, felles forsikring, reparasjon og vedlikehold
Felleskostnader varmtvann 315
Felleskostnader 3 468
Tilleggsytelser: Bredbånd 158

Fellesutgiftene inkluderer: Kommunale avgifter/renovasjon, forretningsførsel, renhold av fellesarealene, felles forsikring, reparasjon og vedlikehold.

Det gjøres oppmerksom på at en eventuell renteøkning, vedlikeholdsarbeid eller andre tiltak som iverksettes av boligselskapet kan medføre økning i felleskostnadene.

Fellesgjeld
Det er pt. ingen lån i borettslaget.

Styregodkjennelse og forkjøpsrett
Det foreligger ikke styregodkjennelse i borettslaget.

Det praktiseres ikke forkjøpsrett i borettslaget.

Dyrehold
Det er tillatt med dyr i boligselskapet under forutsetning at dette ikke er til stor sjenanse for andre beboere.
Se ordensregler § 6.

Norgespris
Det foreligger ingen avtale om Norgespris for denne eiendommen.

Formuesverdi
Ifølge Skatteetaten var formuesverdien for inntektsåret 2024:

Som primærbolig kr. 1 610 700,00,- som forutsetter at boligen brukes som fast bopæl.

Som sekundærbolig kr. 6 442 799,00,- ved annen bruk av eiendommen.

Formuesverdien justeres normalt sett årlig, og det henvises til Skatteetatens websider for mer informasjon.

Totalpris inkludert omkostninger
I tillegg til kjøpesummen, og ev. fellesgjeld, må kjøper betale:

Pantattest kjøper kr 260,00,-

Tingl.gebyr skjøte kr 545,00,-

Tingl.gebyr pantedokument BRL kr 545,00,-

Boligkjøperforsikring Gar-Bo kr 7 900,00,-

Dersom eiendommen selges til prisantydning og det kun tinglyses ett pantedokument, er totalprisen inkl. fellesgjeld, offentlige gebyrer, avgifter og øvrige kostnader kr 6 909 250,-. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyr. Boligkjøperforsikring er valgfritt.

Betalingsbetingelser
Kjøpesum samt omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto to dager innen dato for avtalt overtagelse.

Kjøpesummen forutsettes innbetalt fra norsk finansinstitusjon. Egenkapital skal innbetales fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Offentlige forhold

Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest
Det foreligger ekspedisjonsdokument fra 1898.

Det foreligger ferdigattest på bruksendring av blokk fra 2012

Regulering
Boligen ligger i et område regulert til byggeområde for boliger med tilhørende serviceformål.

S-176GO Regulerings-og bebyggelsesplan med vedtektsbestemmelser for indre bydel I. Vedtatt av innenriksdepartementet 06.11.1942.
Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

S-1949 Endret reguleringsplan for kvartalene mellom Drammensveien og Drammensbanen fra Leiv Eirikssons gate til Arbiens gate, Ruseløkkveien og Munkedamsveien - Ruseløkka/Hjortnes/Skillebekk, Oslo kommune. Vedtatt av miljøverndepartementet 26.09.1974.
Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn)

Kommunedelplan for torg og møteplasser (KDP-17), vedtatt 22.04.2009. Kommunedelplan for torg og møteplasser ble vedtatt i Oslo bystyre den 24.04.2009. Planen består av mål, plankart (i fire deler: for indre Oslo, og ytre by vest, øst og syd), bestemmelser og retningslinjer.

Pågående byggesaker i området:
Saksnummer 202508597 Parkveien 60 - bruksendring fra forretningslokale i deler av 1.etasje og lager i underetasje til restaurant. Siste dokument i saken datert 16.10.2025.
Saksnummer 202514841

Pågående plansak i området:
Saksnr. 202313406 Henrik Ibsens gate og Løkkeveien - Bedre fremkommelighet for syklister og fotgjengere. Siste dokument i saken datert 03.09.25

Vei, vann og avløp
Vei: Offentlig
Vann/avløp: Privat stikkledning til offentlig nett

Rettigheter og heftelser
Kommunen har lovbestemt legalpant i borettslagets eiendom som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr. Andelen overdras fri for pengeheftelser, foruten om andel fellesgjeld og borettslagets legalpant iht. burettslagslova § 5-20, som sikkerhet for forfalte felleskostnader og andre krav.

Følgende servitutter er tinglyst i borettslagets eiendom:

1896/900578-1/105 27.06.1896BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE
ang fasade
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 209 BNR: 274

1898/903136-1/105 31.03.1898BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE
Regulering av areal i forbindelse med veggrunn/jernbanegrunn

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 209 BNR: 274

1898/903137-1/105 26.04.1898BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 209 BNR: 274

Utskrift av heftelser kan fås ved henvendelse til megler. For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til avgivereiendommen. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Utleie

Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre.
Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagsloven § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene.
Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp
- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Radon

Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie.

Om oppdraget

Eiendommen

Gustav Bloms gate 6
Andelsnr. 19 i BORETTSLAGET GUSTAV BLOMS GATE 4-8, org. nr. 933120988 i Oslo

Type bolig: Leilighet

Selger

Per Kristian Aas

Eiendomsmegler

Oppdragsnummer: 40-25-1006
Ansvarlig megler: Christian Wahl
+47 40 80 04 45
cw@askeiendomsmegling.no

ASK Eiendomsmegling Oslo Vest
ASK Oslo Vest AS
NO 993 773 980 MVA

Samarbeid med og tilknytning til andre foretak

ASK Oslo Vest AS er en del av ASK Eiendomsmegling gjennom en franchiseavtale med ASK Label AS.

Som franchisetaker i ASK Eiendomsmegling får ASK Oslo Vest AS levert markedsføringstjenester fra Studio Eik AS. ASK Oslo Vest AS kan også formidle boligselgerforsikring og boligkjøperforsikring via Söderberg & Partners AS.

Finansiering
Vi har løpende kontakt med finansinstitusjoner som kan tilby lån med konkurransedyktige betingelser. Hvis ønskelig formidler vi gjerne kontakt.

Diverse
Det er installert fiber fra GlobalConnect i eiendommen i desember 2025.

Målt innvendig takhøyde i boligen er som følger:
Stue/kjøkken: 2,78 meter
Soverom: 2,84 meter
Bad: 2,39 meter

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport. Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til takstmann, megler og opplysninger innhentet fra kommunen, eventuelt forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, før bud inngis. Det er ikke kontrollert om tomtegrensene stemmer med de grenser/gjerde som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente. Meglerforetaket oppfordrer evt. budgivere til å lese gjennom fullstendig prospekt/salgsoppgave med vedlegg.

Om salgsoppgaven
Salgsdokumentasjonen er basert på selgers opplysninger gitt til bygningssakkyndig og eiendomsmegler, opplysninger mottatt fra det offentlige og eventuelle forretningsføreropplysninger.
Vedlagt i salgsoppgaven foreligger det tilstandsrapport, egenerklæringsskjema selger, energiattest mm. Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i fremlagte dokumenter før bud inngis. Ta gjerne kontakt med megler dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av dokumentene.

Øvrige kjøpsforhold

Overtagelse
Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Boligkjøperforsikring
Boligkjøperforsikring: Kjøper har mulighet til å tegne boligkjøperforsikring via Söderberg & Partners. Et produktark med informasjon om boligkjøperforsikringen ligger vedlagt salgsoppgaven. Du kan også lese mer på https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring via Söderberg & Partners AS. Selgers egenerklæring er vedlagt salgsoppgaven, og kjøper plikter å sette seg inn i denne. Kjøper er kjent med sin undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom § 3-10. Boligselgerforsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven.

