

Vålerenggata 26B



Velkommen til

Vålerenggata 26B



Salgsoppgaven produsert 24. mars 2025

SMÅHUSIDYLL PÅ VÅLERENGA

Idyllisk trehus fra 1875 fullt av historie og vakre detaljer! Lyse og vakre rom. Svært god arealutnyttelse. Bør sees!

Prisantydning	7 000 000,-
Omkostninger	176 350,-
Totalpris	7 176 350,-
BRA-i	57 kvm
Totalt BRA	57 kvm
Soverom	1
Boligtype	Enebolig
Byggeår	1875

Megler	Frode Briskeby
Telefon	994 08 100
E-post	f.briskeby@nordvikbolig.no




VÅLERENGA
PIZZERIA
LA PIETRA
PIZZERIA
LA PIETRA
Pizzeria la pietra
Pizzeria la pietra
P
09-20
(09-20)



Kort fortalt

- Vålerenggata 26 B – Sjarmerende trehus fra 1875 med moderne standard.

- Dette lille trehuset fra 1875 er en liten perle fylt med historie og sjarm. Tidligere brukt som butikk, bakeri og forsølvingsverksted før det ble bolig. Huset er godt tatt vare på og kombinerer moderne standard med originale detaljer som forteller husets spennende historie. Med nøye planlagte rom og funksjoner er hver eneste av de 57 m² utnyttet maksimalt – lite utenpå, men stort inni!

- Vålerenggata er en vakker og tradisjonsrik gate med små fargerike trehus fra 1800-tallet som står arm i arm.

- -Lyst og solrikt
- -Mulighet for 2 soverom i 2. etasje
- -Kjøkken og bad fra 2018
- -Unike og vakre rom med sjel
- -Uutnyttet kjeller på 21 m² (1.59 cm høyde)
- -Hyggelig felles gårdstun.

- Et hjem hvor historie møter moderne komfort.

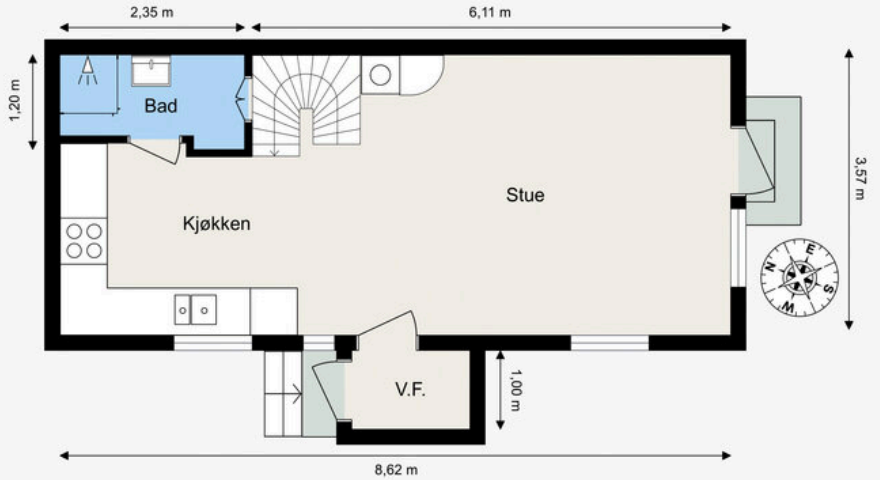
Arealer og innhold

BRA-i:	57 kvm
Totalt BRA:	57 kvm

Beskrivelse

1. etasje:
BRA-i: 33 kvm. Vindfang, bad, stue/kjøkken.
Total BRA: 33 kvm.

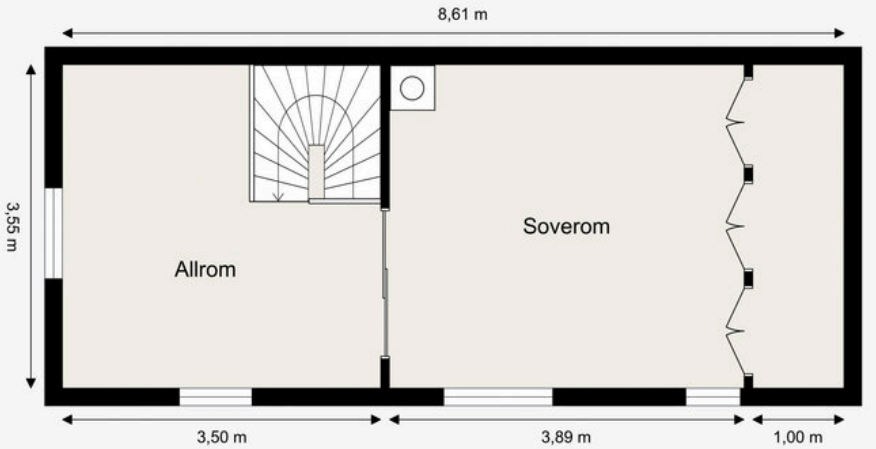
2. etasje:
BRA-i: 24 kvm. Allrom m/trapp, soverom.
Total BRA: 24 kvm.



1. etasje
Vålerenggata 26 B

taksator
Finn H Bjørntvedt
Takstingeniør / Tømrermester
www.taksator.no

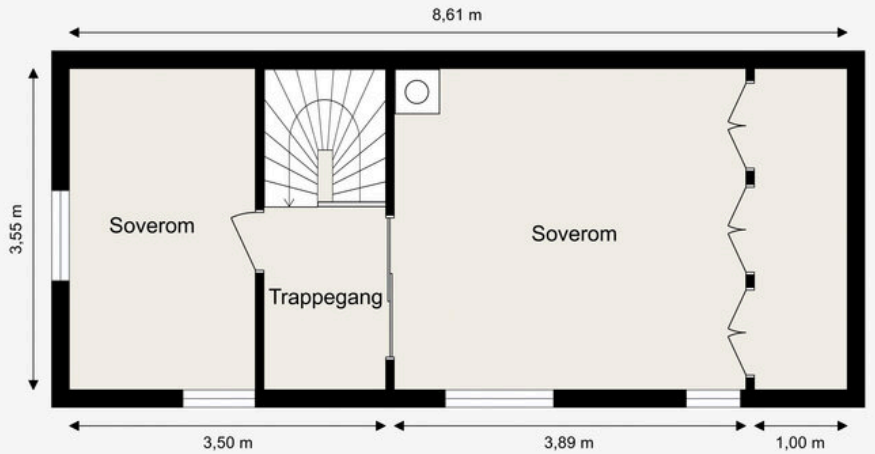
Planskissen er kun ment som illustrasjon og kan ikke benyttes til detaljmåling. Avvik kan forekomme



2. etasje
Vålerenggata 26 B

taksator
Finn H Bjørntvedt
Takstingeniør / Tømrermester
www.taksator.no

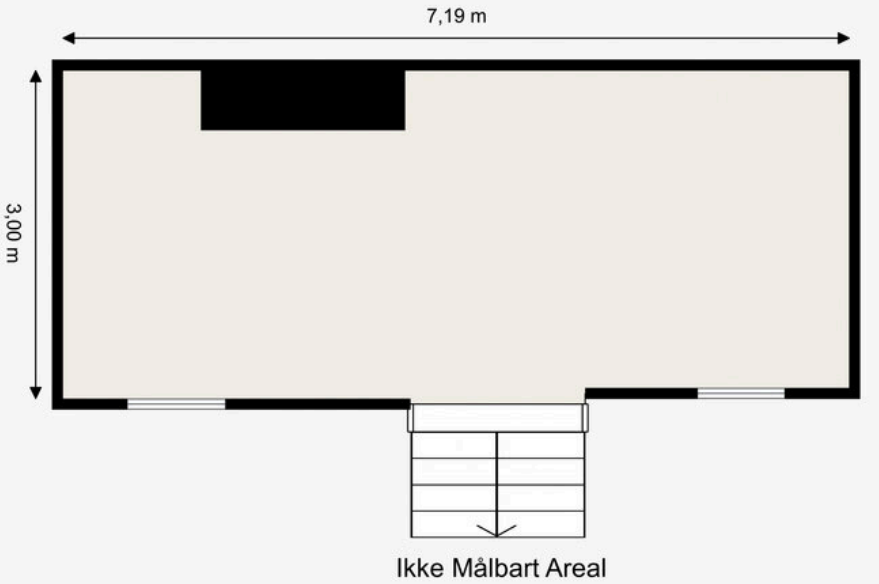
Planskissen er kun ment som illustrasjon og kan ikke benyttes til detaljmåling. Avvik kan forekomme



2. etasje: Alternativ rominndeling
Vålerenggata 26 B

taksator
Finn H Bjørntvedt
Takstingeniør / Tømrermester
www.taksator.no
Planskissen er kun ment som illustrasjon og kan ikke benyttes til detaljmåling. Avvik kan forekomme

2. etasje. Forslag til alternativ rominndeling med to adskilte soverom.



Kjeller
Vålerenggata 26 B

taksator
Finn H Bjørntvedt
Takstingeniør / Tømrermester
www.taksator.no
Planskissen er kun ment som illustrasjon og kan ikke benyttes til detaljmåling. Avvik kan forekomme

Planskisse kjeller. Merk at takhøyden er 1.59 cm og at arealet derfor ikke er målbart.








Alfr. A Andresen
SILD·FISK·SALT·GRØNSAKER·POTETER
FRUKT ◆ EN GROS












4












4


SIEMENS


SIEMENS




4

























Informasjon

Vålerenggata 26B

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
14-0150/25

Boligtype
Enebolig

Adresse og betegnelse
Vålerenggata 26B, 0658 OSLO
Gnr 232, bnr 451 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Hilde Hummelvoll

Kjøpesum og omkostninger
7 000 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
175 000,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
176 350,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
195 550,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
7 176 350,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
7 195 550,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1875

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 57 kvm
Totalt BRA: 57 kvm

Beskrivelse:
1. etasje:
BRA-i: 33 kvm. Vindfang, bad, stue/kjøkken.
Total BRA: 33 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 24 kvm. Allrom m/trapp, soverom.
Total BRA: 24 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Generelt vedrørende arealmåling og vurdering av rom: Innvendig målte arealer.
Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør rommets navn og definisjon i arealoppstillingen. Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon.
Det kan være avvik i dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til boligens opprinnelige byggemeldte/godkjente tegninger. Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).
Rombetegnelse er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht. rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.
Innbygde/plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Ikke målbare arealer:
Kjeller med gulvareal på ca 21 m², med høyde 1.59 m. På grunn av romhøyde under 1,90 m, er ikke kjeller målbart areal.

Innhold

Enebolig over 2 plan + kjeller med utvendig atkomst.
1. etasje består av vindfang, stue/kjøkken og bad.
2. etasje består av allrom m/trapp og soverom.

Det lille huset i Vålerenggata har en historie som strekker seg helt tilbake til 1875 og har i store deler av tiden vært brukt til ulike former for næringsvirksomhet. Før det ble godkjent for bruk som bolig, har det i perioder vært drevet både butikk, bakeri og forsølvingsverksted i huset.

Selgers egne ord:
"Lillehus," som vi kaller det, har en helt spesiell og hyggelig atmosfære. Selv om det er lite, føles det romslig og innbydende. Nabolaget er inkluderende, og om sommeren forvandles bakgården til en grønn oase. Her kan du nyte sol i fredelige omgivelser.

Vindfang/Entré:
Lys og innbydende entré med plass til yttertøy og sko. Gulvet er belagt med stilfulle, historiske fliser og har varmekabler for ekstra komfort. Veggene er lysmalte, noe som bidrar til en luftig og innbydende atmosfære.

Utenfor er det koselig trapp ned til en liten og solfylt uteplass.

Stue:
Lys og luftig stue med åpen løsning mot kjøkkenet. Den sjarmerende peisen i hjørnet skaper en lun atmosfære, mens de eksponerte bjelkene og teglsteinsveggen tilfører rommet karakter og historie. Det er god plass til både sofagruppe med tilhørende møblement og en spisegruppe. En harmonisk kombinasjon av klassiske detaljer og moderne løsninger gjør rommet både tidløst og innbydende.

Kjøkken:
Lekkert og funksjonelt kjøkken med en kombinasjon av nyere og plassbygde løsninger. Innredningen har profilerte fronter i malt heltre/finer og folierte overflater. Benkeplaten i laminat har nedfelt kjøkkenbeslag, og det er fliser over benken. Kjøkkenet er utstyrt med integrert induksjonstopp, stekeovn og oppvaskmaskin, samt avtrekksvifte.

I 2018 ble kjøkkenet delvis oppgradert med nye skrog med skuffeinnredning, benkeplater, kjøkkenkum, blandebatteri og fliser over benken, i tillegg til nye hvitevarer. Den øvrige kjøkkeninnredningen er plassbygget fra 1995.

Bad:
Stilrent og funksjonelt bad, modernisert og flislagt i 2018. Oppgraderingen inkluderte nytt sluk, påføringsmembran med mansjetter, påstøp med varmekabler samt nye vannrør og sanitærutstyr. Eier har dokumentasjon på utført arbeid.

Badet har flislagte vegger, hvor våtsonen er flislagt på våtromsplater. Innredningen består av servantbolle på servantskap, speilskap, wc og dusjkabinett. Det er opplegg for vaskemaskin. Elektrisk avtrekksvifte sørger for god ventilasjon, og tilluftsspalte ved døren sikrer luftsirkulasjon.

Ved utvidelsen i 2018 ble plassen under trappen utnyttet og integrert i badet. Her er det også et skap integrert i veggen.

Allrom:
Fleksibelt og praktisk rom med variert bruksområde. Rommet benyttes i dag som et ekstra soverom, men egner seg også godt som en hyggelig TV-stue eller et avslapningsområde. Mulighetene er mange, og rommet kan enkelt tilpasses etter behov.

Soverom:
Lyst og sjarmerende soverom med god plass til dobbeltseng, nattbord og garderobeskap. Rommet har eksponerte, lysmalte bjelker og synlig bindingsverk, som gir en rustikk og innbydende atmosfære. Vegger og tak er i tre/panel, mens gulvet består av grålmalte gulvbord som understreker den tidløse stilen.

I endeveggen er det en integrert rekke med skap som er dyp og nærmest fungerer som en innvendig bod.

Kjeller:
Under huset er det en kjeller på ca 21 m2 som ikke er målbar grunnet takhøyden på 1.59 cm, og derfor heller ikke medtatt i oppgitte arealer. Kjelleren benyttes som vaskerom med utslagsvask, vaskemaskin og tørketrommel, samt til lagring.

Standard

Innvendige overflater:
Gulv med laminat, malte gulvbord og fliser.
Vegger med teglstein, synlig bindingsverk, malt panel og fliser.
Himlinger med malte flater og malt panel, skråhimling i 2. etasje med synlige bærekonstruksjoner.
Innvendige flater er ok - ingen observerbare skader utover etter normal bruk.

Pipe og ildsted:
Elementpeis med innsats i stuen i 1. etasje.
Teglsteinspipe med fotbeslag over tak.

Innvendige trapper:
Malt tretrapp i mellom etasjene, med tette opptrinn.

Innvendige dører:
Malte, profilerte dører.

Våtrom:
Flislagt bad med varmekabler i gulvet. I 2018 ble badet modernisert/flislagt. Arbeidet omfattet skifte av sluk og bruk av påføringsmembran med mansjetter samt påstøp med ny varmekabel + at det ble montert nytt sanitærutstyr. Det ble samtidig lagt nye vannrør. Eier har dokumentasjon for utført arbeid.

