



aktiv.







Partner / Eiendomsmegler / Avdelingsleder

## Marius Wang

**Mobil** 468 28 887  
**E-post** mw@aktiv.no

### Aktiv Grefsen

Kjelsåsveien 18, 0488 OSLO. TLF. 468 28 887

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 9 200 000,-  
**Omkostn.:** Kr 231 240,-  
**Total ink omk.:** Kr 9 431 240,-  
**Felleskostn.:** Kr 4 902,-  
**Selger:** Unni Jordet

**Salgsobjekt:** Eierseksjon  
**Eierform:** Eierseksjon  
**Byggeår:** 2014  
**BRA-i/BRA Total** 93/100 kvm  
**Tomtstr.:** 5903.3 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 3  
**Antall rom:** 4  
**Gnr./bnr.** Gnr. 77, bnr. 409  
**Snr.** 99  
**Oppdragsnr.:** 1012240041

# Flott 4-roms selveier - Hjørneleilighet- Stor innglasset balkong

Velkommen til visning i Sandakerveien 101 A. Her får du en attraktiv og romslig hjørneleilighet med god planløsning og stor stue med plass til stort spisebord. Flott utsyn mot rehabiliterte Lille O, trær og Lillo Gård.

Bygg fra 2014  
Trappefri adkomst  
Kjellerbod på ca 7 kvm  
Innglasset balkong på ca 11 kvm. Sol fra kl 13 til kl 21 på sommeren  
Balansert ventilasjon  
Lave fellesutgifter som inkluderer: fjernvarme og oppvarming av varmt tappevann (a-konto)  
Trappefri adkomst til leilighet og til garasje plass  
Meget gode kollektivtilbud rett utenfor  
Tøffelavstand til alt "easy living"  
Prioritet i Lillohagen FUS barnehage  
Separat wc-rom i entré  
Kommunen jobber nå med miljøgate utenfor. Positivt tiltak (se bilde)



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Tilstandsrapport .....	41
Egenerklæring .....	53
Nabolagsprofil .....	58
Andre vedlegg .....	61
Budskjema .....	70

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 93 m<sup>2</sup>

BRA - e: 7 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 100 m<sup>2</sup>

TBA: 11 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

#### Underetasje

BRA-e: 7 m<sup>2</sup> Kjeller: Bod målt til ca. 7,5 m<sup>2</sup>

#### 2. etasje

BRA-i: 93 m<sup>2</sup> Entre, 3 soverom, bad, toalett og stue/kjøkken.

### TBA fordelt på etasje

#### 2. etasje

11 m<sup>2</sup> Innglasset balkong

### Fellesarealer og rettigheter til bruk

Det finnes utekran på utsiden for sykkel- og bilvask.

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

5903.3 m<sup>2</sup>

### **Tomtebeskrivelse**

Tomten som sameiet eier er på 5 903,3 m<sup>2</sup>. Fellesarealene er godt vedlikeholdt og består av blant annet gressplener, steinsatte internveier, sitteplasser med benker, prydbusker, blomsterbed, fontener, sykkelparkering og en lekeplass.

### **Beliggenhet**

Meget attraktiv beliggenhet rett ved Lillo Gård, i et område hvor det er kort vei til alt du måtte trenge. Leiligheten ligger veldig sentralt med fem minutters gange til t-banen og gangavstand til forretninger, kafeer og spisesteder i nærområdet. Det er for øvrig dagligvare inne på Meny rett over gaten.

Sandaker, Torshov og Storo har godt utvalg av service- og fritidstilbud. Nabolaget kan tilby flere restauranter og barer. Storo Storsenter er det naturlige valget for shopping. Bademuligheter finnes i Nydalen og oppover i Akerselva. Lett å komme seg ut i skogen. Hopper man på toget ved Grefsen stasjon så har man Varingskollen alpint senter noen få stopp unna.

Det er flotte turmuligheter i området, med bl.a Akerselva rett utenfor døren. Akerselva renner gjennom Nydalen og er med på å forsterke den idylliske opplevelsen av området. Elven kan benyttes til både bading (Nydalsdammen og Nydalen badeplass) og fiske (Man kan fiske edelkreps og ørret visse deler av året.) . Følger du Akerselva som strekker seg mer enn 8 km fra Maridalsvannet i Maridalen og videre ned gjennom Nydalen forbi Lillo og til slutt ut ved Paulsenkaia i Bjørvika, kan du kombinere markatur eller bytur langs en elven. Langs elva er det mange historiske minner bl. a. 20 fosser og hele 45 bruer (en av de like utenfor leiligheten her) og flere badeplasser. Badeplassen i Nydalen ligger bare ett steinkast unna leiligheten.

Maridalen har et fantastisk utvalg av turstier, både til fots, på sykkel og ski. Kort vei også til Sognsvann og Nordmarka, med alle sine muligheter. Like i nærheten ligger også Grefsenkollen, med fantastisk utsikt over hele Oslo og Grefsenkollen restaurant. For den treningsglade har man også SATS i Nydalen og på Storo samt Fresh Fitness, samtlig kun få minutter unna leiligheten.

Nydalen er et knutepunkt for kollektiv transport, og man kan velge mellom trikk, buss, T-bane, flybuss eller tog, alt innenfor få minutters gangavstand. Med hyppige avganger og linjer i alle retninger kommer man seg enkelt dit man skal

### **Adkomst**

Det vil bli satt opp AKTIV visningsskilt under visning.

### **Barnehage/Skole/Fritid**

Det er mange flotte barnehager og skoler i nærheten Sandakerveien 101A

- Lillohagen Fus barnehage (0-5 år)
- Lillo Gård barnehage (0-5 år)
- Sandakerveien Fus barnehage (1-5 år)

- Fernanda Nissen skole (1-7 kl.)
- Nordpolen skole (1-10 kl.)
- Bjølsen skole (1-7 kl.)
- Morellbakken skole (8-10 kl.)
- Voldsløkka skole (8-10 kl.)

- Nydalen videregående skole
- Blindern videregående skole

### **Skolekrets**

Sandakerveien 101A sogner til Fernanda Nissen Skole

### **Offentlig kommunikasjon**

Sandakerveien 101A har svært gode kollektivmuligheter som gjør det enkelt å komme seg rundt i Oslo, uansett om du foretrekker buss, trikk, T-bane eller tog. Bare 1 minutt unna finner du bussholdeplassen Lillo Gård, der du kan ta busslinje 30 eller 58, som gir deg rask og effektiv transport til både sentrum og andre områder i byen.