Dersom kjøper oppdager forhold ved eiendommen som vedkommende mener utgjør en mangel, vil Claims Link AS som er skadeoppgjørsselskapet behandle reklamasjonen på vegne av selger.

Forsikringen trer i kraft fra det tidspunkt budaksept foreligger, dog maksimalt 12 måneder før overtagelsen.

Forsikringen dekker ansvar begrenset til eiendommens salgssum, men oppad begrenset til 20.000.000 kroner. Forsikringen løper i perioden kjøper kan reklamere, dog maksimalt fem år fra overtakelse av eiendommen.

Det kan tegnes boligselgerforsikring på kombinasjonseiendommer i de tilfellene boligdelen utgjør minst 50% av totalarealet. Forsikringen dekker kun boligdelen.

Kjøper plikter å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring, som er vedlagt salgsoppgaven, samt sette seg inn i de fullstendige vilkårene for boligselgerforsikringen. Disse kan hentes på https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligselgerforsikring/.

Av vilkårene fremgår unntak i forsikringsdekningen, for eksempel ved nye forhold som inntreffer mellom aksept og overtakelse. Garantier eller lovnader der selger har påtatt seg ansvar for egenskaper ved eiendommen, eller dokumentasjon av slike, dekkes ikke. Videre dekkes ikke verditap som følge av insekter, eller krav som knytter seg til tilbehør som skal følge med eiendommen.

I henhold til lov og rettspraksis må det reklameres «innen rimelig tid». Det anbefales å reklamere umiddelbart/snarest mulig og senest innen to måneder etter at forholdet ble, eller burde vært, oppdaget. Dersom kjøper utbedrer mangelskrav på egen hånd, kan dette medføre at reklamasjonsretten tapes.

Det opplyses om at eiendomsmeglingsforetaket kan motta kostnadsdekning jf. Söderberg & Partners' modell for distribusjon og salg av boligselgerforsikring.

Budgivning

Forbrukerinformasjon om budgivning er vedlagt. Eiendomsmegler oppfordrer alle til å lese denne nøye før bud inngis. Alle bud og budforhøyelser skal inngis skriftlig til megler. I tillegg er megler pålagt å innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver før bud kan formidles til selger. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens annonse på Finn.no. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system, til megler per e-post eller SMS. Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 6-3. Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist på alle bud skal derfor være minimum 30 minutter, og budforhøyelser må skje i god tid før fristens utløp. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Megler kan heller ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form. Det gjøres oppmerksom på at budgiver også vil være den som vil stå som kjøper av eiendommen. Dersom man etter at bud er akseptert ønsker å endre hvem som skal stå som eier, forutsetter dette at selger godkjenner en slik endring. Alle involverte parter skal signere kjøpekontrakt og er solidarisk ansvarlig for kjøpet frem til oppgjør er gjennomført.

Oppgjør

Oppgjøret gjennomføres av ASK Eiendomsmegling Oslo Vest, NO 993773980 MVA. Det forutsettes av boligen skal overskjøtes til kjøper, og tinglyses på kjøper som ny eier.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter bestemmelsene i avhendingsloven. Eiendommen skal overleveres kjøper i samsvar 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 eller ikke. 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. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som 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 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk 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). Liste over løsøre og tilbehør fra bransjen er inntatt som bilag til salgsoppgaven. Tilbehørslisten er en del av avtalen mellom partene om ikke annet er spesifisert i denne salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Eiendomsmegler sin standardkontrakt inneholder bl.a. bestemmelser om at det foreligger vesentlig mislighold som bl.a. gir selger rett til å heve når det er gått 30 dager fra avtalt betalingstid, kjøper aksepterer dette som bindende for seg. Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3 -8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Personvern

Det gjøres oppmerksom på at foretaket behandler personopplysninger og all behandling skjer iht. personvernregelverket. Meglerforetaket behandler kun personopplysninger som er nødvendig for å gjennomføre oppdraget. Det gjøres oppmerksom på at vi deler dine personopplysninger med offentlige myndigheter i den utstrekning det er nødvendig og med virksomheter som tilbyr tjenester for gjennomføring av oppdraget. For ytterligere informasjon, se vår personvernerklæring på www.askeiendomsmegling.no

Hvitvasking

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering plikter eiendomsmegler å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder, herunder selger og kjøper. Dette innebærer at eiendomsmegler skal utføre kontrollhandlinger for å bekrefte kunders identitet. For kjøper må kontroll av legitimasjon skje senest ved inngåelse av kontrakt og kjøper må kunne fremvise gyldig legitimasjon. Signering med bankID er regnet som gyldig legitimasjonskontroll. Ved oppdrag hvor juridiske personer (selskap) er part må eiendomsmegler også gjennomføre kontroll av hvilke fysiske personer som kontrollerer selskapet (reelle rettighetshavere) og bekrefte deres identitet. Videre skal eiendomsmegler innhente opplysninger om kundeforholdets formål og tilsiktede art. Dersom slike kundetiltak ikke kan gjennomføre pålagte kundetiltak kan megler ikke etablere kundeforholdet eller utføre transaksjonen. Eiendomsmegler plikter også å gjennomføre undersøkelser knyttet til kjøpers egenkapital, handelen og om det hefter andre forhold ved kjøper. Kjøper oppfordres til å innbetale den andelen av kjøpesummen som er egenkapital, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank. Dersom megler får mistanke om brudd på hvitvaskingsreglementet i forbindelse med en eiendomstransaksjon, og megler ikke klarer å få avkreftet mistanken, må mistanken rapporteres til Økokrim. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles. Megler kan i enkelte tilfeller også ha plikt til å stanse gjennomføring av handelen.

Meglers vederlag

Følgende er avtalt om meglers vederlag, og skal betales av selger:

Provisjon 1,000 % av salgssummen inkl. mva (minimum 45 000 inkl. mva)

Factoring / Betalingsutsettelse: 4 500,00
Kommunale opplysninger: 5 000,00
Oppgjørshonorar: 7 000,00
Tilrettelegging: 19 900,00
Visningshonorar: 3 990,00
Digital Markedspakke: 0,00

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til påløpte visninger, innhenting av opplysninger, markedspakke og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva.

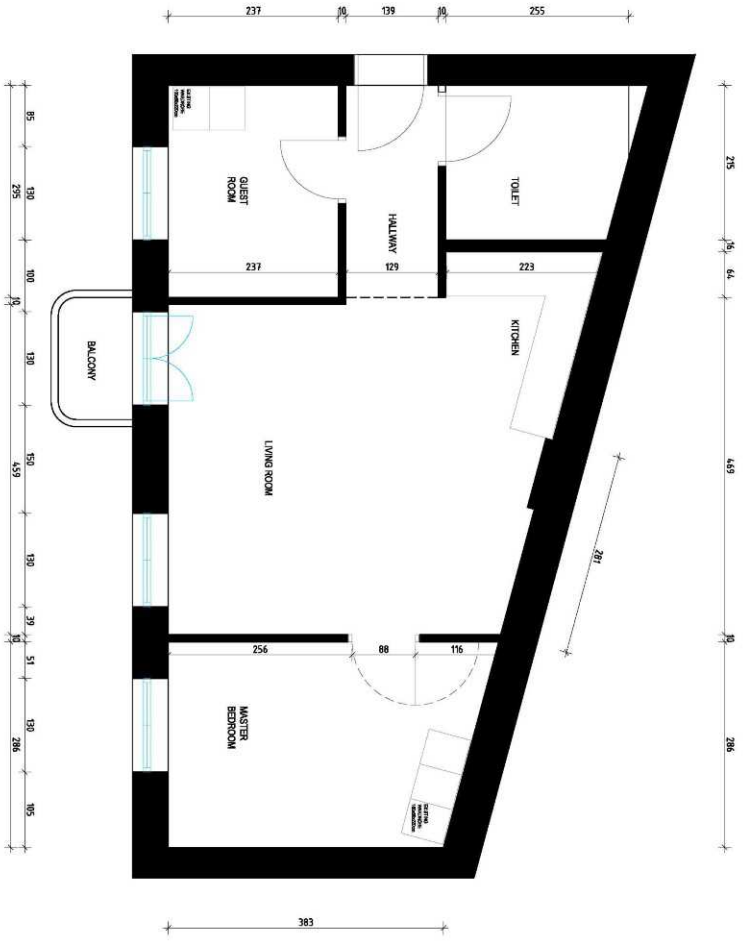
j
h

Produksjonsdato

Salgsoppgaven er sist oppdatert 11.01.2026
Opplysninger i denne salgsoppgaven er godkjent av selger.