Kjøkken:
I 2018 ble det kjøkkeninnredningen noe ombygget og det ble montert noen nye skrog med skuffeinnredning, nye hvitevarer samt montert nye benkeplater, ny kjøkkenkum og blandebatteri + lagt fliser over benken. Øvrig del av kjøkkeninnredning ble plassbygget i 1995.

Tekniske installasjoner:
- Det er naturlig avtrekk over tak eller til yttervegg og med avtrekksvifte i badet, som ansees for å være en enkel løsning i dag.
- 120 l varmtvannsbereder som er stemplet produksjonsår 1993, og som er montert i kjeller.
- Vannrør av kobberrør og plastrør. Plastrør ble trolig lagt nye i 2018 og med fordelerstokk i kjeller. Stoppekran i kjeller
- Avløpsrør i plast lagt nye i 1995 og 2018 samt eldre støpejernsrør i kjellergulvet.
- Varmekabler i vindfang og bad samt varmefolie under laminat i stue/kjøkken lagt i 2018, panelovn i soverom.
- Elementpeis med innsats i stuen. Teglsteinspipe med fotbeslag over tak.
- Fordelingskurser med digitale jordfeilautomater. Det elektriske sprede-/fordelernettet er i jordet anlegg fra forskjellige år. I 2018 ble det montert ny innmat i sikringsskapet. Det er utstedt Samsvarserklæring for el-arbeid som er utført i 2018 i bad og innmat i sikringsskap, datert 13.3.2018.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Ingen.

Bygningsdeler som har fått TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig > Taktekking.
Det er avvik: Taket er tekket med gammel takstein. Tilstandsgrad er vurdert etter alder på takstein.
Konsekvens/tiltak: Tilstandsgrad for takstein er vurdert med tanke på alder.

- Utvendig > Nedløp og beslag.
Vurdering av avvik: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

- Utvendig > Veggkonstruksjon.
Det er avvik: Veggene er tynnere og har mindre isolering enn dagens krav. Tilstandsgrad er vurdert på grunn av alder og isoleringsevne samt en helhetsvurdering av ytterveggene.
Konsekvens/tiltak: Det er ingen tiltak som må utføres straks, men som kommer inn under fremtidig normalt vedlikehold og ettersyn.

- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft.
Det er avvik: Tilstandsgrad er vurdert med tanke på konstruksjon, alder og isoleringsevne.
Konsekvens/tiltak: Tilstandsgrad for takkonstruksjonen er vurdert med tanke på alder og isoleringsevne.
- Utvendig > Vinduer.
Det er avvik: Vinduer er 30 år gamle og har oversteget halvparten av forventet levetid. Likevel oppfyller bygningsdelens tiltenkt funksjon. Vinduene er vurdert til TG 2 på grunn av alder, muligheter for punktering samt redusert isoleringsevne sammenlignet med nye vinduer.
Konsekvens/tiltak: Tilstandsgrad er vurdert etter alder og isoleringsevne.

- Utvendig > Dører - 2.
Det er avvik: Isolerglass med denne alder har dårligere isoleringsevne enn dagens krav. Døren har isolerglass som er 30 år gammelt og som har oversteget halvparten av forventet levetid. Likevel oppfyller bygningsdelens tiltenkt funksjon. Dør/glass er vurdert til TG 2 på grunn av alder, muligheter for punktering samt redusert isoleringsevne sammenlignet med nye glass.
Konsekvens/tiltak: Tilstandsgrad for disse er gitt med tanke på alder og isoleringsevne.

- Våtrom > 1. etasje > bad > Overflater Gulv.
Vurdering av avvik: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det ble målt høydeforskjell på 8 mm fra topp slukrist til topp flis ved badedør + at det er delvis fuget terskel ved døren.
Konsekvens/tiltak: Våtrommet fungerer med dette avviket.

- Tekniske installasjoner > Vannledninger.
Det er avvik: Vannrør av plastrør er lagt med fordelerstokk i kjeller. Vannrør av kobberrør er fra 1995 - mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannrør av kobber.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden disse rørene fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør - 2.
Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Avløpsrør i kjellergulvet er av eldre støpejernsrør.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

- Tekniske installasjoner > Ventilasjon.
Det er avvik: Naturlig avtrekk med tilluft gjennom ventiler i vegger eller via spalteventiler i vinduer. Løsningen fungerer, men det bemerkes at ventilasjonen er enklere enn de løsninger som anbefales i dag og det er av den grunn vanskeligere å ha tilfredstillende luftkvalitet eller muligheter for utskiftninger av luft.
Konsekvens/tiltak: Naturlig avtrekk vurderes til TG 2 - ut i fra funksjon.

- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank.
Vurdering av avvik: Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år. Det bør monteres egen stikkontakt for bereder eller direktekoblet strømtilførsel.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

- Tomteforhold > Drenering.
Det er avvik: På innsiden av grunnmuren er det synlige skjolder, malingsflass og saltutslag, som trolig kommer av kapillært sug. Det antas dreneringen ble utført i henhold til praksis og krav på byggetid. Vanlig metode på den tiden var legging av enkle teglrør rundt grunnmur samt ingen fuktsikring av grunnmuren utover

puss. Tilstandsgrad er vurdert etter alder og utførelse.
Konsekvens/tiltak: Grunnmuren og dreneringen fungerer slik den står i dag, med dagens innredning og bruk av kjeller med åpen/synlig grunnmur. Alternativt redrenere, isolere utvendig og fuktsikre grunnmuren - for eventuelt å lukke avviket.
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter.
Det er avvik: Tilstandsgrad er vurdert med tanke på alder og konstruksjon/oppbygging.
Konsekvens/tiltak: Tilstandsgrad er vurdert med tanke på alder og konstruksjon/oppbygging.

Bygningsdeler som har fått TG2 - Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak:

- Innvendig > Innvendige trapper.
Vurdering av avvik: Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Parkering

Det er beboerparkering i området. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt – også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering. Eier opplyser at det stort sett alltid er ledige parkeringsplasser i Vålerenggata.

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:

Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 6.200 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 3.100 kroner for ett år
El-bil : 2.090 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 1.045 kroner for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se: https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/.

Modernisering og påkostninger

I regi av tidligere eier ble det i ca. 1995 utført omfattende rehabilitering av boligen, som i hovedtrekk bestod av:

- Opprinnelige yttervegger over grunnmur er av utmurt bindingsverk, som utvendig ble foret ut og trolig noe isolert samt at det ble montert ny, utvendig stående kledning.
- Det ble montert nye vinduer, inngangsdør og dør til gaten fra stuen.
- Det ble montert ny kjøkkeninnredning.
- Det ble montert ny 120 l varmtvannsbereder, montert i kjeller.

I 2018 ble det utført følgende:
- Badet ble modernisert/flislagt.
- Kjøkkeninnredningen ble noe ombygget og det ble montert noen nye skrog med skuffeinnredning, nye hvitevarer samt montert nye benkeplater, ny kjøkkenkum og blandebatteri + lagt fliser over benken.
- Det ble lagt ny laminat på varmefolie i stue/kjøkken.
- Det ble montert ny innmat i sikringsskapet.
- Rominndeling i 2. etasje ble endret/avdelt til soverom.

September 2024: Huset malt utvendig.

I 2024 ble det bruksendret til bolig, det er utstedt ferdigattest for bruksendringen datert 13.3.2024.

Sammendrag selgers egenerklæring

- Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)? 1. mars 2019. (Den avdøde ektefellen til nåværende eier har eid huset siden 1995.)
- Har du kjennskap til eiendommen? Ja.
- Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder? Ja.

Oppsummert fra selgers egenerklæring:

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Asker og Røyken Rør AS, januar 2019 I 2018 ble badet modernisert/flislagt. Arbeidet omfattet skifte av sluk og bruk av påføringsmembran med mansjetter samt påstøp med ny varmekabel + at det ble montert nytt sanitærutstyr. Det ble samtidig lagt nye vannrør. Eier har dokumentasjon for utført arbeid.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Svar: Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Asker og Røyken Rør AS, januar 2019 I 2018 ble badet modernisert/flislagt. Arbeidet omfattet skifte av sluk og bruk av påføringsmembran med mansjetter samt påstøp med ny varmekabel + at det ble montert nytt sanitærutstyr. Det ble samtidig lagt nye vannrør. Eier har dokumentasjon for utført arbeid.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Svar: Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Se over.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Nei.
Eventuell kommentar: Tror peis installert i 1995.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja, faglært.
Foreligger det en samsvarserklæring?
Svar: Ja.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Brødrene Kolstad Installasjon, 2018: Varmekabler i vindfang og bad samt varmefolie under laminat i stue/kjøkken, panelovn i soverom. * Fordelingskurser med digitale jordfeilautomater. Det elektriske sprede-/fordelernettet er i jordet anlegg fra forskjellige år. I 2018 ble det montert ny innmat i sikringsskapet.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Svar: Ja.
Når ble kontrollen utført? Det er utstedt Samsvarserklæring for el-arbeid som er utført i 2018 i bad og innmat i sikringsskap, datert 13.3.2018

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

Svar: Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Listhaug Bygg 2018: Moderniserte og utvidet badet. Skilte av til eget soverom i 2. etasje, og bygget skap / kott.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Svar: Ja.
Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport fra Taksator AS, mars 2025
Tilsynsrapport Plan og Bygg, 2024.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Svar: Ja.
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Det ble søkt om tillatelse til endring fra kontor til bolig i 2014. Bruksareal ble da oppgitt til 60m2. (Det var før en liten del av soverom ble gjort om til skap/kott) Tillatelse ble gitt.

For nærmere informasjon se egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Bygningssakkyndig

Finn Halvor Bjørntvedt

Byggemåte

Enebolig over 2 plan + kjeller med lav romhøyde og som kun har utvendig atkomst.
Grunnmuren av pusset teglstein samt støpt grunnmur under tilbygget inngangspartiet.
Gulv-/etasjeskillere av trebjelkelag, som fremstår i normal, forventet stand og med nødvendig stiv- og planhet.
I 1. etasje er yttervegger av utmurt bindingsverk, som i ca 1995 utvendig ble foret ut og trolig noe isolert samt at det ble montert ny, utvendig stående kledning. Utvendig kledning er opplyst at ble malt i 2024. i 2. etasje er det trolig laftet tømmer eller reisverk.
I 1995 ble det montert nye vinduer, inngangsdør og dør til gaten fra stuen.
Saltak med takark ved soverommet og valmet tak mot gate. Taket er i trekonstruksjoner som ble bygget i 1888 og senere isolert, mulig det ble utført i 1995. Taket er tekket med gammel takstein.

Bygningens opprinnelige deler er trolig oppført etter byggeårets byggeskikker samt senere rehabilitering. Den tilfredstiller dermed ikke de nyeste byggeforskriftenes krav til blant annet tetthet, ventilasjon samt varme- og lydisolering. Bygningen har komponenter fra byggetiden/eldre dato.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i

handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

Adgang til utleie

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Det vil normalt være anledning til utleie av enkeltrom eller hele eiendommen, såfremt utleiearealet er bygningsmessig godkjent for varig opphold og har forsvarlige radonnivåer.

Det følger av plan- og bygningsloven at rom bare kan leies ut til den bruk de er godkjent for. Utleie av rom, som ikke er godkjent for varig opphold, vil kreve godkjennelse fra kommunen til bruksendring. Skal det etableres en selvstendig boenhet, vil dette også være søknadspliktig. Selger har ikke søkt om slike godkjennelser og bærer ingen risiko/ansvar for at slike godkjennelser gis.

Fra 1. januar 2014 stilles det krav til forsvarlige radonnivåer i utleieboliger. Er det ikke gitt opplysninger om at selger har kunnskap om eiendommens randonnivå, vil kjøper overta risikoen for radonnivået i boligen/utleieenheten. For mer informasjon se http://www.nrpa.no

Energi og oppvarming

Energimerking

G - rød

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m^2. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:

- Varmekabler i vindfang og bad samt varmefolie under laminat i stue/kjøkken, panelovn i soverom.
- Elementpeis med innsats i stuen.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 4080 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 10 718,-pr. 2025

Kommunale avgifter inkluderer:

Feie-og tilsynsgebyr kr. 243,-
Renovasjonsgebyr kr. 4 229,90,-
Vann-og avløpsgebyr kr. 6 245,04,-
Totale avgifter kr. 10 717,94,-

Oppgitt beløp er et estimat for hele året - endelig fakturert beløp kan avvike.
Fakturering skjer kvartalsvis.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring fra Tryg kr 8674,- pr år.
- Kabel-tv/internett.

Det er opp til kjøper å evt. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 801 651,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 3 206 605,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Forsikring

Tryg

Polisenr: 8794949

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 55 kvm (Eiertomt)
Gårdsrommet, som er belagt med heller, tilhører nabogården, men benyttes som en felles uteplass for dette huset og nabogården i Ingeborgs gate 4.

Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven.
Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Adkomst

Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med Nordvik Eiendomsmegling visningsskilt. Velkommen til visning!

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Vålerenggata 26B finner du midt på Vålerenga, like ovenfor Vålerengaparken og kirken. Her bor du midt i et av byens best bevarte trehusområder som har sin egen sjel og historiske sus over seg. Området er kjent for sine sjarmerende smågater med sitt mangfold av fargerike trehus.

Parken rett rundt nabokvartalet er et deilig sted å nyte noen timer i solen, leke med barna og møte resten av nabolaget. Velforeningen arrangerer årlig fest i parken, Vålerengadagen, og hvert år tennes julegranen. Parkens helning sørger for å reflektere bort trafikkstøyen fra Kværnerdalen og bidrar til nabolagets fredelige atmosfære.

Andre flotte turområder i nærområdet inkluderer Svartdalsparken som går oppover langs Alnaelva, Etterstad Kolonihager i tillegg til idylliske og høytliggende Kampen Park med sin flotte utsikt samt Middelalderparken nede ved fjorden.

For den aktive har man et godt utvalg med Sats treningssenter, Jordal Idrettspark, fotballbaner og Tøyenbadet som er under ombygging og som har både utendørs og innendørs svømmebasseng i gangavstand. Fra Vålerenggata spaserer man lett til alle byens fasiliteter.

Nærområdet kan friste med flere kulinariske og kulturelle kvalitetsopplevelser. Fire hus nedenfor der du finner populære Pizza la Pietra. Ved Galgeberg finner du Kiosken i den gamle bensinstasjonen - med barista og bakverk. Eller ta noen skritt videre bort til Smias vinbar, uteservering og restaurant med legendariske 4-7 rettere. Ta og gjerne en turen opp til Kampen Bistro for god mat, jazzmusikk eller en lunsj på terrassen, eller opplev stemningen på Vålerenga Vertshus under fotballkampene.

Barna kan på sin side boltre seg på flotte lekeanlegg på Jordal, få minutter unna, og det er flere barnehager i de nærmeste gatene. Jordal har også skøyteklubb for barn fra 2-3 år i tillegg til flotte akebakker. Vinterstid kjøres det opp skiløyper i Vålerengaparken når forholdene tillater det. Barnehager samt barne- og ungdomskole finnes alle innenfor kort gangavstand.

Med lite trafikk, små kafeer på hjørnene, deilige parker, flotte turområder og ikke minst et inkluderende og imøtekommende bomiljø er alt lagt til rette for at både store og små skal trives. Her stopper gjerne folk opp og slår aven prat, det er lett å bli kjent med naboene, folk bryr seg, og nettopp slik skapes trygge, gode bomiljøer.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Megler har etter søk i byggemappen på saksinnsyn hos PBE ikke lyktes å finne ferdigattest for selve oppføringen av huset. Huset ble oppført på slutten av 1800-tallet og flere dokumenter fra denne perioden er borte.