Trikken er også et veldig godt alternativ, med holdeplasser kun 5 minutters gange unna i Grefsenveien. Herfra går trikkelinje 11, 12 og 18, som tar deg direkte til sentrale steder som Majorstuen, Frogner, Grünerløkka og Oslo sentrum.

For de som reiser med T-banen, ligger Storo og Nydalen stasjon bare 5 minutters gange unna. Fra Storo og Nydalen kan du ta linje 4 og 5. Begge linjene gir god dekning til både Oslo sentrum og utkanten av byen

I tillegg er Grefsen stasjon bare 10 minutters gange fra Sandakerveien 101A. Her har du toglinjene RE30 og R31

Om du foretrekker å kjøre bil, er Oslo S bare 13 minutter unna, noe som gir enkel tilgang til både sentrum og E6 for videre reiser.

Med så mange kollektivmuligheter rett utenfor døren, er Sandakerveien 101A et perfekt sted for deg som ønsker en fleksibel og praktisk reisehverdag i Oslo.

### **Bygningssakkyndig**

Matias Utnem

### **Type takst**

Eierskifterapport

### **Byggemåte**

Bygningen har betong grunnmur, og boligblokken er oppført med bærende konstruksjoner i støpt betong. Utfyllende vegger er antatt å være i isolert bindingsverk, og fasaden er hovedsakelig i teglstein. Dekker er støpt i armert betong. Yttertaket har en flat takkonstruksjon som antas å være tekket med papp eller folie. Vinduene og balkongdøren har 2-lags isolerglass, og det er installert en heve-/skyvedør mot balkongen. Inngangsdøren er brann- og lydklassifisert.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Har du kjennskap til eiendommen?

Svar: Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2017

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 7

Antall måneder: 4

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: LO favør innboforsikring

Polise/avtalenr: 3434070

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Skiftet ut downlights i taket - til LED-lys

Arbeid utført av: Fixel, Sinsenveien 51, Oslo

### **Standard**

Eksempler på materialvalg:

Gulv: Fliser på bad og toalett, 3-stavs parkett ellers.

Vegger: Fliser på badet, malte slette flater ellers.

Entré:

Porttelefon med video. Godt med skap og skuffer. 3-stavs parkett på gulv. Ellers god plass til kommode og knagger. Alle soverom er samlet på rekke mot rolig bakgård.

Wc-rom:

Praktisk gjestettoalett i entré. Toalett, servant og flislagt gulv.

Stue med utgang til innglasset balkong:

Flott stue med gode vindusflater og god plass til sittegruppe og stort spisebord. Skyvedør ut til overbygget og innglasset balkong. Balkongen er målt til ca. 11 m<sup>2</sup>. Innglassingen av balkongen kan åpnes og trekkes til side. Glass i rekkverket gir et luftig preg. Det er montert utelampe og stikkontakt på balkongen. Det er sol fra 13-21 på sommeren. Elektriske griller eller gassgriller kan brukes så lenge dette ikke er til sjenanse for andre.

Kjøkken:

Et tidløst Sigdal kjøkken med gode arbeidsflater og godt med skaplass. Kjøkkeninnredningen har hvite slette fronter, laminat benkeplate, og dobbel oppvaskkum med ettgreps blandebatteri. Det er integrerte hvitevarer som komfyr, platetopp, oppvaskmaskin og kjøleskap/fryser, samt avtrekksvifte over platetopp. Åpen løsning mot stue.

Bad:

Pent flislagt bad med varme i gulv og downlights i himling. Badet er innredet med servant på heldekkende benkeplate over servantskap, og ettgreps blandebatteri. Overskap og speil som er innfelt i flisveggen. Dusjhjørnet har innfellbare dusjvegger i herdet glass. Det er vegghengt toalett med skjult sisterne, samt en nisje for vaskesøyle (vaskemaskin og tørketrommel). Mekanisk avtrekk er installert. Belysning i tak skiftet i 2020 til LED.

Soverom 1, 2 og 3

Tiltalende hovedsoverom med god plass til stor dobbeltseng med tilhørende nattbord på hver side. Soverommene vender mot stille og rolig område. Hovedsoverommet er innredet med stor garderobe og skap over seng.

Soverom 2 og 3 er av normalt god størrelse med alt hva et soverom trenger. Seng, skap, pult/kommode. Disse rommene er også vendt mot rolig bakgård.

Oversikt over tilstandsgrader:

TG0: Ingen avvik

TG1: Mindre eller moderate avvik

TG2: Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak

TG2: Avvik som kan kreve tiltak

TG3: Store eller alvorlige avvik

TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.1 Bad Overflate vegger og himling

TG2 vurderes på grunn av registrerte sprekker i mørtelfugene og misfarging av silikonfugen.



### 1.1.2 Bad Overflate gulv

TG2 vurderes da det er registrert misfarging av mørtelfugene, kalk og svertesopp, samt manglende silikonfuge i overgangen mellom vegg og gulv.

### 3.1 Andre rom

TG2 er satt grunnet registrert heksesot rundt tiluftsventiler på hovedsoverrommet og i stuen.

#### \* Hva er heksesot

Heksesot, også kalt kjemisk sverting, ser ut som skjemmende sotaktige flekker og er fet og klebrig. Misfargingen skyldes en kjemisk reaksjon mellom avdamping fra kjemiske forbindelser i bygningsmaterialer (lim, lakk og maling) og fine sotpartikler i luften. Det dannes i luften og legger seg på flater, for eksempel inne i skap, i dørsprekker, på vegger, i tak og på vindusruter.

Heksesot kan være skjemmende, men det er ikke farlig. Det er ingen bygningskade. Kan i mange tilfeller vaskes bort.

#### **Innbo og løsøre**

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Medfølger ikke: Løse lamper, hyller og speil. taklamper over spisebord kan kjøpes av selger etter avtale

Medfølger: Hvitevarer fra Siemens på kjøkken er innebygd og følger med. Alt fastskrudd medfølger

#### **Hvitevarer**

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

#### **TV/Internett/Bredbånd**

Telia (Grunnpakken er inkludert i felleskostnadene)

#### **Parkering**

Det medfølger egen parkeringsplass i oppvarmet garasjeanlegg i underetasjen av bygget med heisadkomst til leiligheten

Leien for parkeringsplassen er kr 150,- i måneden. Leien inngår i felleskostnadene

Plassen er en bruksrett med 1/87 andel.

Sameiet har lagt opp infrastruktur som muliggjør etablering av ladepunkt for EL-bil. Montering av ladepunkt bekostes av eier.