PLANTEGNING

EXISTING FLOOR PLAN



TEKNISKE DOKUMENTER

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
ASK Oslo Vest

Oppdragsnr.
40-25-1006

Selger 1 navn
Per Kristian Aas

Gateadresse
Gustav Bloms gate 6

Poststed	Postnr
OSLO	0254

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2024

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 1

Antall måneder: 7

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

Document reference: 40-25-1006

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Riss i fuger, utvaskede mørtelfuger i dusj-sone(skiftet 28/12-25), merker i fliser på vegg etter utstyr, ett nytt merke midt i en flis på gulv som skjedde under stylig7takst/flytting. Periodevis lukt fra sluk i dusj, men trolig pga av feil montert sluklås.

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: a) Se samsvarserklæring for elektro. b)Oslo Mur&Flis skiftet fuger i dusjsone og la ny slikonfug.

Arbeid utført av: a)Nøtterøy Elektropartner AS b)Oslo Mur&Flis,

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Selger(Jonor AS) utførte arbeid på taket i 2025. Ukjent hva som var årsaken.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Montert to nye lyskinner i stue/kjøkken med tilhørende elektronisk dimmer med appstyring. Montert lys til speilskap og skiftet fra 2 til 4 punkts stikk over vaskemaskin.

Arbeid utført av: Nøtterøy Elektropartner AS

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 40-25-1006

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 40-25-1006

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 40-25-1006

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Per Kristian Aas	9f9cd810d43c444b7f432 7c22428dedec4782708	01.01.2026 21:55:38 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 40-25-1006

→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

Tilstandsrapport

Gustav Bloms gate 6, 0254 OSLO

OSLO kommune

gnr. 209, bnr. 274

Andelsnummer

Sum areal alle bygg: BRA: 61 m² BRA-i: 53 m²



Befaringsdato: 19.12.2025 **Rapportdato:** 07.01.2026 **Oppdragsnr.:** 22486-1060 **Referansenummer:** YB3784

Foretak: BUILTBY AS

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

bulilltby as

Rapportansvarlig



Matias Utnem

post@builtby.no

920 59 064

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og 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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Beskrivelse av eiendommen
Leiligheten er beliggende i et boligbygg med flere boenheter, opprinnelig oppført i 1899, og har et internt bruksareal (BRA-i) på ca. 53 m². Boligen består av entré, stue/kjøkken, to soverom og bad, samt utgang til balkong på ca. 2 m². Det disponeres kjellerbod med oppgitt areal på ca. 8 m².
Bygningen er oppført med tradisjonelle konstruksjoner for byggeperioden, herunder yttervegger i murverk og etasjeskillere i trebjelkelag. Ifølge tilgjengelige opplysninger ble bygget rehabilitert av tidligere eier, og eiendommen skal ha gjennomgått en totalrehabilitering i perioden 2010–2012, da Merkantilbygg AS var eier.

Overordnet vurdering og konklusjon
Boligen er vurdert på bakgrunn av visuell befaring i henhold til NS 3600. Det er registrert avvik med tilstandsgrad TG2 knyttet til blant annet overflater, vinduer, balkong, våtrom og enkelte tekniske installasjoner. Avvikene er relatert til slitasje, manglende dokumentasjon og begrenset mulighet for kontroll av skjulte konstruksjoner.

Oppvarming
Boligen har elektrisk oppvarming. Varmekabler i bad.

Parkering / Garasje
I området er det beboerparkering og gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Byggemåte:
Utvendige bygningsdeler: Grunnmur i teglstein/naturstein. Yttervegger i pusset og malt murverk. Yttertak i trekonstruksjon. Etasjeskiller i trebjelkelag.
Vinduer: Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2010.
Ytterdører og porter: Entrédør i brannklasse B30 med 40 desibel lydmotstand. Tofløyet balkongdør med tolags isolerglass, produsert i 2010.
Balkong: Nordvestvendt balkong i betongkonstruksjon, med adkomst fra stue/kjøkken, ca. 2 m². Betongdekke. Rekkverk i smijern. Rekkverkshøyden er målt til 1,01 m.

Målt innvendig takhøyde i boligen er som følger:
Stue/kjøkken: 2,78 meter
Soverom: 2,84 meter
Bad: 2,39 meter

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1899

UTVENDIG Gå til side

Vinduer med rammer og karmer av tre, utstyrt med 2-lags isolerglass. Vinduenes produksjonsår er 2010.
Inngangsdøren er en brann- og lydklassifisert dør. Balkongdøren er av tre med 2-lags isolerglass, produsert i 2010, og har samme utførelse som øvrige vinduer.
Boligen har utgang fra stue/kjøkken til en balkong med malt betongdekke og rekkverk av smijern. Rekkverket er målt til ca. 101 cm.

INNVENDIG Gå til side

Gulvene i boligen er belagt med parkett. Vegger og himlinger har malte, slette overflater.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Det er målt nivåforskjeller opp mot 10 mm gjennom stue og kjøkken.

Skjevheten kan skyldes naturlige bevegelser i bygget, svinn eller nedbøyning i etasjeskille over tid. En nivåforskjell på inntil 10 mm er innenfor det som aksepteres i eldre bygg.
Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

VÅTROM Gå til side

Bad
Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse eller alder for badet. Badet er innredet med servantskap med heldekkende servant og ettgreps blandebatteri, speilskap med integrert belysning, vegghengt toalett, og dusjhjørne med glassdører.
Veggflatene på badet er kledd med keramiske fliser. Himling har slett malt flate.
Gulvet er belagt med keramiske fliser og har gulvvarme.

Badet har sluk av plast med plast klemming for mekanisk forsegling av tettesjiktet. Membran ligger skjult under flislagt gulv.
Det er balansert ventilasjon.
Det er gjennomført fuktsøk i tilstøtende konstruksjon, og det er boret hull fra gangen.

Det ble ikke målt forhøyede fuktverdier ved fuktsøk på befaringsdagen. Det er ikke mulig å gjennomføre fuktsøk bak dusjsonen, ettersom området er utilgjengelig fra kjøkkensiden grunnet fastmontert innredning.