Det foreligger en ferdigattest for bruksendring fra kontor til bolig datert 13.03.2024.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

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

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen

og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler eier. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til spesialområde bevaring (boliger), gjennom reguleringsplan S-3008, vedtatt 16.11.1988.
Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Plan/byggesaker i nærområdet:
Saksnummer 201901766 - Byggesak: Ingeborgs gate 7 - Tilbygg på parkeringsgarasje og bruksendring av loft. Status: Igangsettingstillatelse gitt.
Saksnummer 201619445 - Byggesak: Vålerenggata 36 - Rehabilitering av bygg - Oppføring av tilbygg - Riving av vindfang mot nord. Status: Søknad om ferdigattest avslått.
Saksnummer 202462314 - Byggesak: Danmarks gate 27 - Innvendige endringer og fasadeendringer. Status: Venter på tilleggsdokumentasjon
Saksnummer 202301786 - Byggesak: Danmarks gate 29 - Oppføring tomannsbolig og bruksendring av uthus. Status: Rammetillatelse gitt.
Saksnummer 202304009 - Byggesak: Danmarks gate 34 B - Innvendig ombygging av boenhet. Status: Igangsettingstillatelse gitt.
Saksnummer 202459144 - Byggesak: Vålerenggata 46 - Bruksendring av bod i anneks til bolig. Status: Tillatelse gitt.
Saksnummer 201201178 - Byggesak: Opplandgata 2 - Riving av eksisterende villa. Status: Igangsettingstillatelse gitt.

For mer informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn: https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/232/451:
18.01.1994 - Dokumentnr: 3250 - Erklæring/avtale
Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. film og TV-produksjon
Kan ikke slettes uten samtykke fra Byutviklingskomiteen
v/Plan- og bygningsetaten
Utdrag fra servitutt:
PBE har gitt midlertidig dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene i anledning midlertidig tillatelse for film og TV- produksjon.
Bruker (e) og eier/fester forplikter seg til, uten utgift for kommunen, etter pålegg når som helst å opphøre med den midlertidige tillatte bruk, og hvis det kreves gjenopprette den tidligere tilstand.

25.11.1993 - Dokumentnr: 60012 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:232 Bnr:203

29.09.1994 - Dokumentnr: 54634 - Målebrev

EIENDOMMENS RETTIGHETER:

25.11.1993 - Dokumentnr: 60015 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:232 Bnr:203 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:232 Bnr:203 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:232 Bnr:203 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:232 Bnr:203 Snr:4
Bestemmelse om garasje/parkering
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere
Utdrag fra servitutt:
Gnr. 232, bnr. 451 (Vålerenggata 26B) skal ha bruksrett til kjørbar atkomst fra Vålerenggata over gnr. 232, bnr. 203 (Ingeborgs gate 4).
Gnr. 232, bnr. 451 (Vålerenggata 26B) skal ha bruksrett til 1 biloppstillingsplass på gnr. 232, bnr. 203 (Ingeborgs gate 4).
Erklæringen tinglyses på egne og fremtidige eieres vegne som heftelse på gnr. 232, bnr. 203 (Ingeborgs gate 4) og kan ikke endres eller slettes uten samtykke fra PBE.

Selger kjenner ikke til historikken, men opplyser at bakgården i minst 20 år har vært benyttet som felles bakgård for dette huset og nabogården, Ingeborgs gate 4. Megler har ikke funnet noen skriftlige avtaler om bruken som felles bakgård. Imidlertid finnes det en tinglyst rett til adkomst og parkering, noe som kan indikere at bruken av bakgården har vært akseptert av nabogården. Samtidig ser det ut til at dette huset har akseptert at parkeringsretten ikke lenger benyttes. Kjøper kan derfor ikke forvente å kreve tilbake retten til parkering.

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på eiendommen.

Verneklasse/SEFRAK

Eiendommen har bevaringsstatus gjennom reguleringsplan eller kommuneplanens arealdel. Dette betyr at eiendommen er formelt bevart etter plan- og bygningsloven.

For eiendommer som er regulert til bevaring, vil det være et begrenset handlingsrom for hva som kan tillates av endringer på eiendommen. Etter plan- og bygningsloven § 12-7 nr. 6 gis kommunen adgang til å «Sikre verneverdier i bygninger og andre kulturminner, og kulturmiljøer, herunder vern av fasade, materialbruk og interiør». Reguleringsbestemmelsene gir nærmere angivelse av hvilke arbeider som tillates på eiendommen.

Interessenter oppfordres til å ta en nøye gjennomgang av aktuelle bestemmelser for eiendommen før bud inngis.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. 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 interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

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

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon

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

Forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for

mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

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

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

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

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

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny

bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av hus og innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler 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, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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 avgis.

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. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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.

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 fremmes gjennom fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:

Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 70 000,-
Grunnpakke Hus kr. 13 900,-
Markedspakke Basis inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 7 000,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 142 590,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 25. mars 2025

Ansvarlig megler

Frode Briskeby, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 99408100

Meglerforetaket

Nordvik Frogner
Parkveien 33b
0258 Oslo
Juridisk navn: P33 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 915491065

Vedlegg

Vålerenggata 26B

Tilstandsrapport

Vålerenggata 26 B, 0658 OSLO
OSLO kommune
gnr. 232, bnr. 451

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



Befaringsdato: 19.02.2025 Rapportdato: 09.03.2025 Oppdragsnr.: 16520-25016 Referansenummer: UG1306

Autorisert foretak: Taksator AS Sertifisert Takstingeniør: Finn H. Bjørntvedt

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.
Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggteknisk kompetanse.
Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.
Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.
Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølging.
Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: www.taksator.no.

Rapportansvarlig

Finn H. Bjørntvedt
Uavhengig Takstingeniør
fhb@taksator.no
920 25 670

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

® iVerdi 2023 ® Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er 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 Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Vålerenggata 26 B, 0658 OSLO
Gnr 232 - Bnr 451
0301 OSLO

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO
Norsk takst

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 føren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

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

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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig over 2 plan + kjeller med lav romhøyde og som kun har utvendig atkomst.

I regi av tidligere eier ble det i ca 1995 utført omfattende rehabilitering av boligen, som i hovedtrekk bestod av:

* Opprinnelige yttervegger over grunnmur er av utmurt bindingsverk, som utvendig ble foret ut og trolig noe isolert samt at det ble montert ny, utvendig stående kledning.
* Det ble montert nye vinduer, inngangsdør og dør til gaten fra stuen.
* Det ble montert ny kjøkkeninnredning.
* Det ble montert ny 120 l varmtvannsbereder, montert i kjeller.

I 2018 ble det utført følgende:
* Badet ble modernisert/flislagt.
* Kjøkkeninnredningen ble noe ombygget og det ble montert noen nye skrog med skuffeinnredning, nye hvitevarer samt montert nye benkeplater, ny kjøkkenkum og blandebatteri + lagt fliser over benken.
* Det ble lagt ny laminat på varmefolie i stue/kjøkken.
* Det ble montert ny innmat i sikringsskapet.
* Rominndeling i 2. etasje ble endret/avdelt til soverom.

I 2024 ble det bruksendret til bolig, det er utstedt Ferdigattest for bruksendringen datert 13.3.2024.
I 2024 ble utvendig kledning malt.

Bygningens opprinnelige deler er trolig oppført etter byggeårets byggeskikker samt senere rehabilitering. Den tilfredstiller dermed ikke de nyeste byggeforskriftenes krav til blant annet tetthet, ventilasjon samt varme- og lydisolering. Bygningen har komponenter fra byggetiden/eldre dato.

Enebolig - Byggeår: 1875

UTVENDIG Gå til side

* Grunnmuren av pusset teglstein samt støpt grunnmur under tilbygget inngangspartiet.
* Gulv-/etasjeskillere av trebjelkelag, som fremstår i normal, forventet stand og med nødvendig stiv- og planhet.
* I 1. etasje er yttervegger av utmurt bindingsverk, som i ca 1995 utvendig ble foret ut og trolig noe isolert samt at det ble montert ny, utvendig stående kledning. Utvendig kledning er opplyst at ble malt i 2024. i 2. etasje er det trolig laftet tømmer eller reisverk.
* I 1995 ble det montert nye vinduer, inngangsdør og dør til gaten fra stuen.
* Saltak med takark ved soverommet og valmet tak mot gate. Taket er i trekonstruksjoner som ble bygget i 1888 og senere isolert, mulig det ble utført i 1995. Taket er tekket med gammel takstein.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige flater er ok, etter normal bruk.

VÅTROM Gå til side

Flislagt bad med varmekabler i gulvet.

I 2018 ble badet modernisert/flislagt. Arbeidet omfattet skifte av sluk og bruk av påføringsmembran med mansjetter samt påstøp med ny varmekabel + at det ble montert nytt sanitærutstyr. Det ble samtidig lagt nye vannrør. Eier har dokumentasjon for utført arbeid.

KJØKKEN Gå til side

I 2018 ble det kjøkkeninnredningen noe ombygget og det ble montert noen nye skrog med skuffeinnredning, nye hvitevarer samt montert nye benkeplater, ny kjøkkenkum og blandebatteri + lagt fliser over benken.
Øvrig del av kjøkkeninnredning ble plassbygget i 1995.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

* Det er naturlig avtrekk over tak eller til yttervegg og med avtrekksvifte i badet, som ansees for å være en enkel løsning i dag.
* 120 l varmtvannsbereder som er stemplet produksjonsår 1993, og som er montert i kjeller.
* Vannrør av kobberrør og plastrør. Plastrør ble trolig lagt nye i 2018 og med fordelerstokk i kjeller. Stoppekran i kjeller
* Avløpsrør i plast lagt nye i 1995 og 2018 samt eldre støpejernsrør i kjellergulvet.
* Varmekabler i vindfang og bad samt varmefolie under laminat i stue/kjøkken, panelovn i soverom.
* Elementpeis med innsats i stuen. Teglsteinspipe med fotbeslag over tak.
* Fordelingskurser med digitale jordfeilautomater. Det elektriske sprede-/fordelernettet er i jordet anlegg fra forskjellige år. I 2018 ble det montert ny innmat i sikringsskapet. Det er utstedt Samsvarserklæring for el-arbeid som er utført i 2018 i bad og innmat i sikringsskap, datert 13.3.2018

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

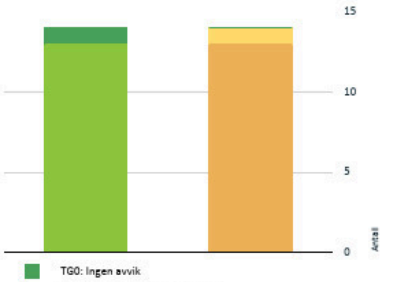
* Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Vålerenggata 26 B, 0658 OSLO
Gnr 232 - Bnr 451
0301 OSLO

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO
Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

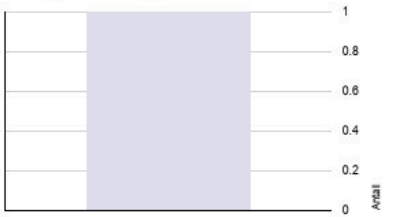
Fordeling av tilstandsgrader



TG0: Ingen avvik
TG1: Mindre eller moderate avvik
TG2: Avvik som ikke krever tiltak
TG2: Avvik som kan kreve tiltak
TG3: Store eller alvorlige avvik
TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Ingen umiddelbare kostnader
Tiltak under kr 10 000
Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Ved omsetning av boliger, fylles det kun ut egenerklæring som er utlevert til eier fra eiendomsmegler og som takstmannen ikke har fått kopi av.

Kommenterte forhold skyldes for det meste som følge av alder og slitasje på grunn av normal bruk. Alder og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Bygningen er oppført etter byggetidens byggeforskrifter og senere krav ved til- og ombygging. Den tilfredstiller dermed ikke de nyeste byggeforskriftenes krav til blant annet tetthet, ventilasjon samt varm- og lydisolering. Bygningen har komponenter fra byggetiden/eldre dato.

Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige opplysninger i rapporten er basert på opplysninger gitt av eier eller registrert ved befaringen.
På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg utover det som er nevnt i rapporten.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører - 2	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > bad > Overflater Gulv	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør - 2	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Tomteforhold > Drenering — Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter — Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Innvendig > Innvendige trapper — Gå til side

Vålerenggata 26 B, 0658 OSLO
Gnr 232 - Bnr 451
0301 OSLO

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1875

Kommentar
Ifig Norges Eiendommer.

Standard
Boligen har normal standard ut i fra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelser/vurderinger under de forskjellige bygningsdelene.

Vedlikehold
Boligen er normalt godt vedlikeholdt - jamfør beskrivelsen av eiendommen side 5.

Tilbygg / modernisering

Påbygg	I 1888 ble boligen påbygget med 2. etasje

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er kun besiktiget fra bakkenivå.
Saltak med takark ved soverommet og valmet tak mot gate. Taket er tekket med gammel takstein.

Takstein er av eldre dato, men ser ut til å være ok og det var ikke tegn til lekkasjer ved befaringen. Eier skal få skiftet ut noen knekte takstein mot gate, synlig fra gaten.

Taktekking vurderes å ha normal forventet kvalitet og slitasjegrad i forhold til alder og utførelsesmetode.

Tilstandsgraden for taktekkingen er vurdert etter alder.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Taket er tekket med gammel takstein.
Tilstandsgrad er vurdert etter alder på takstein.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsgrad for takstein er vurdert med tanke på alder.

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, -nedløp og beslag i plastbelagt stål - som muligens ble skiftet i forbindelse med rehabiliteringen i 1995.
Takrenner og nedløpsfunksjon er ikke kontrollert.

Det er ikke montert snøfangere.
Det er ikke montert stigetrinn til pipe.

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
• Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

TG 2 Veggkonstruksjon

Opprinnelige yttervegger over grunnmur er av utmurt bindingsverk. Ytterveggene ble i 1995 utvendig ble foret ut og trolig noe isolert samt at det ble montert ny, utvendig stående kledning.

Det er synlig treverk og teglstein i stuen.
Ytterveggene har ingen observerbare tegn til problemer.

Totalt sett betraktes yttervegger å ivareta opprinnelig tiltenkt funksjon. Ingen observerbare sprekker eller skader i yttervegger.

Tilstand er gitt med tanke på ytre, visuelle observasjoner og alder. Veggene er tynnere og har mindre isolering enn dagens krav.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Veggene er tynnere og har mindre isolering enn dagens krav. Tilstandsgrad er vurdert på grunn av alder og isoleringsevne samt en helhetsvurdering av ytterveggene.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ingen tiltak som må utføres straks, men som kommer inn under fremtidig normalt vedlikehold og ettersyn.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Taket er kun besiktiget fra bakkenivå.
Saltak med takark ved soverommet og valmet tak mot gate. Taket er i trekonstruksjoner som ble bygget i 1888 og senere isolert, mulig det ble utført i 1995. Taket er tekket med gammel takstein.

Synlig gammel takkonstruksjon i 2. etasje - hvor det over tid har blitt fjernet noe treverk, trolig for å tilpasse bruken av 2. etasjen opp gjennom årenes løp. Taket er bygget opp med andre dimensjoner og annen metode enn slik det gjøres i dag.

Taket er mindre isolert enn dagens krav.
Det er ingen tegn til problemer.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsgrad er vurdert med tanke på konstruksjon, alder og isoleringsevne.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsgrad for takkonstruksjonen er vurdert med tanke på alder og isoleringsevne.

Tilstandsrapport

TG 2 Vinduer

I 1995 ble det montert nye vinduer.

Vinduer med trekarmer og isolerglass som er stemplet produksjonsår 1995.