Parkeringsplassen kan selges og leies ut til de andre seksjonseierne i sameiet.

#### Beboerparkering:

Det er også beboerparkering i området. Med beboerparkering kan du parkere fritt i området rundt boligen. Eier må være registrert i Folkeregisteret og kommunen tar seg årlig betalt for parkering. Bensin/diesel/hybrid-biler må årlig betale kr 5 400, el-biler (helelektriske) kr 1 620, el-motorsykkkel/el-moped kr 810 og motorsykkkel/moped kr 2 700. Se kommunens hjemmeside for ytterligere informasjon og krav.

#### **Forsikringsselskap**

Tryg forsikring

#### **Polisenummer**

8180911

#### **Radonmåling**

Det er ikke utført måling av eier eller sameiet.

Radonverdier må oppgis for alle boliger hvor det foregår utleie. Ved for høye verdier må det iverksettes tiltak. Se også: <http://www.dsa.no/radon>

## Energi

#### **Oppvarming**

Sameiet er tilknyttet fjernvarme. Leiligheten varmes opp med vannbåren varme til radiatorer i alle rom. Elektrisk gulvvarme i bad.

#### **Info strømforbruk**

Forbruk i kroner 13 400,- i 2023

#### **Energikarakter**

D

#### **Energifarge**

Grønn

## Økonomi

### Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 9 200 000

### Eiendomsskatt

Kr 1 974

### Eiendomsskatt år

2024

### Info eiendomsskatt

I 2024 var eiendomsskatten på 1 945,- kroner som faktureres kvartalsvis direkte til eier. Oslo kommune har vedtatt eiendomsskatt. Eiendomsskatten utgjør fra 2,8 promille av beregningsgrunnlaget. Beregningsgrunnlaget vil være høyere for boliger som benyttes som sekundær bolig. Link til Oslo kommunes hjemmeside: [www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt](http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt). Eiendomsskatten vil kunne variere fra år til år.

### Formuesverdi primær

Kr 2 300 091

### Formuesverdi primær år

2023

### Formuesverdi sekundær

Kr 9 200 364

### Formuesverdi sekundær år

2023

### Tilbud lånefinansiering

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

## Boenheten

### Eierbrøk

93/8859

**Felleskostnader inkluderer**

Garasje, kabel-TV, renhold av fellesarealer, vaktmestertjeneste, vakthold, snømåking, felles forsikring, kommunale avgifter, samt sameiets øvrige driftsutgifter. Akonto firing og varmtvann avregnes en gang pr år.

Ytterligere differensiering foreligger ikke fra forretningsfører:

Energi: kr 1 174,-

Felleskost. brøk: kr 2 014,-

Felleskost. likt: kr 1 564,-

Garasje kr 150,-

Totalt 4 902,-

Techem

Norge AS avregner faktisk energiforbruk mot innkrevd a kontobeløp. Fellesforbruk/umålt forbruk blir avregnet etter brøk. Avregning og evt. justering av a kontobeløp skjer årlig.

Hva betyr A-konto:

A-konto betyr at du betaler for et estimert vannforbruk/strøm(basert på fjorårets forbruk). Avregningen av vannforbruket blir beregnet og justert én gang i året, normalt i løpet av første termin påfølgende år.

Bruker man mindre enn estimert forbruk får du penger tilbake. I motsatt tilfelle får du restfaktura.

**Felleskostnader pr. mnd**

Kr 4 902

**Andel fellesgjeld år**

2024

**Andel fellesformue**

Kr 4 110

**Andel fellesformue dato**

31.12.2023

# Sameiet

## Sameienavn

Lillohagen Øvre Sameie;

## Organisasjonsnummer

912879054

## Om sameiet

Sameiet består av 121 seksjoner.

Lillohagen Øvre Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 912879054, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune

Sameiet er veldrevet, med god økonomi og drift. Punktene under er sakset fra styrets årsberetning for 2024.

Ingen planlagte oppussinger eller rehabilitering planlagt ifølge Rådgiver hos OBOS per 18.10.2024.

### Styrets arbeid

- Styret har gjennom året administrert driften av sameiet i form av avtaleinngåelser, serviceavtaler, samt planlagt og korrektivt vedlikehold på tekniske installasjoner. Nød- og ledebelysningen er oppdatert med nye batterier. Sameiet har fortsatt den planlagte fornyelsen av armaturer i fellesarealene til LED. Begrunnelsen er at lysstoffrør til gamle armaturer fases ut av markedet i tråd med nytt regelverk. LED belysningen reduserer energibruken på belysningen med opp mot 80%. På slutten av året oppsto det flere feil på ventilasjonsanleggene som måtte utbedres. Ulike komponenter måtte byttes i byggene E, F og G.

- 2023 ble et nytt år hvor vi brukte litt mer penger enn vi fikk inn av inntekter (husleie). Dette til tross for vi har økt husleien mer enn vanlig de to siste årene. Den generelle prisveksten og økningen i kommunale avgifter spesielt, påvirker vår eiendomsdrift negativt. Styret har forsøkt å motvirke kostnadsøkningene ved å teste avtalene våre i markedet. I fjor har vi inngått ny renholdsavtale og fornyet avtalen med Telia.

- Styret sikter mot at vi hvert år skal ha et positivt resultat av driften slik at vi gradvis bygger opp egenkapital og buffer for å håndtere framtidige vedlikeholdsoppgaver. Det vil i årene framover være nødvendig med årlig justering av husleien for å sikre robust drift.

-Styret har etablert dialog med GE Healthcare for sikre at deres negative påvirkning av sin virksomhet på naboeiendommen blir lavest mulig. Dette gjelder både dagens drift med støy fra ventilasjonsanlegg og deres framtidige planer for utvikling av sin virksomhet



-Styret har startet kartlegging av potensialet for å installere solenergi på bygningenes tak. Den foreløpige vurderingen er at det vil ta svært mange år før et slikt tiltak er lønnsomt, gitt dagens støtteordninger og full lånefinansiering. Styret vil imidlertid arbeide videre med saken og informere alle eiere om funnene når vi har mer oversikt over mulighetene.

#### Inntekter, kostnader og resultat

Driftsinntekter i 2023 var til sammen kr 4 491 072.

Driftskostnadene i 2023 var til sammen kr 4 663 167.

Dette er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak kostnader til drift og vedlikehold. Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr -172 095 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

#### VIBBO

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](http://Vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

#### VAKTMESTER

Lillohagen Øvre Sameie har avtale om vaktmestertjeneste med OBOS Eiendomsdrift AS. Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må den enkelte eier påregne å måtte betale for tjenesten selv.