Begrenset tilgang til våtsonens bakvegger gjør det umulig å gi en fullstendig vurdering av eventuelle skjulte fuktforhold. Selv om målingene ikke viser fukt på befaringsdagen, kan fuktforekomst oppstå over tid uten at det er synlig. Manglende tilgang til våtsonens bakvegger medfører derfor usikkerhet om konstruksjonens tilstand.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken er fra HTH i 2010-2012. Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap,oppvaskmaskin,komfyr og platetopp.
Det er avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen har rør-i-rør-system, hvor vannrørene ligger skjult i konstruksjonen med utskiftbare varerør. Fordelerskap er plassert i himlingen på badet, og inneholder stengeventiler for varmt og kaldt vann.
Synlige avløpsrør under vask på kjøkken og bad er av plast.

Beskrivelse av eiendommen

Rørføringer og rørnettets tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av, da dette ligger skjult i konstruksjonen. Det bemerkes at kun synlige installasjoner er vurdert. Alder, fortetning og brudd kan utgjøre en risiko i alle anlegg.
Boligen har sentralt balansert ventilasjonsanlegg. Det er tilluft via ventiler i himling på soverom, og avtrekk fra bad og kjøkken.

Det er sentralanlegg for varmt vann.
Boligen har skjult elektrisk anlegg. Sikringsskapet er plassert i entré, og inneholder automatsikringer og kursfortegnelse. Det foreligger samsvarserklæring datert 2012. Det er ikke kjent om det er foretatt endringer eller utvidelser av anlegget etter dette utover det som er angitt i egenerklæringen punkt 4 i 2025.

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

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

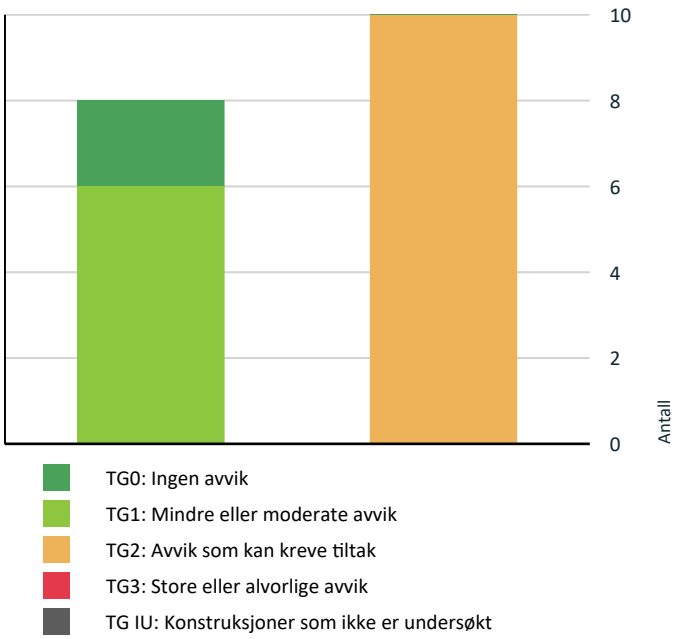
Boligbygg med flere boenheter

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

På generelt grunnlag anbefales det alltid å sette seg inn i vedtekter, regnskap og husordensregler. Takstmannen har ikke undersøkt eller vurdert reguleringer eller andre forhold hos bygningsetaten, og det var ingen spesielle forhold som takstmannen ble gjort kjent med under befaringen. Tomten og boligen er ikke kontrollert opp mot kommunens bygge mappe. Eventuelle kjøpere oppfordres til å ta med fagmann på befaring før et eventuelt kjøp.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Kjøkken > 4.Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Våtrom > 4.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 4.Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 4.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 4.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1899

Kommentar
Eiendomsverdi.no

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2025	Modernisering	Lagt opp strøm til speilskap med lys, 4-punkt stikk over vaskemaskin, to smarte dimmere fra LG og to nye spottskinner i kjøkken og stue. Det er skiftet til digitale termostater på alle panelovner med dag/natt/helge styring.
2010	Modernisering	Det er opplyst at leiligheten er modernisert i 2010. I forbindelse med dette ble følgende arbeider utført: Rehabilitering av bad. Etablering av ny kjøkkeninnredning fra HTH. Oppgradering av det elektriske anlegget. Etablering av balansert ventilasjonsanlegg. Utskifting av vinduer og ytterdører.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Vinduer med rammer og karmer av tre, utstyrt med 2-lags isolerglass. Vinduenes produksjonsår er 2010.

Årstall: 2010 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ved befaring ble det registrert at enkelte vinduer tar i karm ved åpning/lukking. Det er også registrert hakk og riper i overflater.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Slitasje og skjevhet i karm eller beslag kan medføre at vinduer tar i karm. Dette kan skyldes setninger, temperaturpåvirkning eller manglende justering. Slike forhold kan over tid gi økt slitasje på beslag og tetningslister, og føre til redusert lufttetthet og funksjonalitet. Hakk og riper er i hovedsak kosmetiske.

Basert på alder (ca. 13 år) og registrerte funksjonelle avvik vurderes vinduene samlet til tilstandsgrad TG2, jf. NS 3600:2018.
Forventet levetid for vinduer med 2-lags isolerglass og treverk er normalt 30–40 år, forutsatt jevnlig vedlikehold. Det anbefales justering av beslag, samt overflatebehandling der treverk er eksponert.





TG 2 Dører

Inngangsdøren er en brann- og lydklassifisert dør. Balkongdøren er av tre med 2-lags isolerglass, produsert i 2010, og har samme utførelse som øvrige vinduer.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er registrert at balkongdøren tar i karm, noe som kan tyde på skjevhet eller slitasje i hengsler eller karm. Det ble ikke registrert funksjonelle avvik på inngangsdøren, men mindre riper og hakk samt skader rundt låskasse.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Når dører tar i karm, skyldes det ofte mindre setningsskader, bevegelse i bygningskroppen eller manglende justering av hengsler. Dette kan gi økt slitasje på beslag og tetninger, samt redusert tetthet mot lyd, trekk og fukt. Over tid kan dette påvirke funksjon og komfort.





TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har utgang fra stue/kjøkken til en balkong med malt betongdekke og rekkverk av smijern. Rekkverket er målt til ca. 101 cm.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Det er registrert slitasje og avskalling i malingslaget på betongdekket.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
• Andre tiltak:

Slitasje i malte overflater på balkong skyldes normalt eksponering for vær og fukt. Dersom malingslaget brytes, kan fukt trenge ned i betong og jern, noe som over tid kan føre til frostskader i betong eller korrosjon i rekkverkets stålkonstruksjon.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulvene i boligen er belagt med parkett. Vegger og himlinger har malte, slette overflater.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert hull i vegger etter tidligere oppheng av bilder og utstyr. Parkett har synlig slitasje i form av riper, hakk og skjoldede partier. I soverom mangler listverk langs deler av gulvet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Skader og slitasje skyldes normal bruk over tid.
Basert på samlet slitasje og mindre avvik vurderes overflatene til tilstandsgrad TG2, jf. NS 3600:2018.

Tilstandsrapport





TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Det er målt nivåforskjeller opp mot 10 mm gjennom stue og kjøkken.

Skjevheten kan skyldes naturlige bevegelser i bygget, svinn eller nedbøyning i etasjeskille over tid. En nivåforskjell på inntil 10 mm er innenfor det som aksepteres i eldre bygg.

VÅTROM

4.ETASJE > BAD

Generell

Det opplyses fra eier at badet er fra 2010
Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse av badet.

Badet er innredet med servantskap med heldekkende servant og ettgreps
blandebatteri, speilskap med integrert belysning, vegghengt toalett, og dusjhjørne med glassdører.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

4.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggflatene på badet er kledd med keramiske fliser. Himling har slett malt flate.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Det er registrert hull i flisene etter tidligere montert utstyr, sprekker i mørtelfuger samt misfarging i enkelte fuger.