Det ble ikke observert sprekk i glass eller punkteringer.
Ved befaringen ble det foretatt stikkontroll på åpne- og lukkemekanismer av vinduer.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vinduer er 30 år gamle og har oversteget halvparten av forventet levetid.
Likevel oppfyller bygningsdelens tiltenkt funksjon.

Vinduene er vurdert til TG 2 på grunn av alder, muligheter for punktering samt redusert isoleringsevne sammenlignet med nye vinduer.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsgrad er vurdert etter alder og isoleringsevne.

TG 1 Dører

Inngangsdør, som er ok.

TG 2 Dører - 2

Dør fra stue til gaten.

Dør med trekarmer og isolerglass som er stemplet produksjonsår 1995.

Det ble ikke observert sprekk i glass eller punkteringer.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Isolerglass med denne alder har dårligere isoleringsevne enn dagens krav.

Døren har isolerglass som er 30 år gammelt og som har oversteget halvparten av forventet levetid.
Likevel oppfyller bygningsdelens tiltenkt funksjon.

Dør/glass er vurdert til TG 2 på grunn av alder, muligheter for punktering samt redusert isoleringsevne sammenlignet med nye glass.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsgrad for disse er gitt med tanke på alder og isoleringsevne.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv med laminat, malte gulvbord og fliser.

Vegger med teglstein, synlig bindingsverk, malt panel og fliser.

Himlinger med malte flater og malt panel, skråhimling i 2. etasje med synlige bærekonstruksjoner.

Innvendige flater er ok - ingen observerbare skader utover etter normal bruk.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av trebjelkelag og det antas at disse er dimensjonert og innenfor lengdekrav mht. naturlige belastninger.
Etasjeskille virker å ha sin tiltenkte funksjon uten konstruksjonsmessig negative avvik.

Følgende gulv ble ved befaringen nivellert med laser:
2. etasje) Allrom og soverom.
1. etasje) Stue/kjøkken.
Resultatene/høydeforskjellene var innenfor standardens krav til avvik.

Radon

Det er ikke opplyst om det er foretatt radonmålinger.

Ifølge kart på http://geo.ngu.no/kart/radon/ har området moderat til lav forekomst av radon.

TG 1 Pipe og ildsted

Elementpeis med innsats i stuen i 1. etasje.
Teglsteinspipe med fotbeslag over tak.

Rom Under Terreng

Punktøt må søes i sammønhæng med 'Drønøring'

I kjeller med lav romhøyde og med utvendig atkomst er det synlig grunnmur av teglsten, som er pusset.
Grunnmuren er trolig så pass gammel at den ikke er etter noen av dagens anbefalte metoder eller løsninger og er heller ikke innvendig påført med treverk. Det ser ut til forholdene har fungert opp gjennom årenes løp, men bør kontrolleres jevnlig.

Det er lagt vannrør i kjeller, og det vil vinterstid være behov for noe varme slik at disse ikke fryser.

Det er ikke tilførergulv i kjeller.

Kjeller/rom under terreng er en utsatt konstruksjon.

TG 2 Innvendige trapper

Vålerenggata 26 B, 0658 OSLO
Gnr 232 - Bnr 451
0301 OSLO

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

Malt tretrapp i mellom etasjene, med tette opptrinn.

For nye trapper er forskriftskravene : Rekkverkshøyde på min. 90 cm samt med åpninger imellom rekkverksbord/-spiler og trinnene ikke er større enn 10 cm + håndløpere på begge sider av trapp.

For gjeldene trapp: Rekkverkshøyden på gulvet i 2. etasje er 90,5 cm. Det er montert håndløper på vegg. Åpninger i rekkverket er større enn 10 cm.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Innvendige dører

Malte, profilerte dører.
Etter stikkontroll - innvendige dører går ok.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom. Det er ikke uvanlig at innvendige dører i et hus med denne alder er justert eller trenger å justeres for ikke å subbe mot karm.

Andre innvendige forhold

Skyvedørsgarderobe i soverom.
Plassbygd skap i stuen i 1. etasje.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Flislagt bad med varmekabler i gulvet.

I 2018 ble badet modernisert/flislagt. Arbeidet omfattet skifte av sluk og bruk av påføringsmembran med mansjetter samt påstøp med ny varmekabel + at det ble montert nytt sanitærutstyr. Det ble samtidig lagt nye vannrør. Eier har dokumentasjon for utført arbeid.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger er flislagte, det er opplyst at det ble flislagt på våtromsplater som underlag i våtsonen.
Himling er malt.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Det ble målt høydeforskjell på 8 mm fra topp slukrist til topp flis ved badedør + at det er delvis fuget terskel ved døren. Forskriftskravet på 25 mm høydeforskjell fra topp slukrist til topp membran ved dør ansees ikke for å være oppfylt.

Fall i dusj er ok.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det ble målt høydeforskjell på 8 mm fra topp slukrist til topp flis ved badedør + at det er delvis fuget terskel ved døren.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet fungerer med dette avviket.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og påføringsmembran under dusjkabinettet, som begge ble lagt i 2018.
Det er sluk med synlig påføringsmembran, som er smørt over klemringen.

Sluket er under dusjkabinettet, som gir en noe vanskelig plassering for kontroll og periodisk renhold - løs sokkelfront på dusjkabinettet.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Bad med servantbolle, servantskap, speilskap, wc og dusjkabinett.
Opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Badet har elektrisk avtrekksvifte, som trekker ut luft fra rommet.
Det er tilluftsspalte ved døren.

1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

I 2018 ble badet modernisert/flislagt.

Hulltaking i tilliggende konstruksjoner til dusjhjørnet er ikke utført av på grunn av at dusjnisjen ligger mot etasjens omsluttende vegger/yttervegger.

Det gjøres ikke fuktsøk i dusjhjørnets vegger i bad hvor det er flislagt på våtromsplater. Fuktsøkere fungerer ikke på vegger med denne oppbygging - det er flislagt på våtromsplater i gjeldene dusjhjørne/bad.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med malte, heltre/finerte og profilerte fronter og malte/folierte fronter. Nedfelt kjøkkenbeslag i laminat benkeplate. Avtrekksvifte og fliser over benken. Integrert induksjonstopp, stekeovn og oppvaskmaskin.

I 2018 ble det kjøkkeninnredningen noe ombygget og det ble montert noen nye skrog med skuffeinnredning, nye hvitevarer samt montert nye benkeplater, ny kjøkkenkum og blandebatteri + lagt fliser over benken.
Øvrig del av kjøkkeninnredning ble plassbygget i 1995.
I 2018 ble det montert ny induksjonstopp og stekeovn.

Kjøkkeninnredningen har ingen observerbare skader, utover etter normal bruk.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Avtrekksvifte hvor avtrekkskanal er ført ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør av kobberrør og plastrør.

Vannrør av plastrør i badet, som ble lagt nye i 2018, og er lagt med fordelersstokk i kjeller.
Vannrør av kobberrør i kjøkkenbenken.

Det er stoppekran i kjeller.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.
Undertegnede har ikke vurdert, kun beskrevet røranlegget av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.
Tegn til dette ble ikke observert eller opplyst på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vannrør av plastrør er lagt med fordelerstokk i kjeller.
Vannrør av kobberrør er fra 1995 - mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannrør av kobber.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden disse rørene fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør i plastrør i kjeller.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.
Undertegnede har ikke vurdert, kun beskrevet røranlegget av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.
Tegn til dette ble ikke observert eller opplyst på befaringsdagen.

TG 2 Avløpsrør - 2

Avløpsrør i kjellergulvet er av eldre støpejernsrør.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Avløpsrør i kjellergulvet er av eldre støpejernsrør.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig avtrekk over tak eller til yttervegg, med avtrekksvifter i bad og kjøkkenvifte - som ansees for å være en enkel løsning i dag.
Tilluft slippes inn via spalteventiler vinduskarmene.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Naturlig avtrekk med tilluft gjennom ventiler i vegger eller via spalteventiler i vinduer. Løsningen fungerer, men det bemerkes at ventilasjonen er enklere enn de løsninger som anbefales i dag og det er av den grunn vanskeligere å ha tilfredstillende luftkvalitet eller muligheter for utskiftninger av luft.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Naturlig avtrekk vurderes til TG 2 - ut i fra funksjon.

TG 2 Varmtvannstank

120 l varmtvannsbereder fra 1993, som er montert i kjeller.
Varmtvannsbereder er tilkoblet strømtilførsel via stikkontakt.

Det er gulvsluk i kjeller.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Det bør monteres egen stikkontakt for bereder eller direktekoblet strømtilførsel.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

TG 1 Andre installasjoner

Vålerenggata 26 B, 0658 OSLO
Gnr 232 - Bnr 451
0301 OSLO

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

Varmekabler i vindfang og bad samt varmefolie under laminat i stue/kjøkken, panelovn i soverom.

Varmekilder ble ikke funksjonstestet ved befaring, det antas at disse fungerer som forventet.

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.

Fordelingskurser med digitale jordfeilautomater. Det elektriske sprede -/fordelernettet er i jordet anlegg fra forskjellige år.
I 2018 ble det montert ny innmat i sikringsskapet.

Det foreligger kursfortegnelse i sikringsskap, som det er gjort korrigeringer på og det antas at denne stemmer.
Det antas at det er tilstrekkelig kapasitet til normal bruk.

* Det er utstedt Samsvarserklæring for el-arbeid som er utført i 2018 i bad og innmat i sikringsskap, datert 13.3.2018

Det elektriske anlegget er ikke vurdert, kun beskrevet.

TG 0 Branntekniske forhold

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr er installert.

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det antas at det er fundamentert fjell.

Det er ikke foretatt noen geotekniske undersøkelser og det er dermed begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet.

TG 2 Drenering

Punktøt må søes i sammenhøng 'Rom under tørreng'

Grunnmuren er trolig fundamentert på fjell og dette gir muligheter for kapillært sug i konstruksjonene ved at vann på fjellet kan komme inn til grunnmuren/sålene.

Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.
Utover dette antas dreneringen å være utført i henhold til praksis og krav på byggetid, som er etter andre og langt enklere metoder enn i dag.

Dreneringens levetid er avhengig av utførelse, belastning (husets beliggenhet) og fyllmasser rundt drenering. Det er viktig at terrenget heller riktig i områder ved grunnmuren, slik at det er tilfredsstillende hellingsgrad ut fra denne. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt sett bør det i en avstand på 3 m være god helling vekk fra husets grunnmur.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

På innsiden av grunnmuren er det synlige skjolder, malingsflass og saltutslag, som trolig kommer av kapillært sug.

Det antas dreneringen ble utført i henhold til praksis og krav på byggetid. Vanlig metode på den tiden var legging av enkle teglrør rundt grunnmur samt ingen fuktsikring av grunnmuren utover puss.

Tilstandsgrad er vurdert etter alder og utførelse.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Grunnmuren og dreneringen fungerer slik den står i dag, med dagens innredning og bruk av kjeller med åpen/synlig grunnmur.
Alternativt redrenere, isolere utvendig og fuktsikre grunnmuren - for eventuelt å lukke avviket.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Tilstandsrapport

Grunnmuren av teglstein og støpt under vindfang.

Grunnmur/yttervegger i kjeller er ikke innvendig foret ut med treverk.

Det er på inspiserte steder ikke påvist svekkelser eller skader. Dette tyder på at byggegrunnen er stabil. Det presiseres at det ikke er foretatt noen som helst geotekniske undersøkelser og derved er det svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kan gjøres.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsgrad er vurdert med tanke på alder og konstruksjon/oppbygging.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsgrad er vurdert med tanke på alder og konstruksjon/oppbygging.

Vålerenggata 26 B, 0658 OSLO
Gnr 232 - Bnr 451
0301 OSLO

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO
Norsk takst

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 fellesgarasjeanlegg 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 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

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
2. etasje	24			24		6	30
1. etasje	33			33			33
Kjeller						21	21
SUM	**57**					**27**	**84**
SUM BRA	**57**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Allrom m/trapp, soverom		
1. etasje	Vindfang, bad, stue/kjøkken		
Kjeller			

Vålerenggata 26 B, 0658 OSLO
Gnr 232 - Bnr 451
0301 OSLO

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO
Norsk takst

Kommentar

Enebolig over 2 plan + kjeller med lav romhøyde og som kun har utvendig atkomst.

Boligen er innredet med:

2. etasje:
Allrom m/trapp og soverom.

Romhøyde er fra 1,50 m og opptil 2,41 m.
Høyde under hanebjelkene er 1.84 m.

1. etasje:
Vindfang, bad, stue m/trapp og åpen kjøkkenløsning.
Romhøyde til panelt himling imellom bjelkene i stuen er 2,36 m.

Fra stuen er det direkte utgang til gate.

Kjeller:
Kjellerrom, som kun har utvendig atkomst.

Romhøyde i kjeller er 1,59 m.

* Kjeller med gulvareal på ca 21 m², med høyde 1.59 m. På grunn av romhøyde under 1,90 m, er ikke kjeller målbart areal.

* Generelt vedrørende arealmåling og vurdering av rom:
Innvendig målte arealer.
Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør rommets navn og definisjon i arealoppstillingen.
Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon.
Det kan være avvik i dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til boligens opprinnelige byggemeldte/godkjente tegninger.
Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).
Rombetegnelse er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht. rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.
Innbygde/plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Se under beskrivelse av eiendommen side 5.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	57	0

Kommentar

Enebolig	Alt innvendig areal i 1. og 2. etasje er vurdert som P-rom/P-areal.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.2.2025	Finn H. Bjørntvedt	Takstingeniør
	Hilde Hummelvoll, som påviste og ga opplysninger	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	232	451		0	54.9 m²	Iflg Norges Eiendommer	Eiet

Adresse
Vålerenggata 26 B

Hjemmelshaver
Hilde Hummelvoll

Vålerenggata 26 B, 0658 OSLO
Gnr 232 - Bnr 451
0301 OSLO

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentral og attraktiv beliggenhet på Vålerenga.
Trafikkskjermet og barnevennlig bomiljø.
Det er kort vei til barnehager, skoler, alle servicetilbud, forretninger og offentlig kommunikasjon i umiddelbar nærhet.
Kort avstand til tur- og rekreasjonsmuligheter eller ned mot byen.
Gateparkering.

Adkomstvei

Boligen har inngang via port og til boligens inngangsparti - eller opprinnelige, direkte atkomst fra gaten til stuen.
Kjeller har kun utvendig atkomst.

Tilknytning vann

Boligen er tilknyttet offentlig vann.

Tilknytning avløp

Det er avløp via private stikkledninger til kommunal ledning.

Regulering

Området/eiendommen er regulert etter bestemmelsene i Reguleringsplan S - 3008.
Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015.

Om tomten

Gårdsrom med heller, hvor deler av gårdsrommet tilhører gjeldene eiendom.

Tinglyste/andre forhold

Naboene innenfor har rett til atkomst, via port og gårdsrom.

Bygningen er vernet som kulturminne, kommunalt listeført (tidligere "Gul liste fra Byantikvaren i Oslo"). Gul liste er Byantikvarens oversikt over kulturminner med eller uten formelt vern. Eiendommen/bygningen kan ha en eller flere statuser, som har forskjellig betydning for en eventuell plan- eller byggesak.

Bebyggelsen

Bygningen ble ferdigstillet i ca 1875 og påbygget med 2. etasje i 1888, ifølge skriv fra Byantikvaren.
Bygningen ble opprinnelig oppført som forretning og senere bruksendret til bolig. Boligen er oppført på eiet tomt.