#### RENHOLD

Sameiet har avtale med Absolutt Rent AS om renhold av fellesarealene.

#### ENERGI

Boligselskapet har avtale med Techem Norge AS om leveranse av energiservicetjenester. OBOS fakturerer den enkelte beboer á konto på vegne av Techem Norge AS sammen med ordinær innkreving av felleskostnader. Techem Norge AS avregner faktisk energiforbruk mot innkrevd á kontobeløp. Fellesforbruk/umålt forbruk blir avregnet etter brøk. Avregning og evt. justering av á kontobeløp skjer årlig.

- Ved salg av boligen må kjøper/selger lese av måler og selv sende inn avlesningsskjema til Techem Norge AS.

#### LEVERANDØRER

Styret vurderer og reforhandler sameiets avtaler fortløpende. I 2019 byttet sameiet leverandør av vaktmestertjenester. Vår nåværende leverandør av vaktmester er Ren Service AS. Styret har en god opplevelse av tjenestene Ren Service AS tilbyr, og opplever at seksjonseierne virker mer fornøyde. Avtalen med vaktmesterkompaniet ble også reforhandlet slik at sameiet slipper en vesentlig del av den prisøkningen som først ble tilbudt.

## THON HOTEL STORO

Styret har registrert sameiet som firmakunde hos Thon Hotel Storo. Det innebærer at beboere i Lillohagen Øvre kan få rabatt på hotellovernatting til venner og familie. Dersom noen ønsker å benytte seg av tilbudet, kan dere ta kontakt på [lillohagenovre.lettstyrt.no](mailto:lillohagenovre.lettstyrt.no) slik at vi kan gi dere innloggings-detaljene.

## SØPPELROMMET

Videre har styret fått på plass to glass- og metallbeholdere i søppelrommet. Styret har registrert at i tilfeller der beholderen er full, blir det avsatt glass og metall utenfor boksen. Vennligst ikke gjør dette, men gå ned til nærmeste beholder, som er ved Rema 1000 i Sandakerveien. Vi oppfordrer alle til å etterstrebe et ryddig søppelrom, som innebærer at diverse avfallsgjenstander som ikke anses som vanlig husholdningsavfall, skal kastet andre steder. Styret har også fått lagt nytt gulv i søppelrommet for å forenkle renhold og motarbeide vond lukt, som har gitt ett godt resultat.

## VARME I RADIATORER

Høsten 2019 var det en rekke henvendelser vedrørende lav eller manglende varme fra radiatorene. Rørteft sjekket anlegget en rekke ganger og fant ingen feil. En del seksjonseiere hadde Rørteft på befaring i sin egen seksjon, og tilbakemeldingen har i stor grad vært at tett filter eller liknende har vært årsaken til manglende varme. Styret gjentar også at sameiet dekker kostnaden dersom manglende varme skyldes forhold utenfor seksjonen.

## PARKERING PÅ SAMEIETS FELLESAREAL

Bruk av motoriserte kjøretøy innenfor bommene skal skje i henhold til gjeldende regler. Se skilt og/eller sameiets vedtekter/husordensregler for mer info. Vi har mange små beboere som leker ute, og vi ønsker at dette skal kunne foregå så trygt som mulig. Videre skal parkering på sameiets fellesarealer kun skje i forbindelse på på- og avlesing med en maksimum varighet på 30 minutter. Styret har merket seg at parkering av biler i strid med disse retningslinjene har økt på fellesarealene. Dette er ikke bare i strid med regelverket, men kan også blokkere adkomsten for utrykningskjøretøy. Styret har derfor vært i dialog med P-service som fra og med mars 2020 skal gjennomføre daglige kontroller. Parkering i strid med retningslinjene vil bli bøtelagt. Tjenesten er kostnadsfri for sameiet.

## Lånebetingelser fellesgjeld

Lillohagen Øvre Sameie har ingen lån.

## Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

### **Vedtekter/husordensregler**

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

### **Dyrehold**

Dyrehold er tillatt etter avtale med styret. Båndtvang skal respekteres på sameiets fellesareal.

Dyreholdet skal ikke være til sjenanse for øvrige sameiere.

## Forretningsfører

### **Forretningsfører**

Obos Eiendomsforvaltning AS

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 77, bruksnummer 409, seksjonsnummer 99 i Oslo kommune.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

En servitutt er en rettighet/forpliktelse eller bestemmelse. Denne kan være både positiv og negativ. Bestemmelsen innskrenker en eiers rett til å fritt bestemme over egen eiendom. F.eks en nabo som gir en annen nabo rett til å kjøre over sin eiendom. En servitutt etableres i all hovedsak ved inngåelse av en avtale, enten skriftlig eller muntlig, mellom de berørte partene, men den kan også være etablert på andre måter.

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

301/77/409/99:

06.12.2012 - Dokumentnr: 1038925 - Best. om adkomstrett

Med flere bestemmelser

06.12.2012 - Dokumentnr: 1038925 - Bruksrett

Med flere bestemmelser

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

24.05.2013 - Dokumentnr: 413539 - Best. om adkomstrett

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:138

19.02.2019 - Dokumentnr: 208365 - Elektriske kraftlinjer

Rettighetshaver: Elvia AS

Org.nr: 980 489 698

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger  
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler

06.11.2013 - Dokumentnr: 957936 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 99

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 93/8859

21.07.2017 - Dokumentnr: 799883 - Reseksjonering

Snr: 99

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 93/8859

Endring av tilleggsdel

snr. 60, 61, 78, 88 og 103 mottar tilleggsareal fra fellesareal

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ferdigattest for oppføring av eiendommen datert 27.08.2015.

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.

### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

27.08.2015.

### **Vei, vann og avløp**

Offentlig vei, vann og avløp.

### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen er regulert til byggeområde for bolig, forretning, bevertning, kontor etter S-4524, datert til 16.06.10. Se reg. bestemmelse.

S-5132: Detaljregulering med reguleringsbestemmelser for Sandakerveien - Nycoveien på strekningen Treschows gate og Vitaminveien. Vedtatt av bystyret, egengodkjenning 24.11.2021

Nabovarsel om at det anlegges miljøgate i Sandakerveien fra Nordpolen til Storo. Dette arbeidet er allerede i gang.

KDP-17: Kommunedelplan for torg og møteplasser.  
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning, 22.04.2009.