Konsekvens/tiltak
• Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

Hull og sprekker i fuger og fliser i våtsoner kan føre til redusert tetthet, særlig dersom tettesjiktet bak flisene er skadet eller ufullstendig. Misfarging av fuger tyder ofte på fuktpåvirkning over tid, og kan være tegn på manglende rengjøring, fuktoppsamling eller begynnende biologisk vekst.

Tilstandsrapport





4.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er belagt med keramiske fliser og har gulvvarme.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Det er registrert misfarging av fugene.

Konsekvens/tiltak
• Fuger bør skiftes ut.

Misfargede fuger kan indikere fuktpåvirkning eller begynnende biologisk vekst.

Eier opplyser at det etter befaring, er utført utbedring i dusjsonen av fagpersonell, herunder utskifting av utvaskede mørtelfuger samt etablering av ny silikonfug rundt dusjsonen. Bilder vedlagt fra eier.





4.ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har sluk av plast. Membran ligger skjult under flislagt gulv, type og utførelse er ukjent.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det foreligger ingen dokumentasjon på membranens type eller utførelse. Membranen er ikke tilgjengelig for visuell inspeksjon uten destruktive tiltak, som demontering av gulvfliser.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Manglende dokumentasjon gjør det umulig å vurdere membranens kvalitet og utførelse. Dette gir usikkerhet knyttet til tetthet og levetid. En svekket eller feilutført membran kan medføre fuktinnntrengning til underliggende konstruksjoner, med risiko for skjulte fuktskader og behov for omfattende reparasjoner.

På grunn av ukjent alder og manglende dokumentasjon, samt at membranen er skjult og ikke kan vurderes, settes tilstandsgrad TG2, jf. NS 3600:2018.



4.ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant,veggmontert toalett,dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på innredning.

Det er registrert sår og hakk i overflatene, samt svelling i deler av innredningen, typisk i områder utsatt for fukt, som ved vask eller bunnplate i servantskap.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Skadene skyldes fuktpåvirkning over tid, kombinert med mekanisk slitasje. Svelling av materialet indikerer at overflatebelegget er brutt, slik at vann har trengt inn i kjernematerialet. Dette reduserer innredningens funksjon og holdbarhet, og kan føre til videre oppsprekking og nedbryting av materialet dersom det ikke utbedres.





4.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

4.ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er gjennomført fuktsøk i tilstøtende konstruksjon, og det er boret hull fra gangen.

Det ble ikke målt forhøyede fuktverdier ved fuktsøk på befaringsdagen. Det er ikke mulig å gjennomføre fuktsøk bak dusjsonen, ettersom området er

utilgjengelig fra kjøkkensiden grunnet fastmontert innredning.

Begrenset tilgang til våtsonens bakvegger gjør det umulig å gi en fullstendig vurdering av eventuelle skjulte fuktforhold. Selv om målingene ikke viser fukt på befaringsdagen, kan fuktforekomst oppstå over tid uten at det er synlig. Manglende tilgang til våtsonens bakvegger medfører derfor usikkerhet om konstruksjonens tilstand.



KJØKKEN

4.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Det opplys fra eier at kjøkken er nytt i 2010-12, Kjøkken er fra HTH.
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap,oppvaskmaskin,komfyr og platetopp.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
- Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.

Det er registrert sår og hakk i innredningens overflater. På gulvet foran kjøleskap er det registrert oppbøyd og skadet parkett

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Skader på innredning er typisk slitasje som oppstår over tid ved normal bruk.
Oppreist parkett foran kjøleskap skyldes vanligvis vann- eller kondensskade, f.eks. ved lekkasje fra kjøleskap, rørtilkobling eller søl. Dette kan føre til varige deformasjoner og svekket overflatebeskyttelse på gulvet, og ved vedvarende fuktbelastning kan det oppstå skjulte fuktskader eller mugg.





4.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget.

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Boligen har rør-i-rør-system, hvor vannrørene ligger skjult i konstruksjonen med utskiftbare varerør. Fordelerskap er plassert i himlingen på badet, og inneholder stengeventiler for varmt og kaldt vann.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

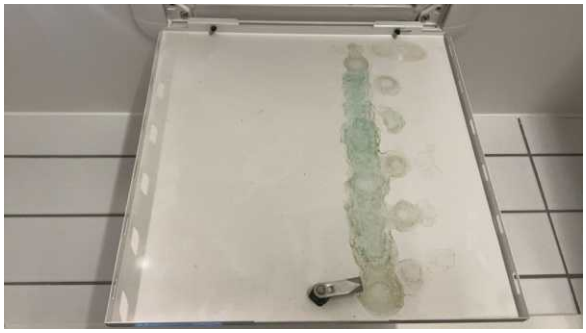
Vurdering av avvik:
• Det er irr på rør.

Det er registrert korrosjon (ir) på enkelte rørforbindelser inne i fordelerskapet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Irr på koblinger og rørdeler skyldes vanligvis kondens eller tidligere lekkasje. Selv små mengder fukt over tid kan føre til overflateskader, og i verste fall utvikling av lekkasje hvis tilstanden forverres. Dette kan medføre skade på omkringliggende konstruksjon og kreve kostbare reparasjoner dersom det ikke følges opp.

Rørføringer og rørnettets tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av, da dette ligger skjult i konstruksjonen. Det bemerkes at kun synlige installasjoner er vurdert. Alder, fortetning og brudd kan utgjøre en risiko i alle anlegg.





TG 1 Avløpsrør

Synlige avløpsrør under vask på kjøkken og bad er av plast.

Rørføringer og rørnettets tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av, da dette ligger skjult i konstruksjonen. Det bemerkes at kun synlige installasjoner er vurdert. Alder, fortetning og brudd kan utgjøre en risiko i alle anlegg.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

TG 1 Ventilasjon

Boligenhar sentralt balansert ventilasjonsanlegg. Det er tilluft via ventiler i himling på soverom, og avtrekk fra bad og kjøkken.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

TG 1 Varmtvannstank

Det er sentralanlegg for varmt vann.

Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg

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

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

Boligen har skjult elektrisk anlegg. Sikringsskapet er plassert i entré, og inneholder automatsikringer og kursfortegnelse.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2012 Eier opplyser at anlegget er fra 2012. Det foreligger samsvarserklæring for arbeider datert 9.10.2012.

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

Det foreligger samsvarserklæring datert 2012.
Arb. Beskrivelse:
Varmekabel på bad. montering av varmestyring av bad.
Montering av nytt sikringsskap med kombivern.
Montere stikkontakter i samtlige rom.
Levering og montering av benkarmatur.
Montere lysbrytere og dimmere, samt lys på bad.