Det er utstedt ferdigattest for bruksendringen til bolig, datert 13.3.2024.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eier			Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Gnr., bnr., byggeår og hjemmelshaver ifølge Norges Eiendommer.	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Det er innhentet tegninger fra Saksinnsyn (Oslo kommunes hjemmeside).	Gjennomgått		Nei
Teknisk etat		Tilsynssak avsluttet, datert 11.3.2024	Gjennomgått		Nei
Ferdigattest		Det er utstedt ferdigattest for bruksendringen til bolig, datert 13.3.2024	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring		Det er utstedt Samsvarserklæring for el-arbeid som er utført i 2018 i bad og innmat i sikringsskap, datert 13.3.2018	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring		Det er utstedt Samsvarserklæring for brannteknisk notat som dokumenterer at avvik i punkt 3 i tilsynsrapport fra Oslo kommune er ivaretatt, datert 5.3.2024	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	09.03.2025	

Vålerenggata 26 B, 0658 OSLO
Gnr 232 - Bnr 451
0301 OSLO

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Vålerenggata 26 B, 0658 OSLO
Gnr 232 - Bnr 451
0301 OSLO

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utførede kjellervegger og eventuelt i oppførede kjellergulv.

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

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor 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

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu leger en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/UG1306

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Hummelvoll, Hilde	9578-5993-4-3528305	2025-03-10 09:16:38

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
10. mar. 2025

Oppdragsnummer
14-0150/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Vålerenggata 26B, 0658 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Frogner

Selgere
Hilde Hummelvoll

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. mars 2019

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 8794949
Forsikret i: Tryg

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Asker og Røyken Rør AS, januar 2019 I 2018 ble badet modernisert/flislagt. Arbeidet omfattet skifte av sluk og bruk av påføringsmembran med mansjetter samt påstøp med ny varmekabel + at det ble montert nytt sanitærutstyr. Det ble samtidig lagt nye vannrør. Eier har dokumentasjon for utført arbeid.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Asker og Røyken Rør AS, januar 2019 I 2018 ble badet modernisert/flislagt. Arbeidet omfattet skifte av sluk og bruk av påføringsmembran med mansjetter samt påstøp med ny varmekabel + at det ble montert nytt sanitærutstyr. Det ble samtidig lagt nye vannrør. Eier har dokumentasjon for utført arbeid.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Se over

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Eventuell kommentar: Tror peis installert i 1995

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Brødrene Kolstad Installasjon, 2018: Varmekabler i vindfang og bad samt varmefolie under laminat i stue/kjøkken, panelovn i soverom. * Fordelingskurser med digitale jordfeilautomater. Det elektriske sprede-/fordelernettet er i jordet anlegg fra forskjellige år. I 2018 ble det montert ny innmat i sikringsskapet.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja

Når ble kontrollen utført? Det er utstedt Samsvarserklæring for el-arbeid som er utført i 2018 i bad og innmat i sikringsskap, datert 13.3.2018

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Nei

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Nei

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Nei

Eventuell kommentar: Det tror jeg ikke

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Nei

Eventuell kommentar: Har ikke oljetank/sentralfyr/ventilasjon

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Listhaug Bygg 2018: Moderniserte og utvidet badet. Skilte av til eget soverom i 2. etasje, og bygget skap / kott.

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport fra Taksator AS, mars 2025 Tilsynsrapport Plan og Bygg, 2024

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Det ble søkt om tillatelse til endring fra kontor til bolig i 2014. Bruksareal ble da oppgitt til 60m2. (Det var før en liten del av soverom ble gjort om til skap/kott) Tillatelse ble gitt.

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
Nei

Eventuell kommentar: Det mangler ikke. Alt ok.

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?
Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?
Nei

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

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?
Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?
Nei

Eventuell kommentar: Dette er en selveier enebolig.

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?
Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 14-0150/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Hummelvoll, Hilde	**2025-03-10**

Identifikasjon

bankID Hummelvoll, Hilde

SIGNICAT

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Følgebrev til leveranse

Ordrenummer:	197965
Leveransetype:	Ferdigattest
Dokumentene er kontrollert:	13.03.2025
Kontrollert av:	CA
Adresse:	VÅLERENGGATA 26B
Postadresse:	0658 OSLO
Matrikkel:	0301-232/451

Viktig Informasjon

Ingen hovedsak i arkiv, ukjent byggeår i matrikkel på PBE. Tidligere en del av Ingeborgs gate 4 (232/203), som i følge grunnboken ble opprettet i 1875. Antatt byggeår settes derfor til 1875.

Dokumentene er hentet på grunnlag av den informasjonen som var oppgitt i bestillingen,
samt de sakene som er gjort tilgjengelige fra Plan- og Bygningsetaten.

Ved henvendelse til oss vedrørende denne bestilling, benytt ordrenummer: 197965

post@ferdigattest.net - 2025 © Ferdigattest DA

Plan- og bygningsetaten

Oslo

SIVILARKITEKT OLAV BJERVE
Breidablikkveien 10E
1167 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 13.03.2024
	201407649 - 15 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Oda Svingen	

Adresse:	VÅLERENGGATA 26B	Eiendom:	232/451/0/0
Tiltakshaver:	Petter Nome	Søker:	SIVILARKITEKT OLAV BJERVE
Tiltakstype:	Kontor-/administrasjonsbygg	Tiltaksart:	Bruksendring

Ferdigattest - Vålerenggata 26 B

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for bruksendring fra kontor til bolig, mottatt 13.02.2024.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201407649			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Planer og fasader	03	13.05.2014	1/12
Situasjonsplan	D-1	20.06.2014	3/3

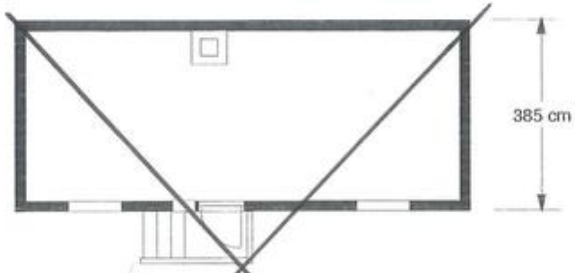
Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/.

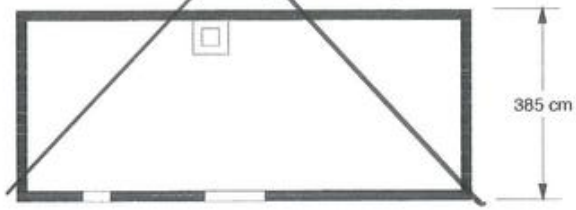
Vennlig hilsen

Oda Svingen - saksbehandler
Gaute Dekko - prosjektleder
avdeling bygge- og eiendomssaker
enhet byggesaker indre by øst

Kopi til:
Petter Nome, Ånnerudskogen 36, 1383 ASKER



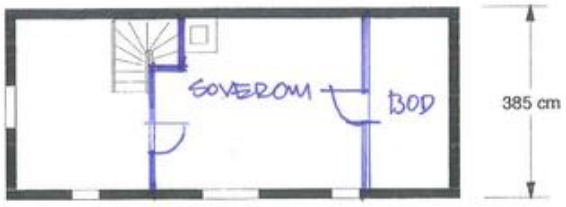
PLAN 1 ETASJE (Eksisterende)



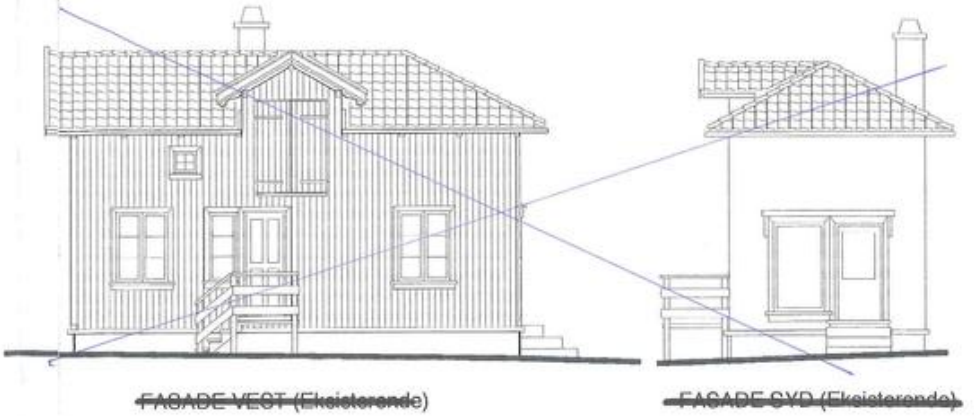
PLAN 2 ETASJE (Eksisterende)



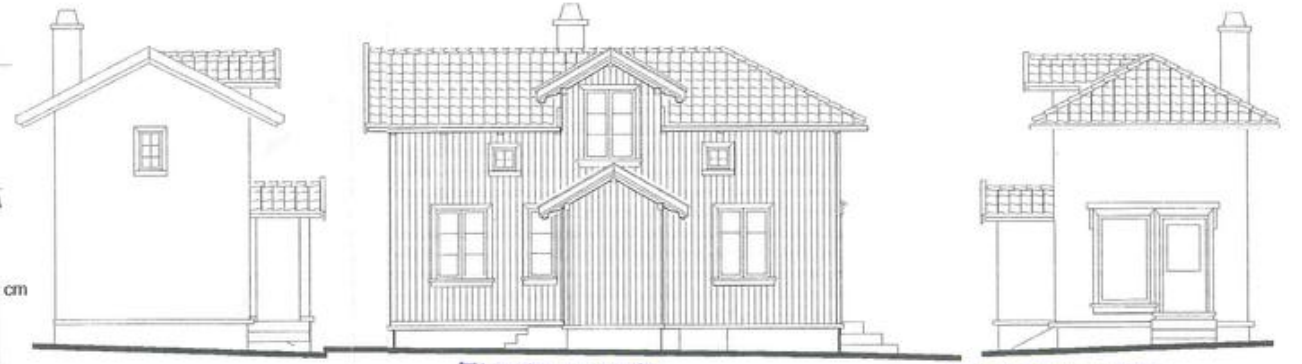
EKSISTERENDE
PLAN 1 ETASJE ~~(Utbedring / Nytt vindfang)~~



EKSISTERENDE
PLAN 2 ETASJE ~~(Utbedring / Nytt vindfang)~~



~~FASADE VEST (Eksisterende)~~ ~~FASADE SYD (Eksisterende)~~



FASADE NORD EKSISTERENDE FASADE VEST EKSISTERENDE FASADE SYD



SNITT

13.05.14

PLAN MY BRUK: BOLIG

E-2

INDEX	DATO	RETTELSE	SIGN.
(3)	02.08.94	Gelender trapp, vindu fasade nord etc. Korr. for bygningskontr.	
(2)	10.08.93	Endret vinddfang	

SAK: BRUKSENDRING VÅLERENGT. 26B ~~Utbedring Ingeborgsgt. 1.~~		DATAREV: (3)	SAK NR. 262
BYGGHERRE: Petter Nome			TEGN. NR. 03
TEGNING: Forslag til Plan og Fasader	MÅL: 1:100	DATO: 4/6-93	
SIVILARKITEKT MNAL OLAV BJERVE St. Olavs gt.7 0165 Oslo 1 tlf.: 22 20 33 44			MEDARB.

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Olav Bjerve Siv.arkitekt MNAL
St.Olavs gt. 7

0165 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.3	930039689	93/63531

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Hanne L. Hjorth	07. januar 1994

Arbeidssted : 232/~~0203~~ 451 Ingeborgs gate 4
Byggherre : Nome,Petter, Vålerenggata 37, 0657 OSLO
Arbeidets art: TILBYGG/UTBEDRING/BRUKSENDRING BOLIG

APPROBASJON

Godkjenning av planer for arbeidet
Vilkår for byggetillatelse

Eiendommen er regulert til spesialområde bevaring (bolig) i følge gjeldene regulering (S- 3008), stadfestet 16.11.88.

Det søkes om bruksendring og ombygging av bygnignen samt nytt vindfang. Bygningen opplyses å ha vært benyttet til næringsvirksomhet siden 1860.

Virksomheten det søkes om driver hovedsakelig med produksjon og utvikling av film og TV- produksjoner. Det er for tiden ingen ansatte, eventuell nyansettelser vil skje på prosjektbasis. Virksomheten innebærer ikke støy eller økt trafikkbelastning. Byggherren bor selv i strøket og ønsker nå å etablere et samarbeid med lokalt næringsliv, lokal kulturvirksomhet og kunstnere som holder til i område. Det omsøkte lokale ligger derfor gunstig til.

Med hjemmel i §5, første avsnitt, i gjeldene reguleringsbestemmelser tillates den omsøkte næringsvirksomhet. Tegninger av eksisterende forhold viser at hele bygget har vært benyttet til næringsvirksomhet. Vi finner det derfor naturlig at også annen etasje taes i bruk til dette formål da denne alene ikke er egnet til bolig.
I medhold av plan- og bygningslovens §7 dispenseres det fra §5, andre avsnitt, i gjeldene regulering slik at hele bygningen tillates benyttet til næringsvirksomhet. Det må avgis tinglyst midlertidighetserklæring.

Søknaden har vært oversendt byantikvaren som anbefaler godkjennelse.

Naboer/gjenboere er varslet. Det er ikke bemerkninger eller protester.

Søknad om byggetillatelse med tegning nr. 1 approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på de vilkår som er nevnt nedenfor.

Trondheimsveien 5, 0560 OSLO. Telefon: 22 66 20 20 Telefax: 22 66 25 65
Publikumseksp.: 9.00 - 14.30. Konferansetid: Mandag,onsdag,fredag kl. 12.00-14.00
Eiendomsopplysninger, telefon: 820 80150

Det må avgis tinglyst midlertidighetserklæring. Skjema vedlegges. Bevitnelse fra Byskriveren i Oslo, Tollbukaia 1, Oslo 1 (kl. 10-13) om at erkæring er innlevert til tinglysing, må innsendes.

Byantikvarens betingelser/forutsetninger stillet i uttalelsen av 15.10.93 må følges.

Bygningen må utgjøre egen branncelle.
Brannslokkingsutstyr må monteres.
Et vindu i 2. etasje må kunne benyttes som rømningsvei. Vinduet må tilfredsstille kravene i byggeforskriftenes kap. 30:76.
Eventuelt ildsted må meldes særskilt til Oslo brannvesen.

Ny innvendig trapp må ha en bredde må minst 0,9m. Kfr. byggeforskriftenes kap. 44:4.
Kjøkken, bad og wc må luftes over tak.
Rørleggerarbeidet må meldes til og godkjennes av Vann- og avløpsverket.

Før byggetillatelse (tillatelse til igangsetting) kan gis, må følgende punkter være ordnet:

1. Ansvarshavende være godkjent.
2. Gjenpart av tinglyst erklæring være innlevert, påført byskriverens kvittering.

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått igangsettingstillatelse. Om klageadgang, se vedlagte orientering.

NB! Eventuelle endringer i forhold til denne approbasjon må tilleggsanmeldes og være godkjent før endringen foretas. Tilleggsapprobasjoner blir gebyrbelagt etter gjeldende regulativ.

Approbasjonen har gyldighet i 3 år. Blir byggearbeidet ikke satt igang i denne perioden, kan De i henhold til gebyrregulativet, og senest 4 år etter fakturadato, kreve tilbakebetalt en del av betalt gebyr.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by

Tore Langgaard
Avdelingsdirektør

Johan Koren Hauge
Seksjonsleder

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Halvorsen, Harald
Sjøli

2164 SKOGBYGDA

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.42	930039689	94/4070

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Pål J. Engebretsen	24. januar 1994

Arbeidssted : 232/0451 Ingeborgs gate 4
Byggherre : Nome,Petter, Vålerenggata 37, 0657 OSLO
Arbeidets art: TILBYGG/UTBEDRING/BRUKSENDRING BOLIG

BYGGETILLATELSE

Ovennevnte byggearbeid tillates nå igangsatt. Tillatelsen gjelder:

HELE ARBEIDET

Ansvarshavende er ansvarlig for all byggeplasskontroll.