Kommuneplan 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. For mer info om kommuneplan se:<https://www.oslo.kommune.no/politikk/kommuneplan/tidligere-kommuneplandokumenter/#gref>

Pågående byggesaker:

- Saksnummer: 202452306 - Lillogård Oppføring av skulptur - Tillatelse gitt - Siste dokument i saken datert 28.02.2024
- Saksnummer: 202456726 - Sandakerveien 104 - Oppføring av pylon - Venter på tilleggsdokumentasjon - Siste dokument i saken datert 01.10.2014
- Saksnummer: 202460695 - Nycoveien 2 - Etablering av uteservering - Åpent Bakeri - Mottatt søknad om ferdigattest - Siste dokument i saken datert 15.10.2024
- Saksnummer: 202459027 - Sandakerveien - Nycoveien - Rehabilitering av VA- og overvannsledninger - Tillatelse gitt - Siste dokument i saken datert 16.08.2024
- Saksnummer: 202457283 - Nycoveien 1 - Utvidelse av teknisk rom på tak - Rammetillatelse gitt - Siste dokument i saken datert 02.09.2024
- Saksnummer: 201908031 - Nycoveien 1 - Rehabilitering av fasader - Tillatelse gitt - Siste dokument i saken datert 22.04.2024
- Saksnummer: 202310302 - Nycoveien 1 - Ombygging av kontorlokaler - Mottatt søknad om ferdigattest - Siste dokument i saken datert 01.10.2024

For mer info om regulering-/arealplaner se Oslo kommune Saksinnsyn: <https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=saksinnsyn>

### **Adgang til utleie**

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon med tilleggsareal, herunder rett til salg, pantsettelse og utleie med mindre noe annet følger av lov eller disse vedtektene

Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang. Styret må underrettes.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.



### **Legalpant**

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

## Kontraktsgrunnlag

### **Salgs- og betalingsvilkår**

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke

eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

Salgsoppdrag

9 200 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

230 000 (Dokumentavgift)

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 400 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

---

231 240 (Omkostninger totalt)

241 640 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

244 440 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

9 431 240 (Totalpris. inkl. omkostninger)

9 441 640 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

9 444 440 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

---

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

### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 231 240

### **Betalingsbetingelser**

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

### **Hvitvaskingsreglene**

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Meglers vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0.9% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 18 900,- oppgjørshonorar kr 7 000,- og visninger kr 2 000,- pr stk. Markedspakke er satt til 19 990,-, søk elektronisk register og elektronisk signering kr 1 500,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 45 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

### **Oppdragsansvarlig**

Marius Wang  
Partner / Eiendomsmegler / Avdelingsleder  
mw@aktiv.no  
Tlf: 468 28 887