Det foreligger samsvarserklæring dater 25.11.2025
Arb. Beskrivelse:
Bad:
Skjøtet tilledning og tilkoblet og montert speillys, byttet dobbel innfelt stikk med påvegg 4 er stikk m/ jord
Stue / kjøkken:
Demontert gamle spottarmaturer.
- Levert og montert Rørarmatur med 3 spotter, med tilhørende tilledning og støpsel.
- Levert og montert ZIP 1 fas spottskinne med tilhørende takbokstilkobling, flexskjøt, 5 stk Tube Micro sort 2700K spotter og LED dim smart 400VA.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Tilstandsrapport

Nei

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Generell kommentar

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

TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

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

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei





Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

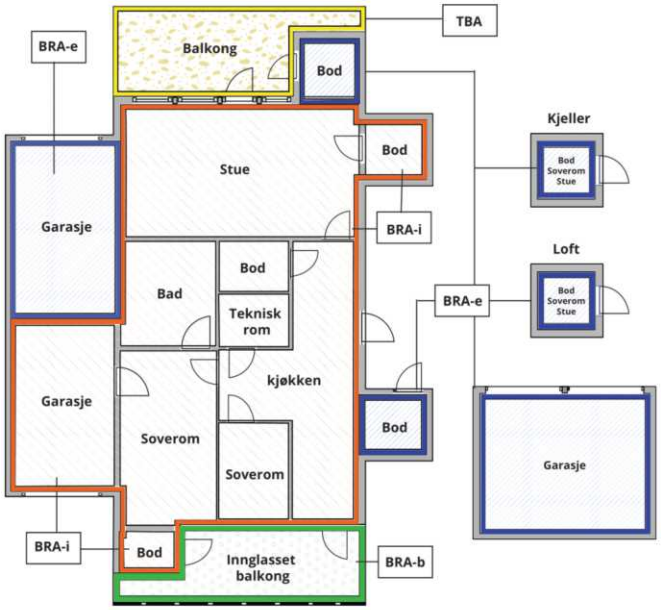
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Kjeller		8		8	
4.Etasje	53			53	2
SUM	**53**	**8**			**2**
SUM BRA	**61**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Kjeller		Bod	
4.Etasje	Entré, stue/kjøkken, soverom, bad, soverom 2		

Kommentar

Boligen disponerer bod i kjeller med et oppgitt areal på ca. 8 m². Arealet er opplyst av eier med tegninger av boder i kjeller. Boden er ikke kontrollmålt av takstmann.
Ifølge vedtektene for sameiet: «(3) Boder i kjeller fordeles til eksklusiv bruk.»

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

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: På generelt grunnlag anbefales det alltid å sette seg inn i vedtekter, regnskap og husordensregler. Takstmannen har ikke undersøkt eller vurdert reguleringer eller andre forhold hos bygningsetaten, og det var ingen spesielle forhold som takstmannen ble gjort kjent med under befaringen. Tomten og boligen er ikke kontrollert opp mot kommunens bygge mappe. Eventuelle kjøpere oppfordres til å ta med fagmann på befaring før et eventuelt kjøp.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	53	8

Kommentar	
Boligbygg med flere boenheter	Det er bruken av rommene på befaringsdagen som definerer P-rom og S-rom, selv om rommene kan være i strid med teknisk forskrift eller mangle godkjennelse fra kommunen.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.12.2025	Matias Utnem	Takstingeniør
	Nøkkel oppdrag	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	209	274		0	537.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Gustav Bloms gate 6

Hjemmelshaver

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et sentrumsnært og meget attraktivt boligområde i Oslo og har umiddelbar nærhet til byens rike utvalg av fasiliteter.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

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

Om tomten

Fellestomt / 537 kvm

Tinglyste/andre forhold

Området er hovedsakelig regulert som:
Byggeområde for boliger, byggeområde for forretning og kontor, friområde, tomt for offentlig bygning.

Annet

Oppvarming
Boligen har elektrisk oppvarming. Varmekabler i bad.

Parkering / Garasje
I området er det beboerparkering og gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Byggemåte:
Utvendige bygningsdeler: Grunnmur i teglstein/naturstein. Yttervegger i pusset og malt murverk. Yttertak i trekonstruksjon. Etasjeskiller i trebjelkelag.
Vinduer: Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2010.
Ytterdører og porter: Entrédør i brannklasse B30 med 40 desibel lydmotstand. Tofløyet balkongdør med tolags isolerglass, produsert i 2010.
Balkong: Nordvestvendt balkong i betongkonstruksjon, med adkomst fra stue/kjøkken, ca. 2 m². Betongdekke. Rekkverk i smijern. Rekkverkshøyden er målt til 1,01 m.

Målt innvendig takhøyde i boligen er som følger:
Stue/kjøkken: 2,78 meter
Soverom: 2,84 meter
Bad: 2,39 meter

Det er installert fiber fra GlobalConnect i eiendommen i desember 2025.

Ferdigattest:
Det foreligger ferdigattest datert 24.01.2012 fra Plan- og bygningsetaten i Oslo kommune for tiltak ved Parkveien 62 C–D. Tiltaket gjelder bruksendring i blokk/bygård, gjennomført i henhold til gitt tillatelse. Fremlagt dokumentasjon bekrefter at arbeidet er utført i samsvar med plan- og bygningslovgivningen og tilhørende forskrifter, og at alle krav og betingelser er oppfylt. På dette grunnlaget er ferdigattest

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Dette er et nøkkeloppdrag, og det foreligger ikke egenerklæring eller annen informasjon fra eier.
Vurderingene i rapporten er derfor utelukkende basert på visuell befaring og tilgjengelige forhold på befaringstidspunktet.
Det tas forbehold om skjulte feil og mangler som ikke lar seg avdekke uten ytterligere undersøkelser eller opplysninger.

Boligen er befart i samsvar med NS 3600. Befaringen er gjennomført som en visuell kontroll uten destruktive inngrep. Skjulte konstruksjoner er derfor ikke vurdert. Tilstandsgradene (TG) er satt på bakgrunn av alder, materialbruk, utførelse og observerte avvik. Rapporten gir en helhetlig oversikt over bygningens tekniske tilstand på befaringstidspunktet.

Nabolagsprofil

Gustav Bloms gate 6 - Nabolaget Vika - vurdert av 313 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Offentlig transport

Solli Linje 12N, 30, 31	3 min 0.2 km
Solli Linje 12, 13	4 min 0.3 km
Nationaltheatret T-bane, buss, flytog, tog, trikk	5 min 0.4 km
Aker brygge Linje B1, B2, B10, B20, B21, B22	10 min 0.8 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	10 min 0.9 km

Skoler

Ruseløkka skole (1-10 kl.) 611 elever, 35 klasser	5 min 0.4 km
Uranienborg skole (1-10 kl.) 812 elever, 47 klasser	12 min 0.9 km
St Sunniva skole (1-10 kl.) 508 elever, 26 klasser	21 min 1.7 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.) 366 elever, 19 klasser	24 min 1.9 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 412 elever, 30 klasser	17 min 1.4 km
Oslo Handelsgymnasium 816 elever, 33 klasser	2 min 0.2 km
Wang Toppidrett 18 klasser	3 min 0.3 km

Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100

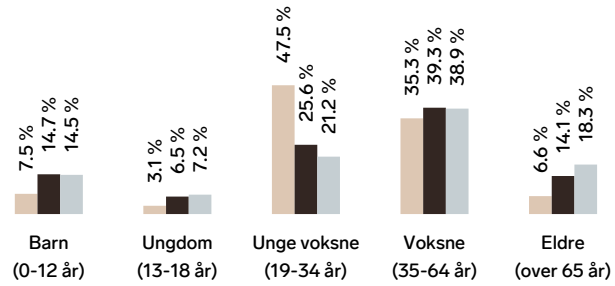
Kvalitet på skolene

Veldig bra 82/100

Naboskapet

Høflige 60/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Vika	3 440	2 236
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Ankerhagen barnehage (1-5 år) 39 barn	4 min 0.3 km
Studentenes Småbarnstue SiO (1-5 år) 22 barn	6 min 0.5 km
Hydroparken barnehage (1-5 år) 36 barn	7 min 0.5 km