Ferdigbesiktigelse: Når arbeidet er ferdig, skal ansvarshavende innsende skriftlig melding på vedlagte skjema. Plan- og bygningsetaten vil skriftlig underrette byggherre og ansvarshavende om ferdigbesiktigelsen. Eventuelle mangler påtalt ved ferdigbesiktigelsen må rettes og skriftlig melding herom må innsendes innen den fastsatte frist.

Ansvarshavende skal påse at alle approbasjonsbetingelser blir oppfylt samt at intet arbeide utføres utover det som omfattes av approbasjonen og denne tillatelse. Han må forvisse seg om at byggetekniske konstruksjonstegninger både er kontrollstemplet av Plan- og bygningsetaten og er i samsvar med approberte tegninger (arkitekttegninger). Ved utførelse etter andre spesialtegninger til f.eks. ventilasjonsanlegg, innredningsarbeider m.v. har ansvarshavende tilsvarende plikter. Bygning eller del av denne må ikke tas i bruk før midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest er gitt. Denne tillatelse skal sammen med approbert byggesak alltid være til stede på byggeplassen.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by

Øivind Rooth
Overingeniør

Pål J. Engebretsen
Ing.I

Trondheimsveien 5, 0560 OSLO. Telefon: 22 66 20 20 Telefax: 22 66 25 65
Publikumseksp.: 9.00 - 14.30. Konferansetid: Mandag,onsdag,fredag kl. 12.00-14.00
Eiendomsopplysninger, telefon: 820 80150

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Olav Bjerve Siv.arkitekt MNAL
St.Olavs gt. 7

0165 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.3	930039689	94/51495

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Hanne L. Hjorth	12. september 1994

Arbeidssted : 232/0451 Ingeborgs gate 4
Byggherre : Nome,Petter, Vålerenggata 37, 0657 OSLO
Arbeidets art: TILBYGG/UTBEDRING/BRUKSENDRING BOLIG

TILLEGGSAPPROBASJON

Det er innkommet reviderte tegninger som viser nye vinduer i fasade nord og vest.
På grunn av bygningens beliggenhet har ansvarshavende innhentet brannvesenet. uttalelse.
Naboer er ikke varslet.

Tilleggsanmeldte tegning med vårt stempel nr. 2, samt brev av 22.8.94, approberes under henvisning til tidligere approbasjon og på følgende vilkår:

På bakgrunn av brannvesenets uttalelse av 9.8.94 vil vi for fasade nord tillate F 30 vindu i fast ramme plassert på innsiden av det inntegnede vinduet.

Når det gjelder fasade vest kan vinduene beholdes da det har vært vinduer i denne veggen tidligere.

Naboer som berøres av fasadeendringen må varsles. Gjenpart av nabovarsel må innsendes.

Tidligere approberte tegning med vårt stempel nr. 1, utgår og må makuleres.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by

SAS.
Sven A. Sandberg
Overarkitekt

HHJ.
Hanne L. Hjorth
Avd.ing.II

Trondheimsveien 5, 0560 OSLO. Telefon: 22 66 20 20 Telefax: 22 66 25 65
Publikumseksp.: 9.00 - 14.30. Konferansetid: Mandag,onsdag,fredag kl. 12.00-14.00
Eiendomsopplysninger, telefon: 820 80150

HJELPEMIDDEL

19930 1970 Blankett nr. 88-4025

SJEKKLISTE FOR AVSLUTNING AV BYGGESAKER ETTER GAMMEL LOV og MELDINGER §§85, 86

1. Melding etter §§85,86

- ☐ Tiltaket er ikke oppført i flg. VG- innsyn/ortofoto
- ☐ Send meldingen til GAB for registrering/avslutning
- ☐ Henlegg meldingen, registrer på docuLive
- ☐ Saner etter rutine 18-60

- ☐ Tiltaket er oppført i flg. VG- innsyn/ortofoto
- ☐ Send meldingen til GAB for registrering/avslutning
- ☐ Henlegg meldingen, registrer på docuLive
- ☐ Saner etter rutine 18-60

2. Byggesaken har fått approbasjon/igangsettingstillatelse

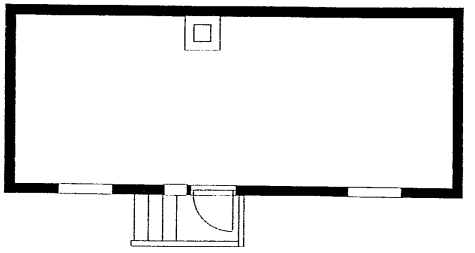
- ☐ Tiltaket er ikke oppført i flg. VG-innsyn/ortofoto/skråbilde,
- ☐ Send byggesakesaken til GAB for registrering/avslutning
- ☐ Ikke saner byggesaken, men send saken til arkiv for utgåtte byggesaker
- ☐ Registrer byggesaken som utgått sak på Doculive

- ☒ Tiltaket er oppført i flg. VG-innsyn/ortofoto /skråbilde
- ☒ Send byggesaken til GAB for registrering/avslutning
- ☒ Sjekk om det ligger ubehandlede klager i saken
- ☐ Påse at klagen blir behandlet av jurist
- ☒ Henlegg byggesaken uten ferdigattest, registrer på DocuLive
- ☒ Saner etter rutine 18-60

3. Byggesaken har fått brukstillatelse

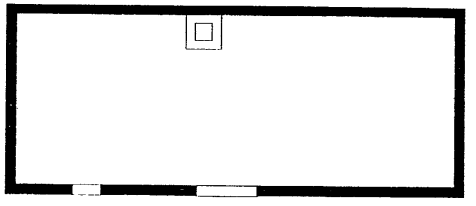
- ☐ Send byggesaken til GAB for registrering/avslutning
- ☐ Sjekk om det ligger ubehandlede klager i saken
- ☐ Påse at klagen blir behandlet av jurist
- ☐ Henlegg byggesaken uten ferdigattest, registrer på Doculive
- ☐ Saner etter rutine 18-60

©Oslo kommune - Plan- og bygningsetaten, ettertrykk tillatt ved kildeangivelse

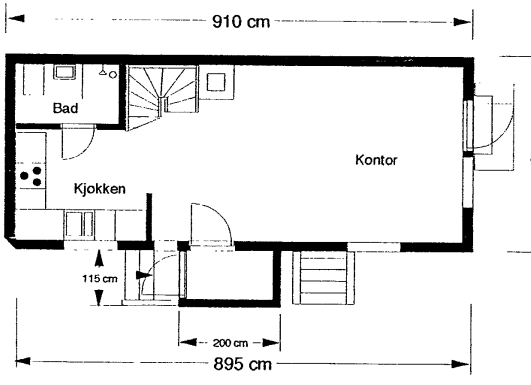


PLAN 1 ETASJE (Eksisterende)

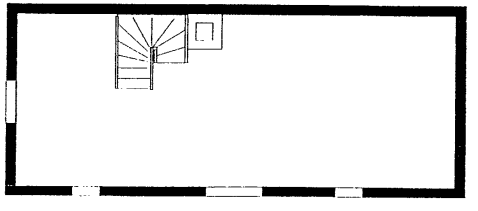
MOTTATT
12. AUG. 94
PLAN-OG BYGNINGSETATEN



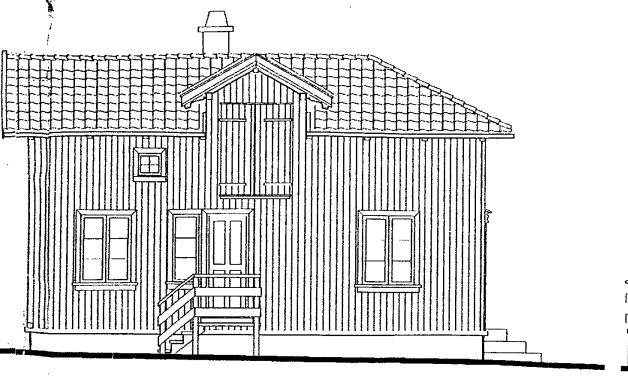
PLAN 2 ETASJE (Eksisterende)



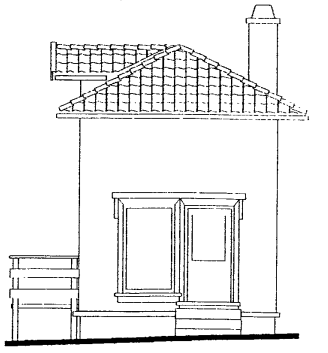
PLAN 1 ETASJE (Urbedring / Nytt vindfang)



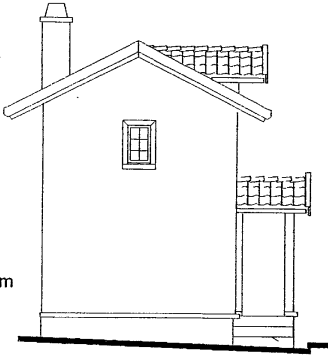
PLAN 2 ETASJE (Urbedring / Nytt vindfang)



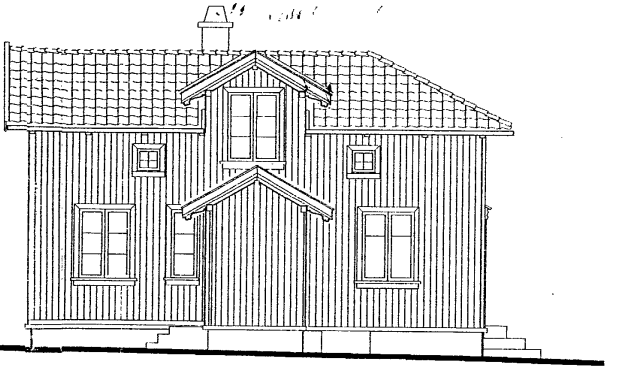
FASADE VEST (Eksisterende)



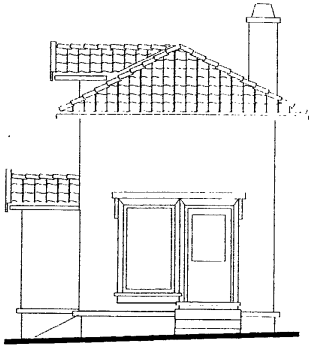
FASADE SYD (Eksisterende)



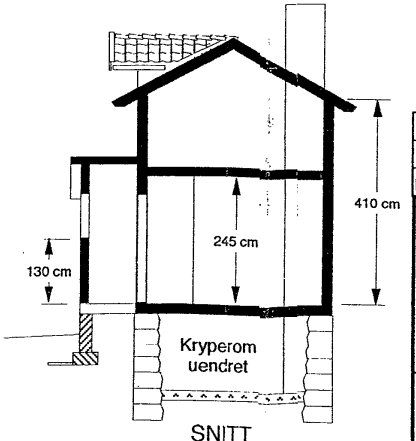
FASADE NORD



FASADE VEST (Forslag til vindfang)



FASADE SYD (Forslag til vindfang)



SNITT

2

INDEX	DATO	RETTELSE	SIGN.
(3)	02.08.94	Gelender trapp, vindu fasade nord etc. Korr. for bygningskontr.	
(2)	10.08.93	Endret vinddfang	

SAK: Utbedring Ingeborgsgt. 4.		DATAREV: (3)	SAK NR. 262
BYGGHERRE: Petter Nome			TEGN. NR. 01
TEGNING: Forslag til Plan og Fasader	MÅL: 1:100	DATO: 4/6-93	
SIVILARKITEKT MNAL OLAV BJERVE St. Olavs gt.7 0165 Oslo 1 tlf.: 22 20 33 44		MEDARB.	

Kartverket

P33 EIENDOMSMEGLING AS
V/MARTE MARIE FORBERG
PARKVEIEN 33B
0258 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 14-0150/25
Vår referanse: 3695837/25906950
Bestilling: C3 2025-03-10 (5) 76

Dato
10.03.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
60015	105	25.11.1993	BEST. OM ADKOMSTRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	232	203	0	1

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no
Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Oslo kommune
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Arkivkode: 930021998

ERKLÆRING

VEDRØRENDE GNR.232 BNR. 203 OG BNR. 451.

ATKOMSTVEI

Gnr. 232 bnr. 451
skal ha bruksrett til kjørbar atkomst fra Vålerenggata
over gnr. 232 bnr. 203.

BILOPPSTILLINGSPLASS

Gnr. 232 bnr. 451
skal ha bruksrett til 1 biloppstillingsplass
på gnr. 232 bnr. 203.

Denne erklæring tinglyses på egne og fremtidige eieres vegne
som heftelse på gnr. 232 bnr. 203
og kan ikke endres eller slettes uten samtykke fra
Plan- og bygningsetaten.

Oslo, den 12/11 93

For gnr. 232 bnr. 203

Hjemmelshaver
Jens Strøm A/S

TINGLYST
25 NOV 1993
OSLO BYGNINGSEMBETE
DAGBOKNR. 60015

Doknr 60015 Tinglyst 25.11.1993 Emb 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Kartverket

P33 EIENDOMSMEGLING AS
V/MARTE MARIE FORBERG
PARKVEIEN 33B
0258 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 14-0150/25
Vår referanse: 3695836/25906945
Bestilling: C3 2025-03-10 (5) 74

Dato
10.03.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
3250	105	18.1.1994	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	232	451	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no
Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

ERKLÆRING

vedrørende
451
Eiendom.....: 232/~~3203~~ Ingeborgs gate 4
Journalnr....: 93/039689
Arbeidets art: TILBYGG/UTBEDRING/BRUKSENDRING BOLIG

Byggherre : Nome, Petter, Vålerenggata 37, 0657
OSLO

Den 07.01.1994 har direktøren for Plan- og bygningsetaten i Oslo i henhold til paragraf 7 i Plan- og bygningsloven gitt midlertidig dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene i anledning midlertidig tillatelse for film og TV- produksjon.

Bruker(e) og eier/fester forplikter seg til, uten utgift for kommunen, etter pålegg når som helst å opphøre med den midlertidig tillatte bruk, og hvis det kreves gjenopprette den tidligere tilstand.

Denne erklæring avgis med virkning for senere eiere/festere, og kan ikke avlyses uten samtykke fra Byutviklingskomiteen v/Plan- og bygningsetaten i Oslo.

Oslo, den 18.1.94
P. NOME PRODUCTIONS AS
.....
Bruker(e)s underskrift
.....
Eier/fester

TINGLYST
18 JAN 1994
OSLO BYSKRIVEREMBETE
DAGBOKNR.: 3250

Harald Assev
Dmf.

Doknr. 3250 Tinglyst 18.01.1994 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Marte Marie Forberg

Dato: 10.03.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86507143
41553/ MAFO@MSNOP

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Siraj, Tariq

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.232 BNR. 451

Vi viser til bestilling av 20250307 for V¿LERENGGATA 26B.

GNR. 232 BNR. 451

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 25.11.1993.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

55 m²

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 2 teiger.