Grefsen og Torshov Eiendomsmegling, Kjelsåsveien 18

Tlf: 468 28 887

### **Salgsoppgavedato**

18.10.2024

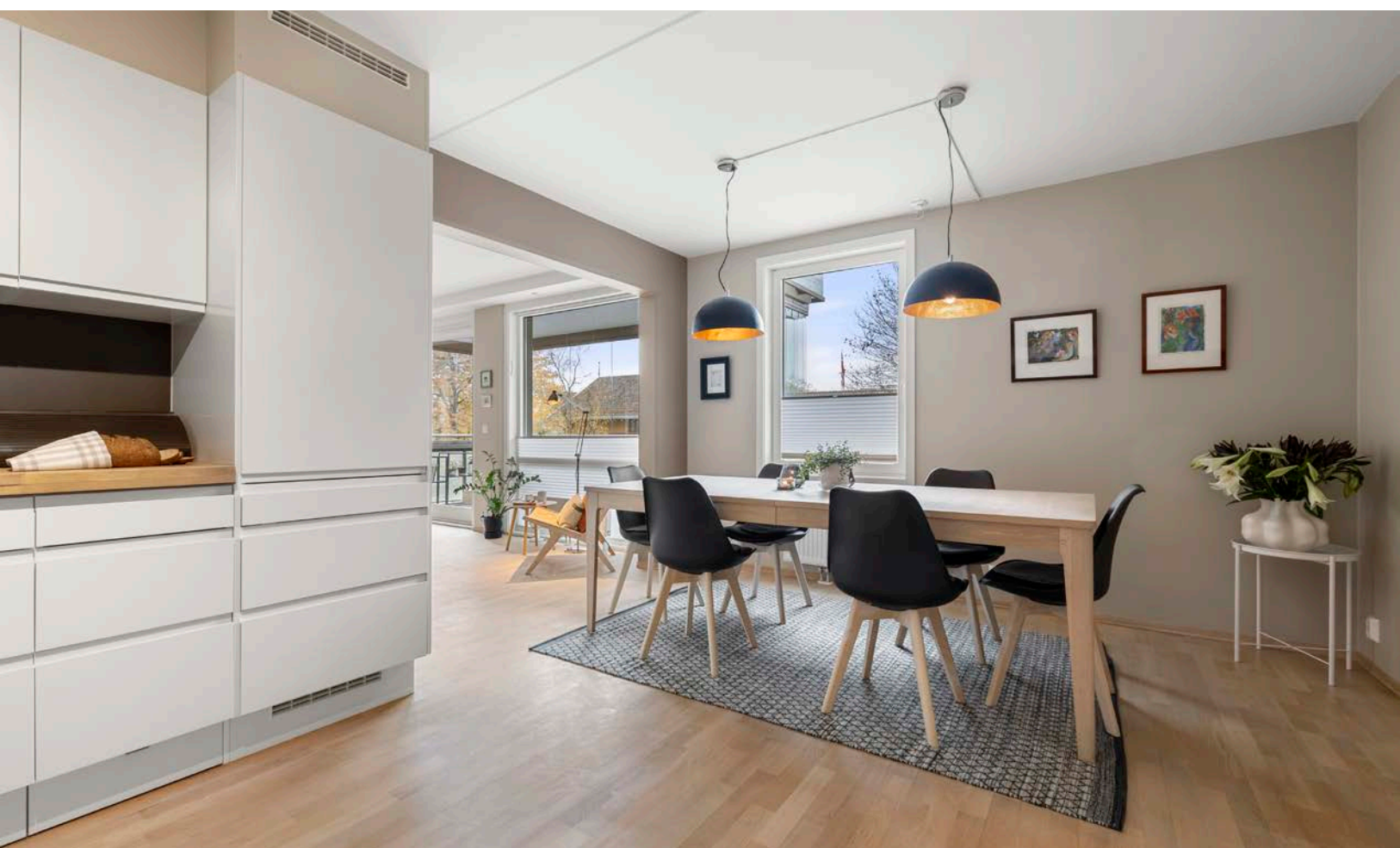




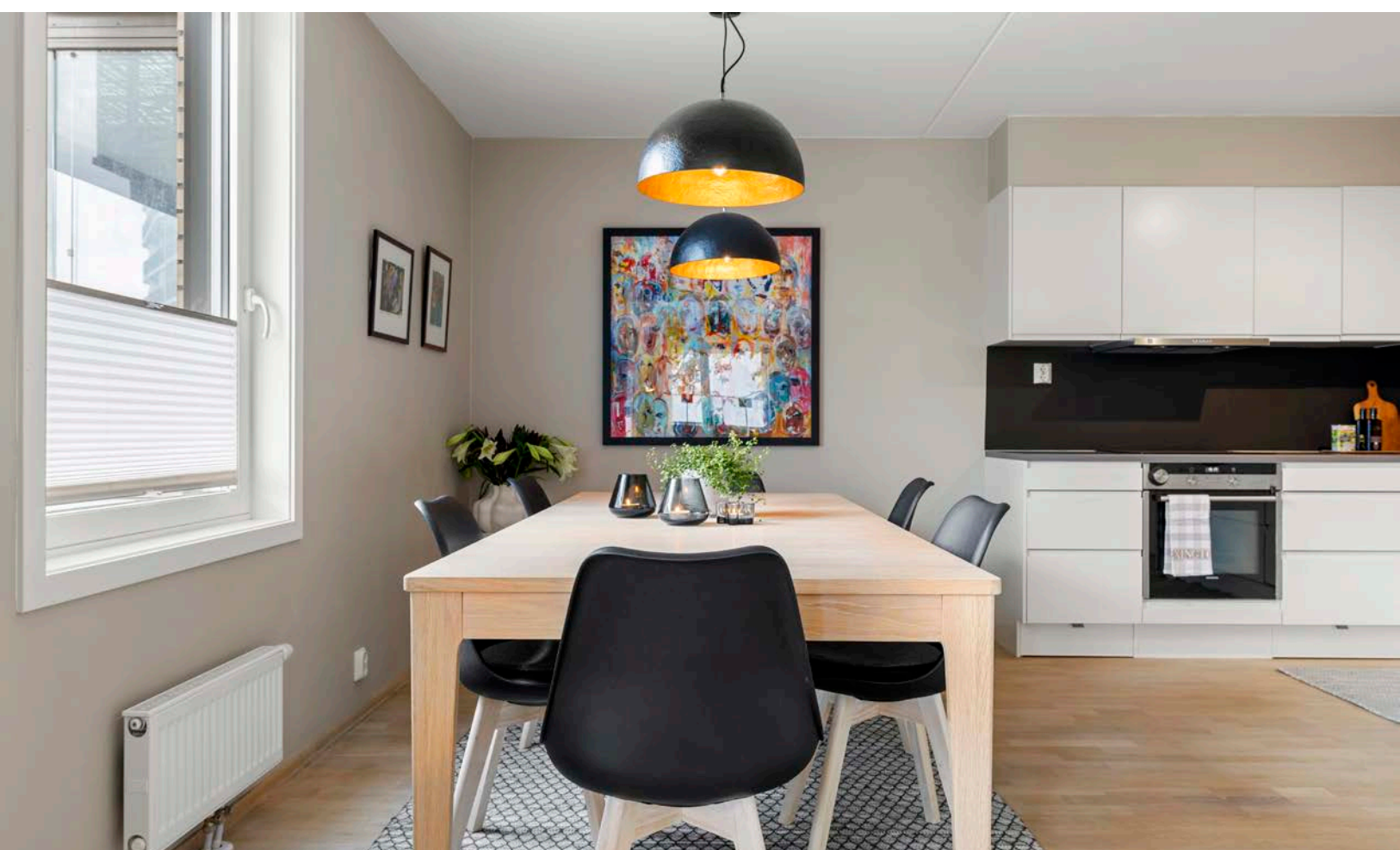




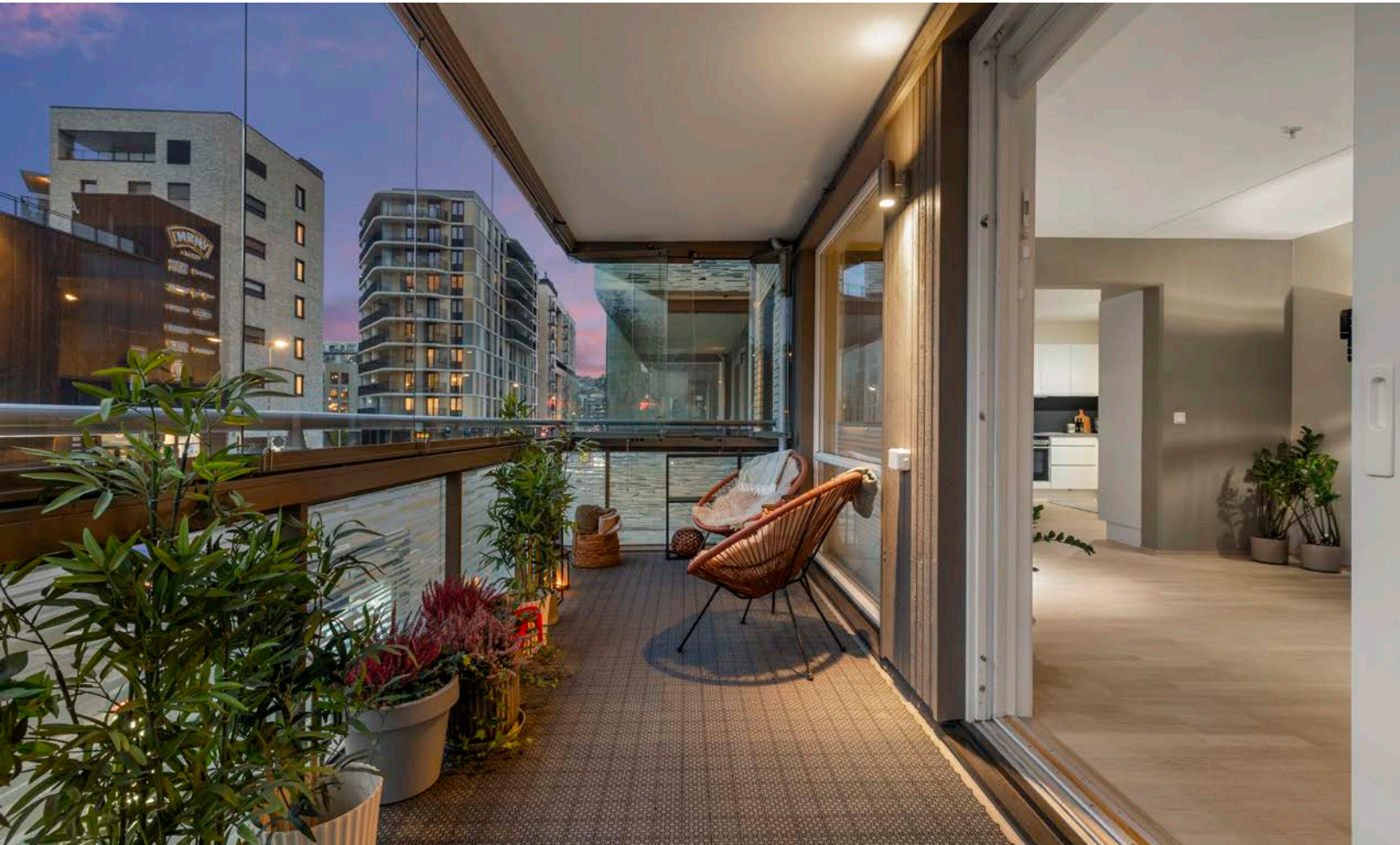