Dagligvare

Rema 1000 Vika	1 min
Kiwi Solli Plass PostNord	4 min 0.3 km

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

Primære transportmidler

1. Gående
2. Trikk
3. Buss

Kollektivtilbud
Veldig bra 96/100

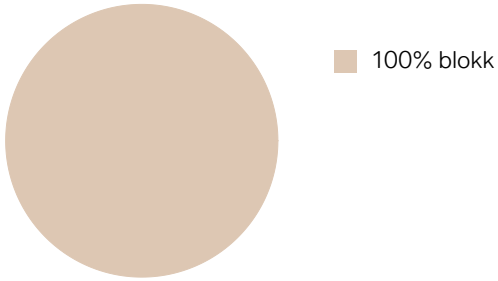
Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

Sport

Oslo handelsgym Aktivitetshall	3 min 0.2 km	
Trafotaket streetbasketanlegg Ballspill	4 min 0.3 km	
SATS Solli plass	4 min	
Friskis & Svettis Oslo	6 min	

Boligmasse



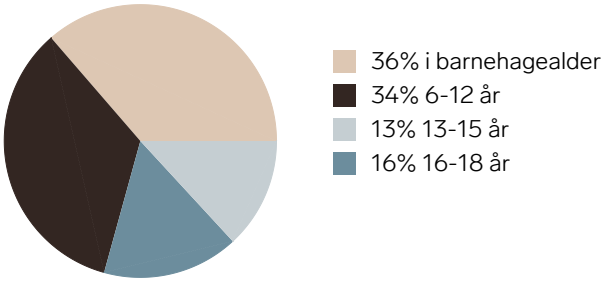
«Gåavstand til sentrum og togstasjon»

Sitat fra en lokalkjent

Varer/Tjenester

VIA Vika Shopping & Restauranter	6 min
Boots apotek Solli	2 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



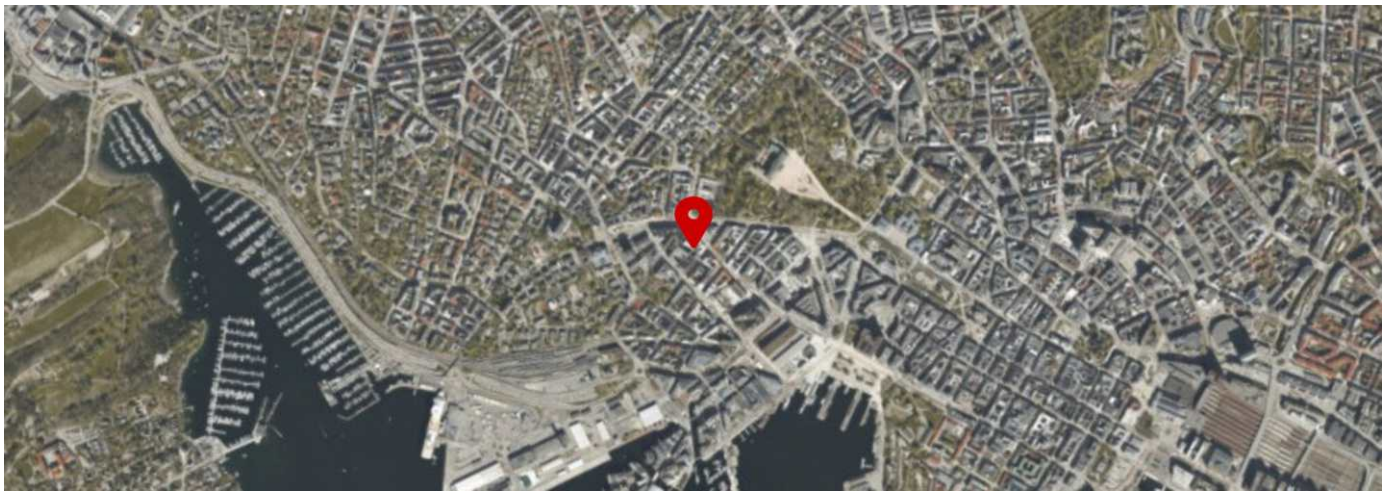
Familiesammensetning

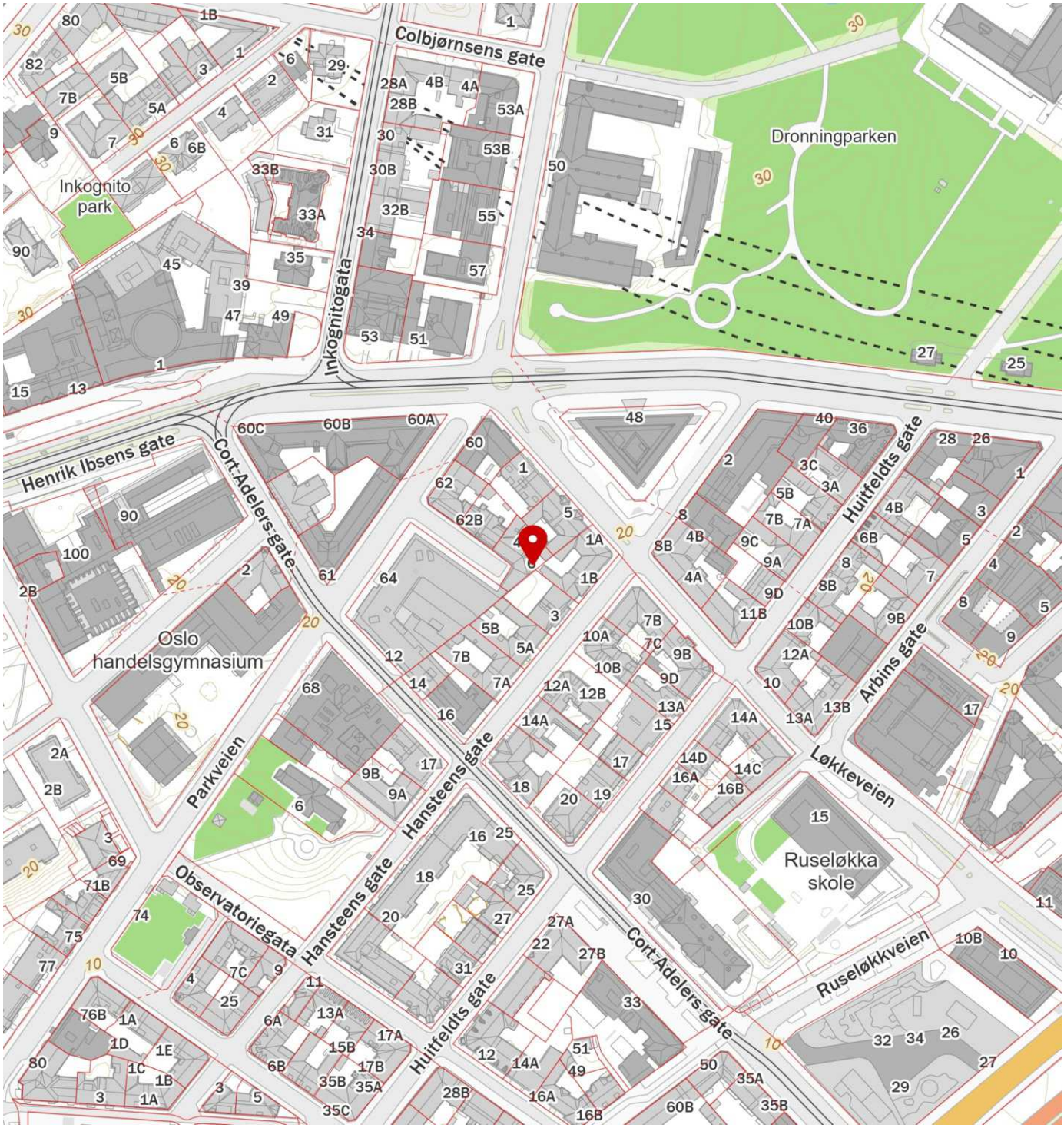


Sivilstand

		Norge
Gift	19%	33%
Ikke gift	72%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%

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





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

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.