Vi gjør oppmerksom på at eiendommen har grenser som er usikre. Det vil derfor kunne være uoverensstemmelse mellom arealet målt i kartet og arealet oppgitt i arealbekreftelsen.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

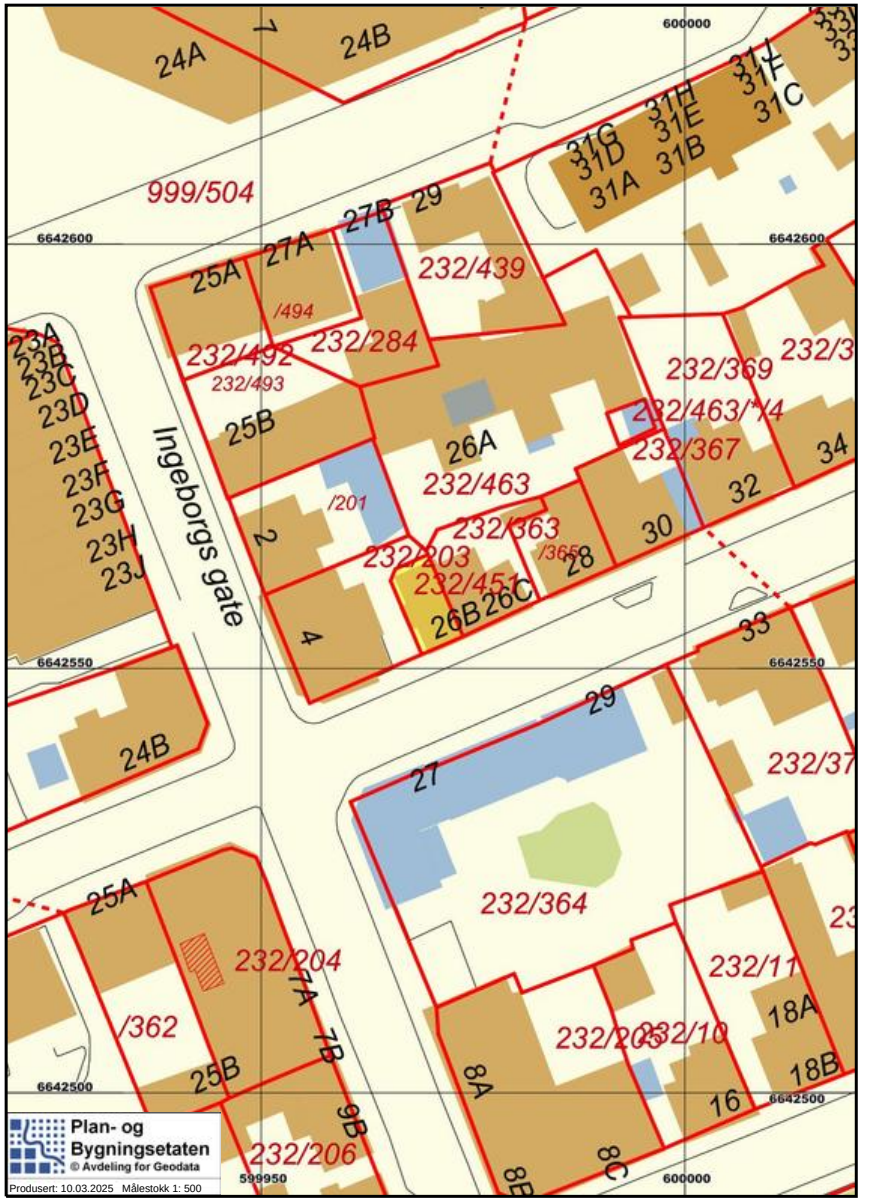
Kristin Tveit
Enhetsleder

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003 05 58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA



Skjema C. *Stryk overflødig tekst*

Melding, j.nr. 1807/58 Ø / Anb. mark. mai midla.

Til Oslo vann- og kloakkvesen.

For matr.nr. 36 Vålerenggata gr.nr. br.nr.

eier A. Andersen ønskes følgende arbeid utført 9 / 9 1958 kl. 14:

Vannledningen (, .") i Vålerenggata gate—vei

~~stengt~~ — maskinboret for: montering av klammer

Betaling for ~~stenging~~ — boring — ~~skifting av klammer — innsetting av T-rør — oppsetting av kum — plugging, kr.~~ 5,- er vedlagt — ~~blir betalt etter regning.~~

På baksiden er vist tilknyttingens og utv. hovedstoppekrans beliggenhet.

Fylles ut av vann- og kloakkvesenet

Arbeidet utført av:	3788	
Vannet stengt:	/	kl.
Vannet påsatt:	/	kl.

Oslo 9 / 9 1958

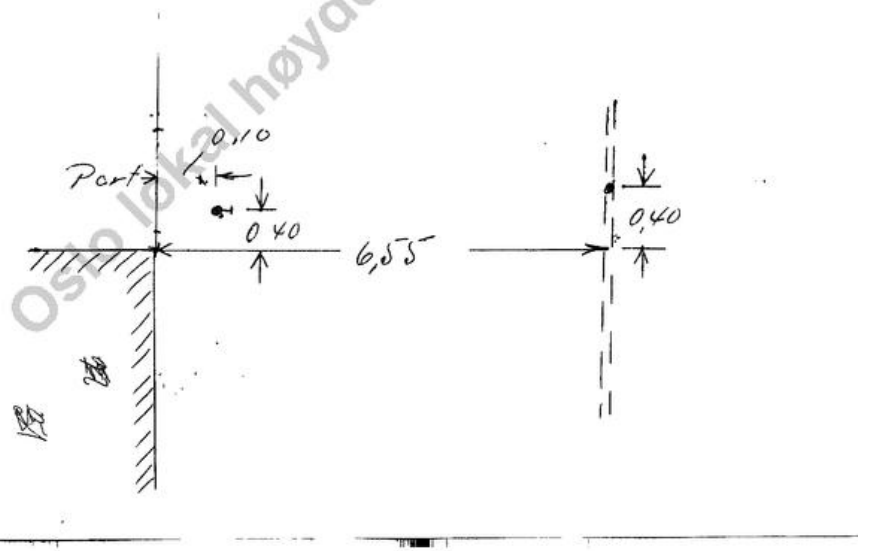
Brødr. Lie
Rørleggermester
Autorisert rørleggermester

Bl. nr. 754
Lager hos
RICH ANDVORD
Oslo
11 52

Rørleggermesteren holder hjelpemannskap på arbeidsplassen til fastsatt tid. 12 %

Oslo lokal høyde

Tilknyttingens og den utvendige hovedstoppekrans beliggende.



Oslo lokal høyde

074

TJENESTEMELDING
for Oslo vann- og avløpsverk

Til avdeling/seksjon: Install. avd

Anlegg avdelingen har utført følgende rørleggerarbeide for eiendommen:

Gnr 232 Bnr. 363 Adr Valerengt. 26

Beskrivelse av arbeidet
Tilkobling av eks. ledninger fra nr 26 til nye hovedledninger 500AF., 200VL

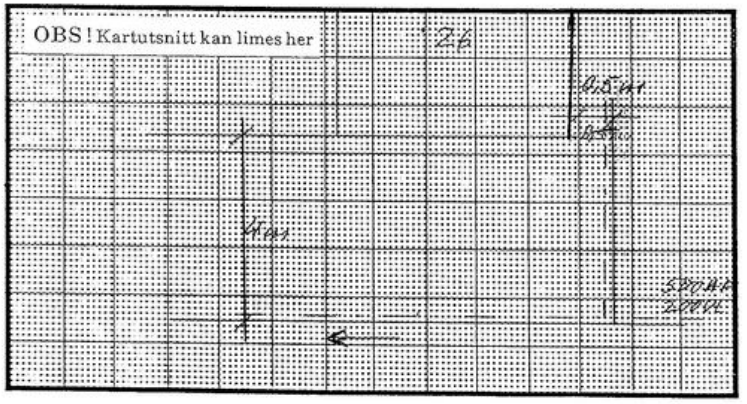
Oslo lokal høyde

MÅLSATT BELIGGENHET FOR:

☐ Stengeventil ☒ Forgrening ☒ Anboring ☐ Plugging

☐ Septiktanker ☐ Tilbakeslags-ventil ☐ Kummer ☐ Div.

OBS! Kartutsnitt kan limes her

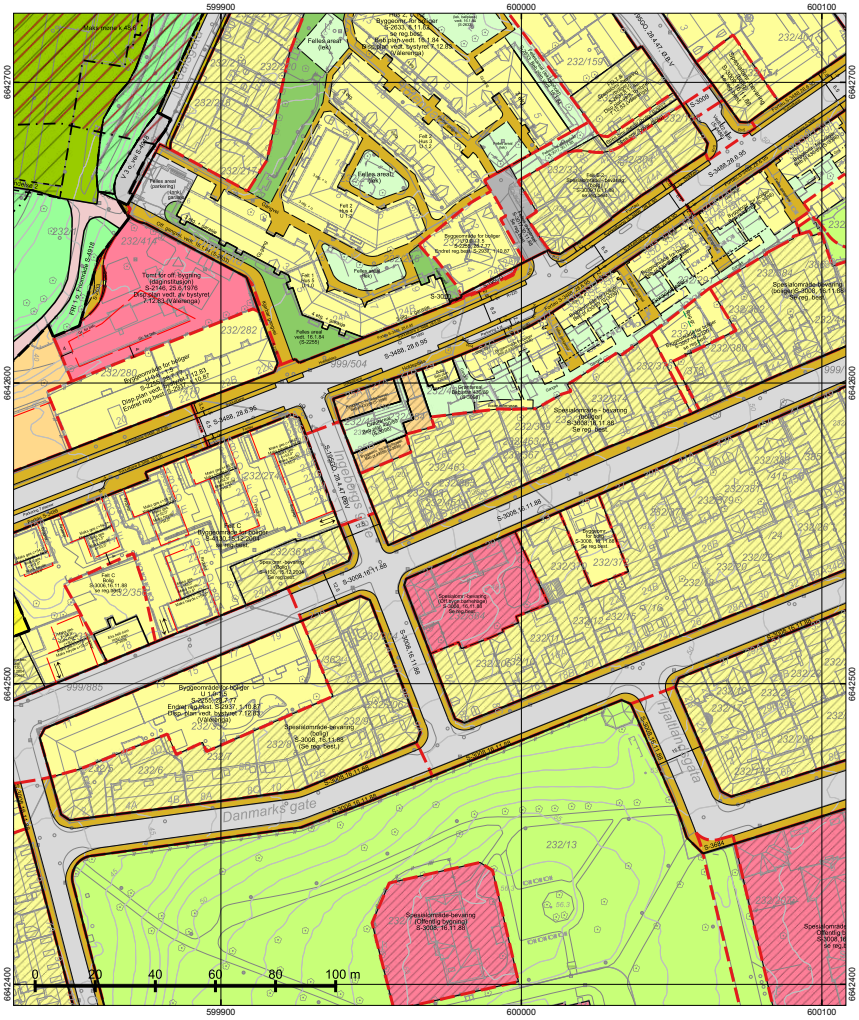


Oslo, den 16/8 1991

Underskrift

OVA Anlegg avdeling

16



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 07.03.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 139411/ 86507143
Deres ref.: 41553/ MAFO@MSNOP
Adresse: VÅLERENGGATA 26B
Kommentar:
Gnr/Bnr: 232/451

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 41 - Turvei/skiløype
- 70 - Felles avkjørsel
- 71 - Felles parkering
- 72 - Felles lekeareal
- 73 - Felles gangareal
- 77 - Annet fellesareal
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 149 - Offentlig/allmennyttig
- 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 330 - Parkering/utfartsparkering
- 936 - Regulert fotgjengerovergang

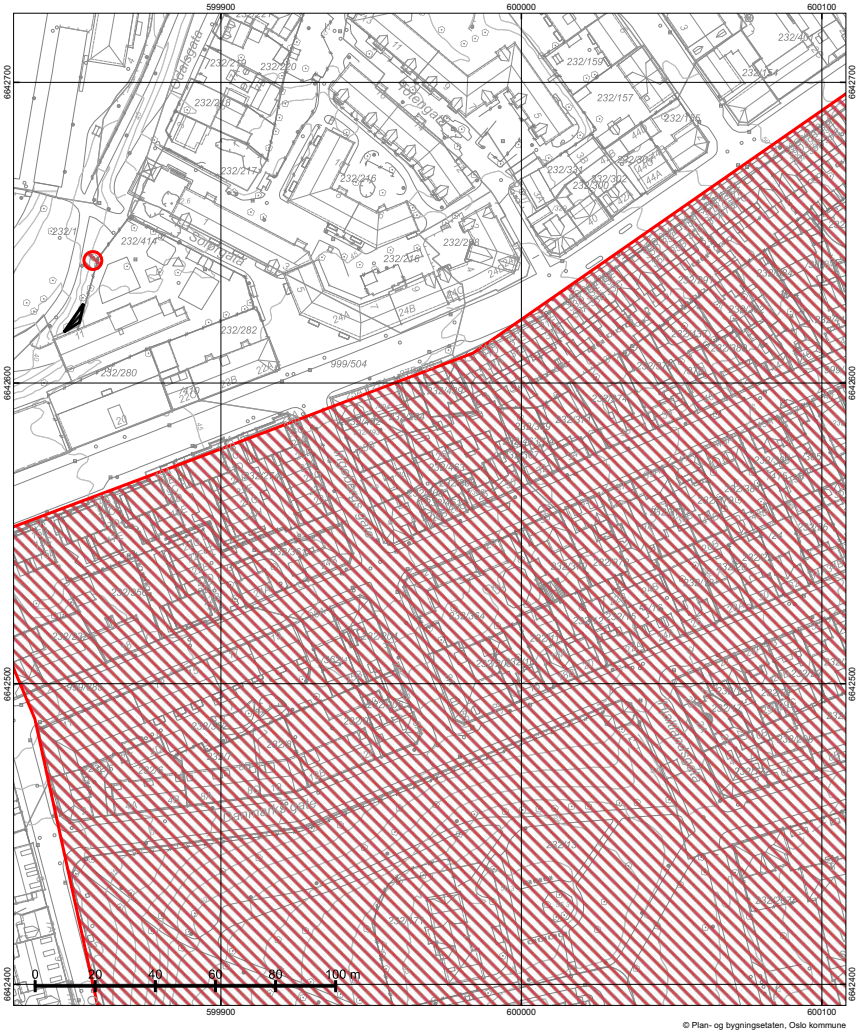
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)
- Regulert eiendomsgrense
- Grense for bebyggelse
- Beregnet senterlinje veg
- Bygningens avgrensing i beb. plan
- Bebyggelse som inngår i planen
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
- Z Oppheving av eiendomsgrense
- Inn-/utkjøring

- 1110 - Boligbebyggelse
- 1400 - Idrettsanlegg
- 2011 - Kjøreveg
- 2015 - Gang-/sykkelveg
- 3040 - Friområde
- 3050 - Park

- 660 - Spesialområde bevaring bolig
- 664 - Spesialområde bevaring blandet
- 665 - Spesialområde bevaring offentlig

- RbBevaringGrense
- RpBestemmelseGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense
- RpFareSone
- RpFareGrense

- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 936 - Regulert fotgjengerovergang
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