Borettslagseiendom:	kr 7 900
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 11 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900

soderbergpartners.no/eiendom

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Her er kortversjonen av det du må vite! Reglene gjelder for boliger som selges (bud som aksepteres) fra 1. januar 2022.

Denne informasjonen er laget av forbrukerorganisasjonen Huseierne, Forbrukerrådet, Norsk takst, Norges Eiendomsmeglerforbund og EiendomNorge.

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

Fra 1. januar 2022 endres reglene i avhendingsloven om kjøp og salg av brukt bolig.

Selger kan ikke ta generelle forbehold om tilstanden ved salg til forbrukerkjøpere. Boliger og fritidsboliger kan ikke selges «som den er» til forbrukere.

Det stilles da strengere krav til informasjonen fra selger. Selger må fremdeles opplyse om alle kjente forhold ved boligen, og opplysningene skal være korrekte. I tillegg bør selger innhente en ny type tilstandsrapport som vil gi kjøper mer og bedre opplysninger om boligen.

Fra 1. januar 2022 gjelder også en helt ny forskrift til avhendingsloven om tilstandsrapporter. Denne setter strenge krav til både innholdet i og utførelse av tilstandsrapporter.

Endringene i avhendingsloven og den nye forskriften skal sammen stimulere til at mer og bedre informasjon foreligger om boligene før salg. Jo mer som er avklart om tilstanden i forkant, desto mindre rom blir det for skuffelser og konflikter senere.

Det er i både selgers og kjøpers interesse at bolighandelen er så trygg som mulig. Kjøper må få vite hva han kjøper, og selger må kunne legge salget bak seg uten stor risiko for krav i etterkant.

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

- Selger anbefales å få laget en tilstandsrapport som oppfyller kravene i forskriften om tilstandsrapporter – en «godkjent tilstandsrapport»
- Det som er tydelig beskrevet i en slik tilstandsrapport eller andre salgsdokumenter blir kjøpers ansvar. Dette gjelder selv om kjøper ikke har lest dokumentene. Kjøpere må derfor lese rapporten og alle andre salgsdokumenter godt.
- Boligen skal også vurderes ut fra blant annet type, alder og synlige tilstand. Det vil si at kjøpere kan ha mindre forventinger til eldre boliger enn til nye boliger. Det kan være skader eller feil som ikke er beskrevet, men som selger likevel ikke kan holdes ansvarlig for.
- Kjøper må selv dekke tap og kostnader opp til 10 000 kroner. Dette er en slags egenandel (egenrisiko) for kjøper der selger er ansvarlig. Denne beløpsgrensen får altså bare betydning for utmåling av prisavslag eller erstatning dersom eiendommens tilstand ikke tilsvarer det som følger av avtalen.

Hva må du passe på som selger og kjøper? Les mer på neste side!

Huseierne

Norsk takst

EIENDOM NORGE
Bransjeforeningen for eiendomsmeglingsforetak

Hva må du passe på som selger?

- Gi god og riktig informasjon!
- Sørge for å dokumentere boligens tilstand med en godkjent tilstandsrapport.
- Fylle ut egenerklæringen etter beste evne. Egenerklæringen er et viktig grunnlag for den bygningskyndiges videre undersøkelser og vurderinger, og for boligselgerforsikring om du ønsker det.
- Feil eller mangelfull utfylling av egenerklæringen kan medføre ansvar for deg i form av regress eller avkortning av eventuell boligselgerforsikring.
- Lese grundig igjennom tilstandsrapporten og salgsoppgaven for å sjekke at det ikke er feil eller misforståelser. Avhendingsloven og forskriften om tilstandsrapporter krever at opplysninger skal gis i klart og tydelig språk!
- Hvis du er usikker på om noe er relevant, eller om informasjonen er tilstrekkelig, bør du ta det opp med eiendomsmegler og den bygningskyndige – før informasjonen blir publisert!
- Jo mer du opplyser, jo mindre risiko er det for at kjøper vil klage til deg etter salget. Spør hvis du lurer på noe – før informasjonen blir publisert!

Hva må du passe på som kjøper?

- Lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospekteten og selgers egenerklæring nøye.
- Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter.
- Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer. For eksempel å bytte fra gulvbelegg til parkett eller å etterisolere for bedre energibesparelse.
- Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger.

Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse. Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen ble oppført. Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.

Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

Tilstandsrapporten beskriver bygningsdeler og rom etter kravene i forskriften om tilstandsrapport.

Noen bygningsdeler og rom omfattes ikke av minimumskravet til hva en tilstandsrapport skal inneholde. Dette gjelder blant annet tilleggsbygg slik som garasje og andre frittstående bygninger, støttemurer, etasjeskiller og utvendige trapper.

Som selger kan du be om at disse vurderes av den bygningssakkyndige og tas med i tilstandsrapporten. Slik får du formidlet relevant informasjon til kjøper på en trygg måte. Det gir deg som selger lavere risiko for å motta klage og krav fra kjøper.

NB: Dersom du tror boligen din først vil bli solgt etter 1. januar 2022, anbefaler vi at du innhenter en tilstandsrapport som tilfredsstiller de nye kravene.

Vite mer? Les her!

Huseierne.no/boligsalg

Norsktakst.no

NEF.no

Forbrukerrådet.no

EiendomNorge.no

Forbrukerinformasjon om trygg bolighandel versjon 1, november 2021

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-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 e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

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

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

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

Oppdragsnr: 40-25-1006
Adresse: Gustav Bloms gate 6, 0254 Oslo
Betegnelse: Gnr. 209, Bnr. 274, Snr. 19, andelsnr. 19 i BORETTSLAGET GUSTAV BLOMS GATE 4-8, Oslo kommune.

Undertegnede inngir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:
Kjøpesum kr_____
+ vanlige omkostninger **(dokumentavgift, tinglysingsgebyr og evt. gebyr til forretningsfører)**

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon (bank):	Referanse:	
		kr
		kr
Egenkapital		kr
SUM		**kr**

Egenkapitalen består av:

☐ Salg av nåværende bolig eller annet fast eiendom
☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd) ☐ Annet

Ønsket overtagelsesdato:_____

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den_____ kl. _____.
Budet er bindende til kl 1600 denne dag, hvis ikke budgiver har angitt annet klokkeslett.
Budet er inngitt på bakgrunn av salgsprospekt som er gokjent av selger datert 11.01.2026

Salgsoppgave:
Energiattest er mottatt: Ja ☐ Nei ☐

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for meg/oss når det er kommet til selger eller megler som er selgersadressat sin kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres muntlig eller skriftlig innen akseptfristen.

Jeg / vi er kjent med at selger og megler forutsetter at jeg / vi har besiktiget eiendommen, at jeg / vi har mottatt og satt oss godt inn i salgsoppgaven med vedlegg. For det tilfelle at salgsoppgave ikke er mottatt plikter jeg / vi å informere megler om dette.

_____, den _____	_____, den _____
Navn: _____	Navn: _____
Personnr: _____	Personnr: _____
Adresse: _____	Adresse: _____
Tlf: _____	Tlf: _____
_____	_____
Sign	Sign

ASK Eiendomsmegling Oslo Vest, org.nr. 993773980
Drammensveien 165, 0277 Oslo, Tlf: 22930830 E-post: emo@askeiendomsmegling.no



Kontakt oss