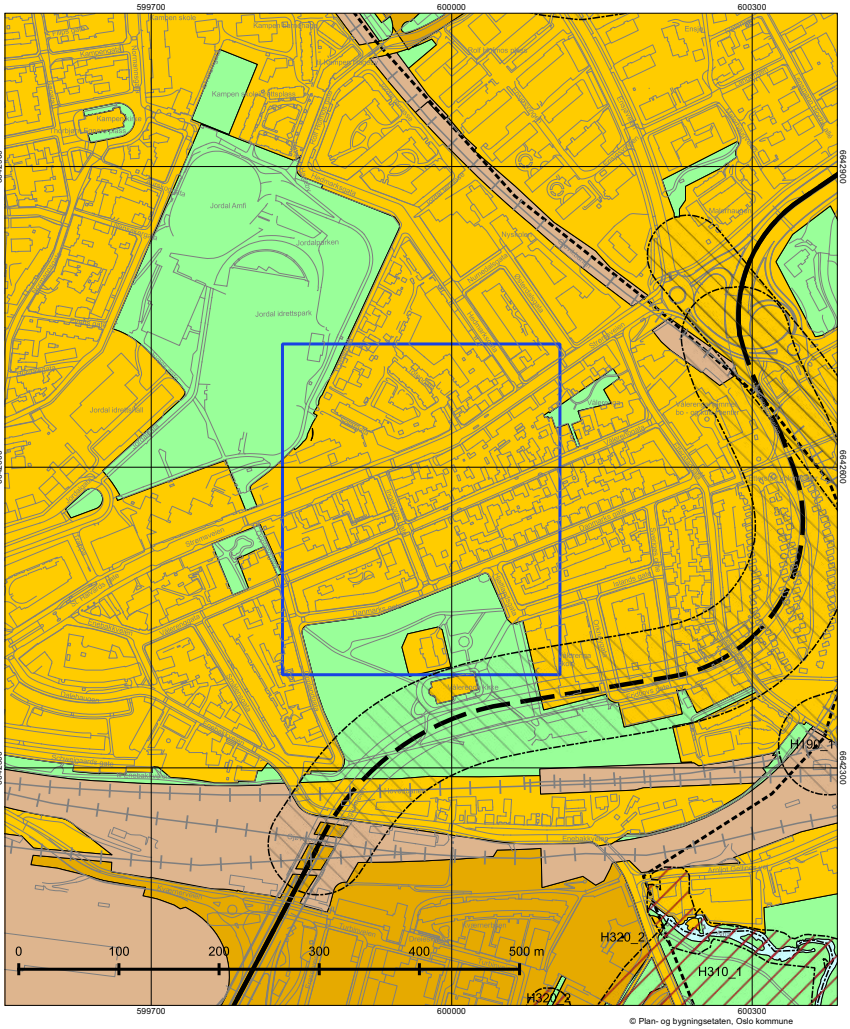
Dato: 07.03.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 139411/ 86507143
Deres ref.: 41553/ MAFO@MSNOP
Adresse: VÅLERENGGATA 26B
Kommentar:
Gnr/Bnr: 232/451

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 07.03.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 139411/86507143
Deres ref.: 41553/ MAFO@MSNOP

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

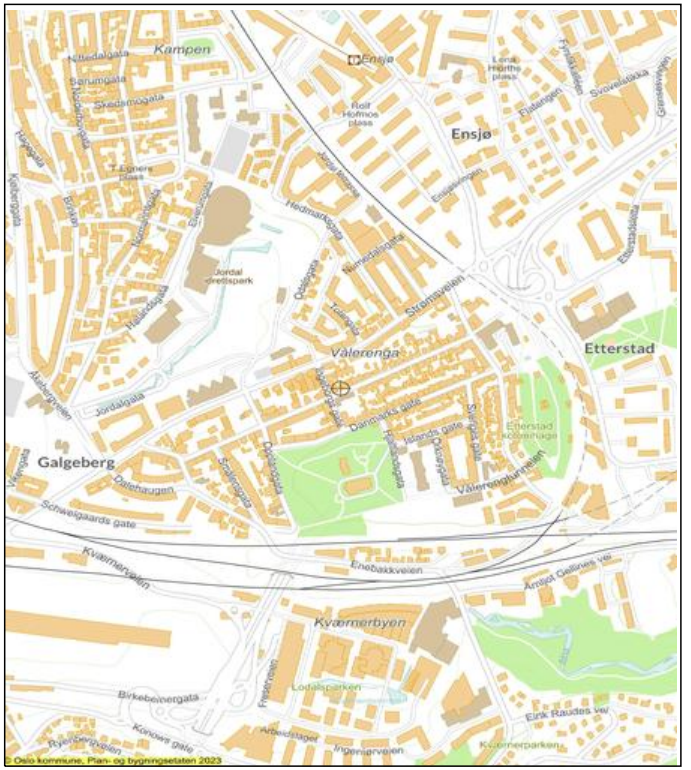
Tegnforklaring - kommuneplan



Oversiktskart

Adr.: Vålerenggata 26 B
Gnr bnr : 232 / 451

Bydel : GAMLE OSLO
Skolekrets (2020/2021): Vålerenga



Dato: 07.03.2025 Målestokk 1: 7 500 (A4)

Jernbane	Markagrense	Bolig	Off. friområde
T-bane	Vei	Andre bygg	Adresse/eiendom



Vålerenggata 26 B Målestokk 1: 1000 (A4) Dato: 07.03.2025

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Informasjon om kommuneplanen finner du på:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf

Oslo

S-3008

Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for bevarings- kvartalene på Vålerenga.

Vedtaksdato: 16.11.1988

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 197850009

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015.

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

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).

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR VÅLERENGA, BEVARINGSKVARTALENE.

§ 1. Det regulerte området er vist med reguleringsgrense.

§ 2. Området er regulert til:
- spesialområde - bevaring (boliger)
- spesialområde/bevaring (offentlig bygning)
- byggeområde for boliger
- byggeområde for offentlig bygning (barnehage)
- offentlig trafikkområde - vei.

§ 3. For spesialområde - bevaring gjelder:
a. Bygningene reguleres med eksisterende etasjetall og gesimshøyder.
b. Bygningene tillates ombygget og/eller modernisert bare under forutsetning av at fasaden beholdes uendret eller tilbakeføres til et tidligere eller opprinnelig utseende. Forandringer i takflaten i forbindelse med innredning av loft til beboelse tillates ikke på gatesiden. Alle forandringer på baksiden underordner seg husets karakter eller utformes i oppsluttende karakter.
c. Uthus, side- og bakbygninger tillates ombygget eller erstattet med ny bebyggelse dersom det ikke berører antikvariske og miljømessige hensyn.
d. Ved utvendig vedlikehold skal gatefasaden med fasadematerialer, vindusutforming, bygningsmessige detaljer og takflater med tekking beholdes uendret eller føres tilbake til et mer opprinnelig utseende.
e. Hvis bygningen på grunn av brann eller annen ødeleggelse skal erstattes med ny bebyggelse, skal denne tilpasses tilstøtende bygninger og nærmeste omgivelse med hensyn til størrelse, gesimshøyde, takform, etasjetall, materialbruk, fasadeutforming, bygningsmessige detaljer og farger.
Utvendig oppholdsareal for boligbebyggelse skal være minst 25 m2 for hver bolig.
f. For 232/43 Danmarks gate 52 skal gjelde følgende spesialbestemmelse:
Ved endring av eksisterende bebyggelse settes krav om oppføring av bygning mot gate på tomtens østre del.
g. Verdifull vegetasjon skal i størst mulig grad bevares.
h. Eksisterende gatenett skal bevares. Utformingen av gatene søkes i hovedtrekk opprettholdt. Veidekke tillates fornyet under forutsetning av at den beholdes uendret eller tilbakeføres til en tidligere eller opprinnelig tilstand. Gatemøblering, trafikkskilt etc. må tilpasses bevaringsområdets karakter.

§ 4. For byggeområdene utenom bevaringsområdet gjelder:
a. Bebyggelsen tillates oppført i 2 etasjer med innredet kjeller eller loftsetasje. Utnyttelsesgraden bør ikke overstige 0,8. For øvrig gjelder bestemmelsene i paragraf 3 pkt.e.
b. Det skal anordnes en bilplass pr. leilighet på 3 rom og mer og 0,6 bilplass pr. leilighet på 2 rom. Dersom det skal oppføres garasje/carport skal dette inngå i bebyggelsesplan for den enkelte eiendom.

§ 5. Næringsvirksomhet.
Eksisterende mønster for næringsvirksomhet søkes opprettholdt. Næringsvirksomheten forutsettes ikke å påføre boligmiljøet vesentlige ulemper.
Ny næringsvirksomhet skal være strøksbetjenende, og tillates kun på markplan og/eller i 1.etasje i lokaler som tidligere har vært i bruk til næringsformål.

§7. Alle forandringer eller nybygg må forelegges byantikvaren til uttalelse.

Oslo

Utskriftsdato: 07.03.2025

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2025

Om rapporten

I rapporten får du oversikt over kommunale avgifter og eiendomsskatt og eventuelt skyldig beløp/tilgodebeløp. Hvis eiendommen er seksjonert vil du alltid finne eiendomsskatt på seksjonsnummer. På seksjonerte eiendommer vil kommunale avgifter blir fakturert grunneiendommen. Unntaket er hvis eiendommen har fått splittet de kommunale avgiftene på seksjonsnivå. Du kan lese mer om dette på
https://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/kommunale-avgifter/

Eiendomsskatt

Eiendomsskatt blir utskrevet 1. mars. Hvis du henter ut rapporten før 1. mars, vil du få oppgitt fjorårets tall.

Ufakturerte terminer

Terminer som ennå ikke er fakturert er oppgitt med et stipulert beløp. Nøyaktig beløp blir oppgitt etter fakturering.

Forfall og terminer for kommunale avgifter og eiendomsskatt

1. termin forfaller 25. mars
2. termin forfaller 25. mai
3. termin forfaller 25. august
4. termin forfaller 25. oktober

Hvis terminen forfaller på en lørdag eller søndag, blir forfallsdato neste virkedag.

Oslo

Utskriftsdato: 07.03.2025

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2025

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-232/451 DelNr. 1

Eiendomsadresse:	Vålerenggata 26B 0658 OSLO
Fakturamottaker:	Hummelvoll Hilde Vålerenggata 26b 0658 OSLO
Eiernavn:	Hummelvoll Hilde

Kommunale avgifter	NOK 10 717,94
Eiendomsskatt	NOK 0,00
Totalt	NOK 10 717,94

År	Resk.År	Term	Skyldig beløp	Tilgode	KID-nummer	Faktura nr	Fakturadato	Forfallsdato
2025	2025	1	**2 665,00**	**0,00**	25030000069519057	11463248	04.03.2025	25.03.2025
Totalt å betale			**2 665,00**					

Skyldig beløp betales til Innkrevingsetatens kontonummer 1315 01 02000.
Det er restanser for tidligere år, og det har påløpt forsinkelsesrenter og eventuelle omkostninger som ikke kommer frem i denne oversikten. Ta kontakt med Innkrevingsetaten på telefon 21 01 40 04.
For restanser for inneværende år, vil påløpte forsinkelsesrenter faktureres sammen med neste termin.

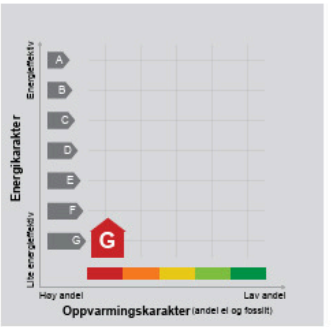
Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	***Beløp***
Feie- og tilsynsgebyr	243,00
Renovasjonsgebyr	4 229,90
Vann- og avløpsgebyr	6 245,04
Totale avgifter	**10 717,94**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

ENERGIATTEST

Adresse	Vålerenggata 26B
Postnummer	0658
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	232
Bruksnummer	451
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80600321
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-93027
Dato	17.03.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

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

- Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme
- Følg med på energibruken i boligen
- Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom
- Isolering av gulv mot grunn

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1875
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	57
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svaren@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Vålerenggata 26B

Nabolaget Vålerenga - vurdert av 176 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Familier med barn
- Enslige

Skoler

Vålerenga skole (1-7 kl.) 496 elever, 22 klasser	3 min 0.3 km
Nyskolen i Oslo (1-10 kl.) 112 elever, 12 klasser	6 min 0.5 km
Kampen skole (1-7 kl.) 483 elever, 24 klasser	10 min 0.8 km
Jordal skole (8-10 kl.) 597 elever, 44 klasser	4 min 0.3 km
Fyrstikkalleen skole (8-10 kl.... 384 elever, 26 klasser	16 min 1.3 km
Etterstad videregående skole 588 elever, 41 klasser	8 min 0.7 km
Hartvig Nissens skole 630 elever	17 min 1.4 km

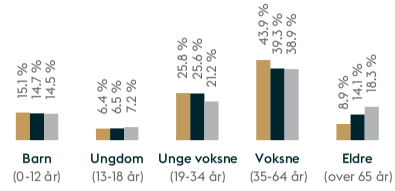
Offentlig transport

Vålerenga Linje 2N, 3N, 4N, 37, 100, 110	1 min 0.1 km
Ensjø Linje 1, 2, 3, 4, 5	11 min 0.8 km
Middelalderparken Linje 13, 19	18 min 1.4 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	25 min 1.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	12 min 4.3 km

Barnehager

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

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 84/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 81/100

Naboskapet
Godt vennskap 78/100

Primære transportmidler

- Buss
- Egen bil

Sport

Vålerenga skole	3 min
Jordal ballbane og skatepark	4 min
SATS Kampen	5 min
Mudo Gym Etterstad	8 min

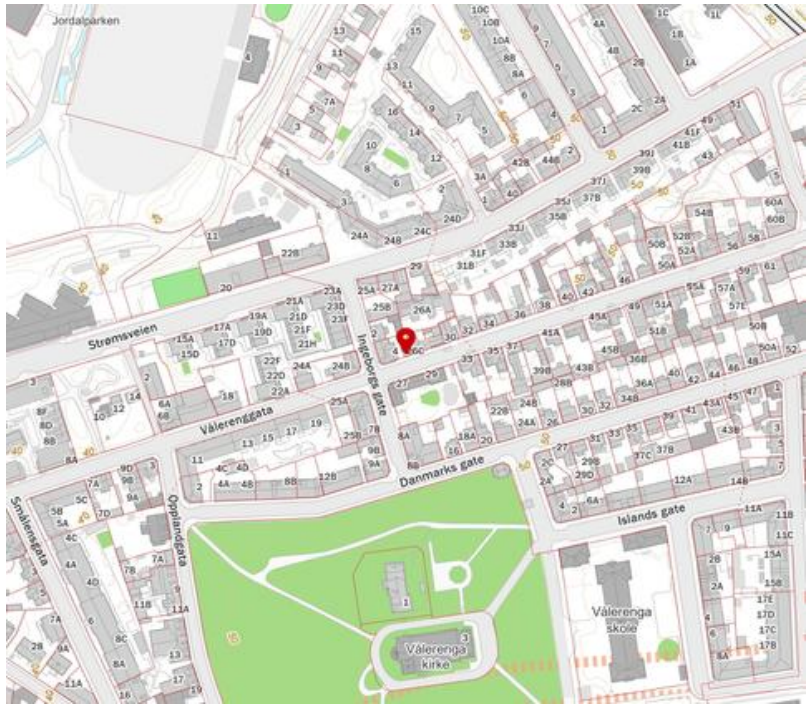
«Bynært samtidig landsbyaktig. Godt bomiljø»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

Støynivået
Lite støynivå 85/100

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100



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 2024

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Frogner

Parkveien 33b, 0258 Oslo

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Homansbyen, Uranienborg, Vika, Oslo sentrum, Frogner og Skillebekk godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

nordvikbolig.no/kontorer/frogner

22 12 90 00

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris: 19 200,-

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris: 24 200,-

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat til **16 300,-** og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand.

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

Ved kjøp av Boligkjøperpakken får du gunstige betingelser ved kjøp av hus- og innboforsikring etter at forsikringsperioden på 3 måneder er utløpt. Dette gjelder også for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg.
Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

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 virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

3. 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 avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold:

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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.

Husk at også 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.

Oppdragsnummer: 14-0150/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Vålerenggata 26B 0658 OSLO

Betegnelse: Gnr 232, bnr 451 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no