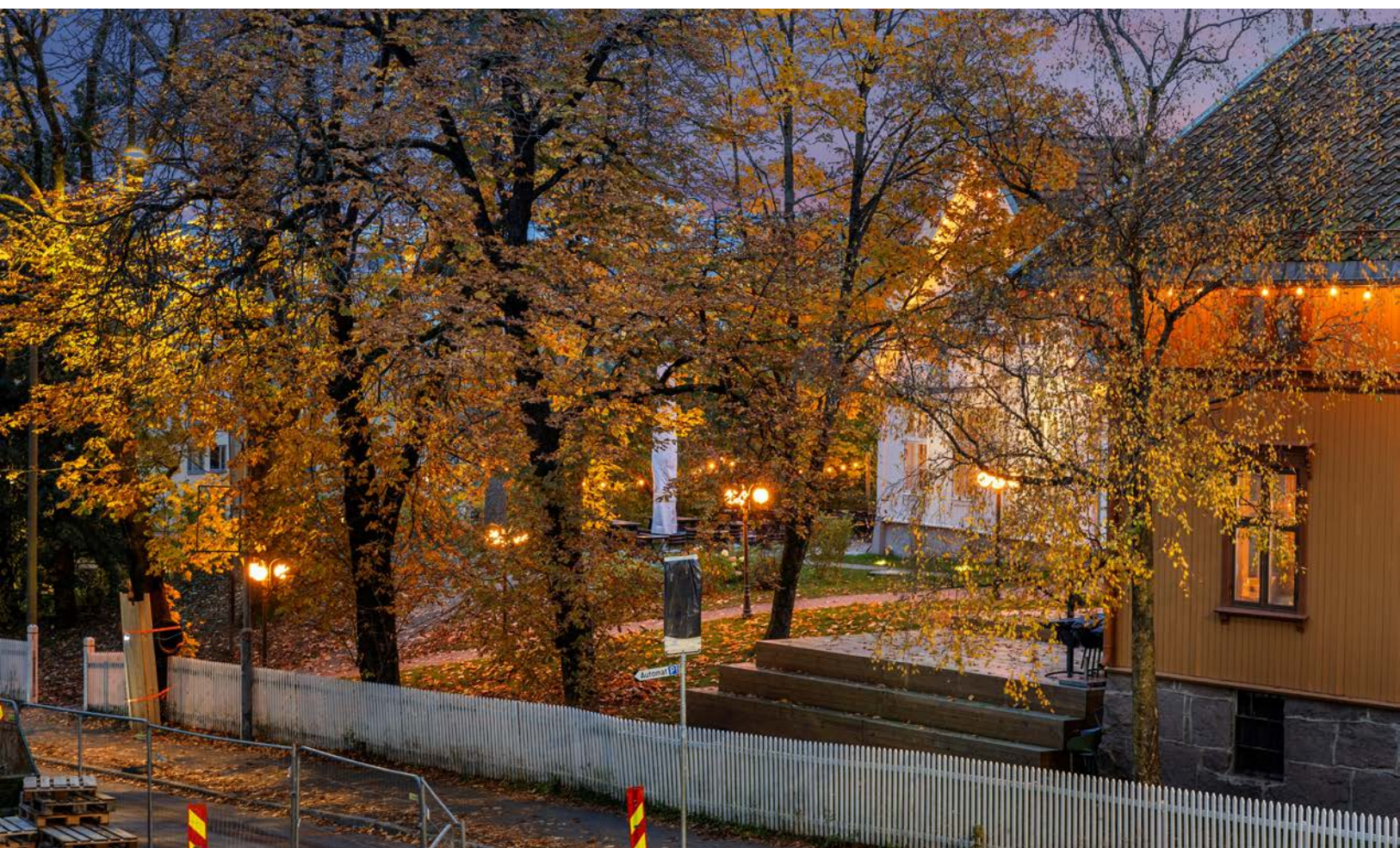






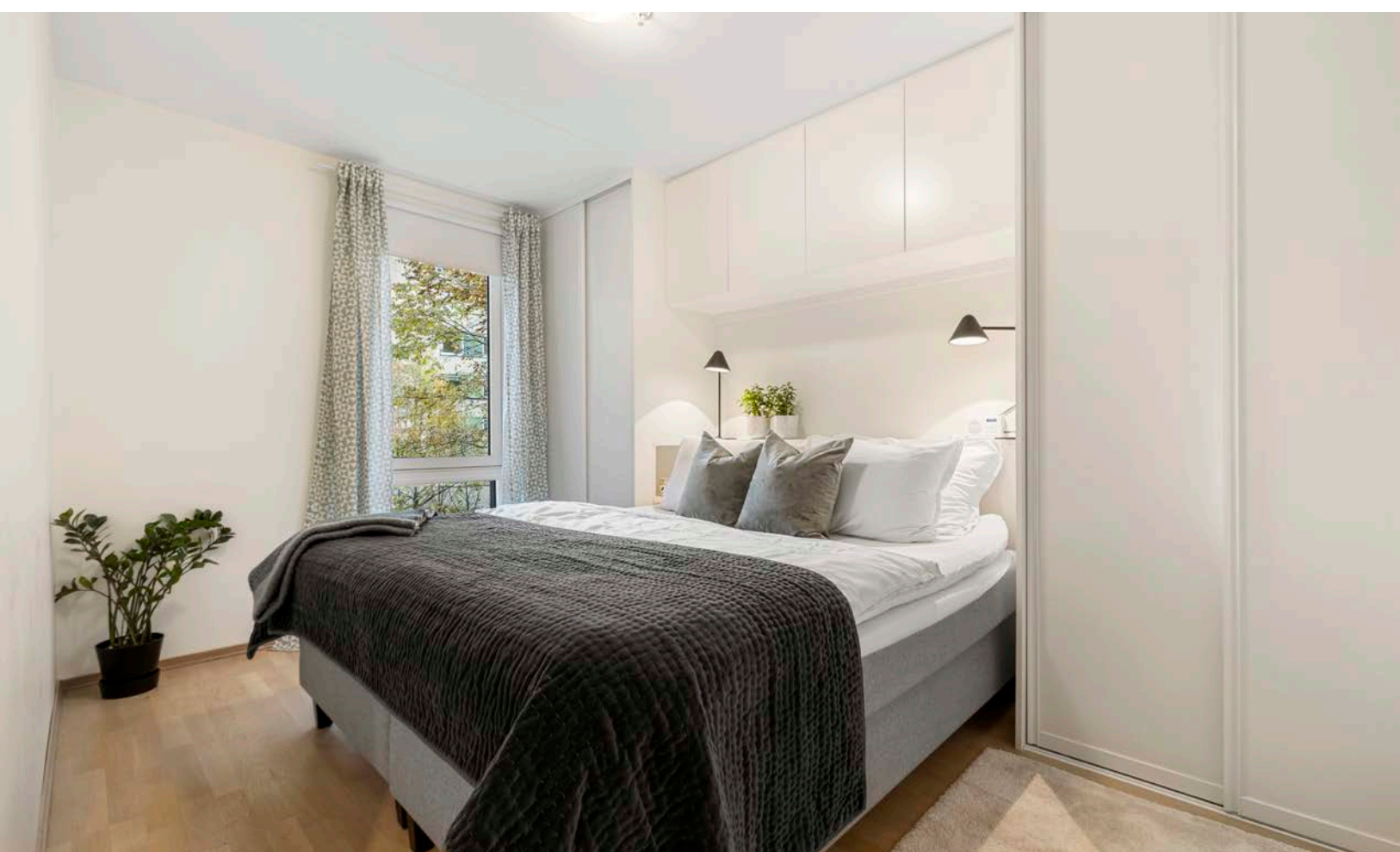




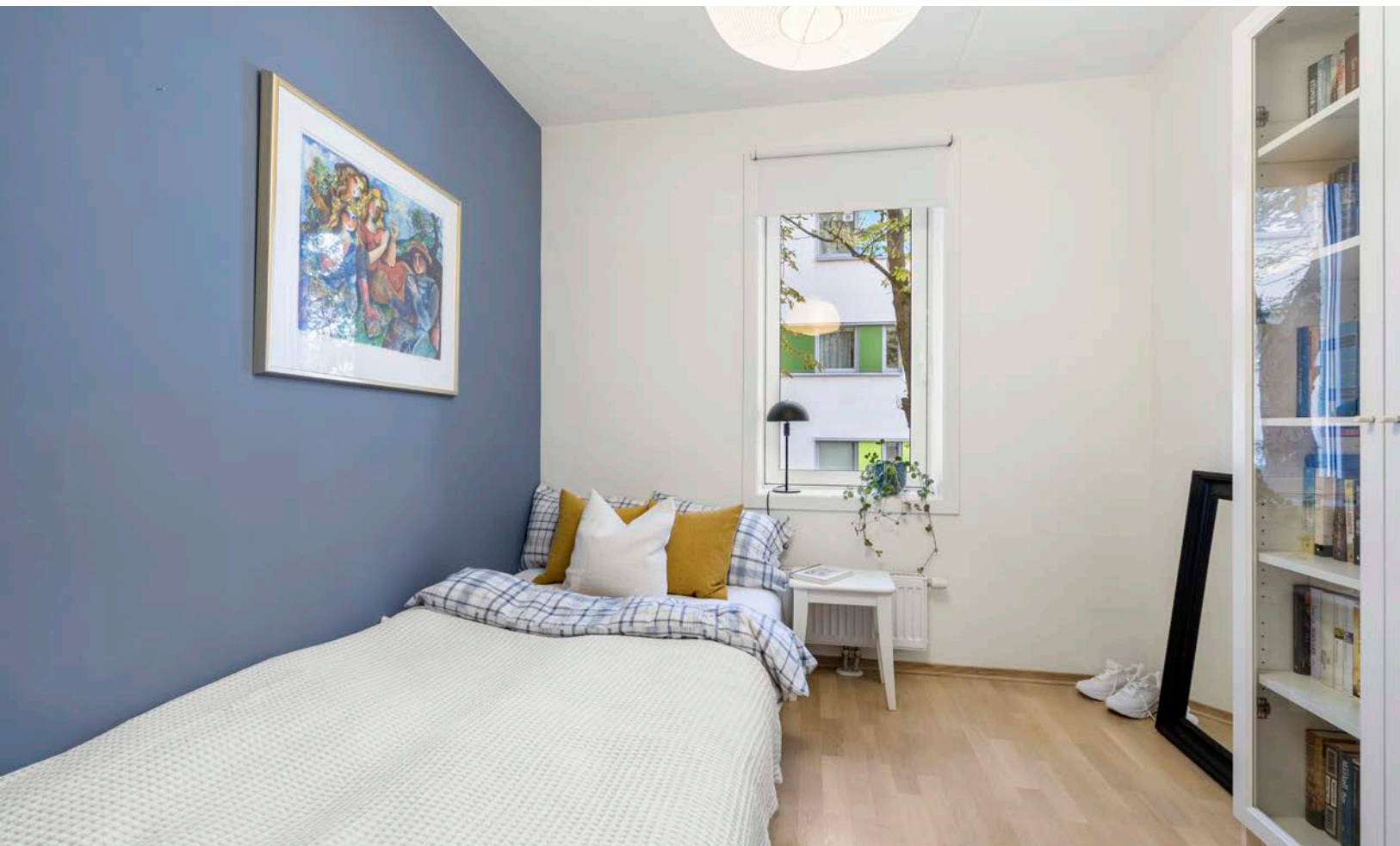
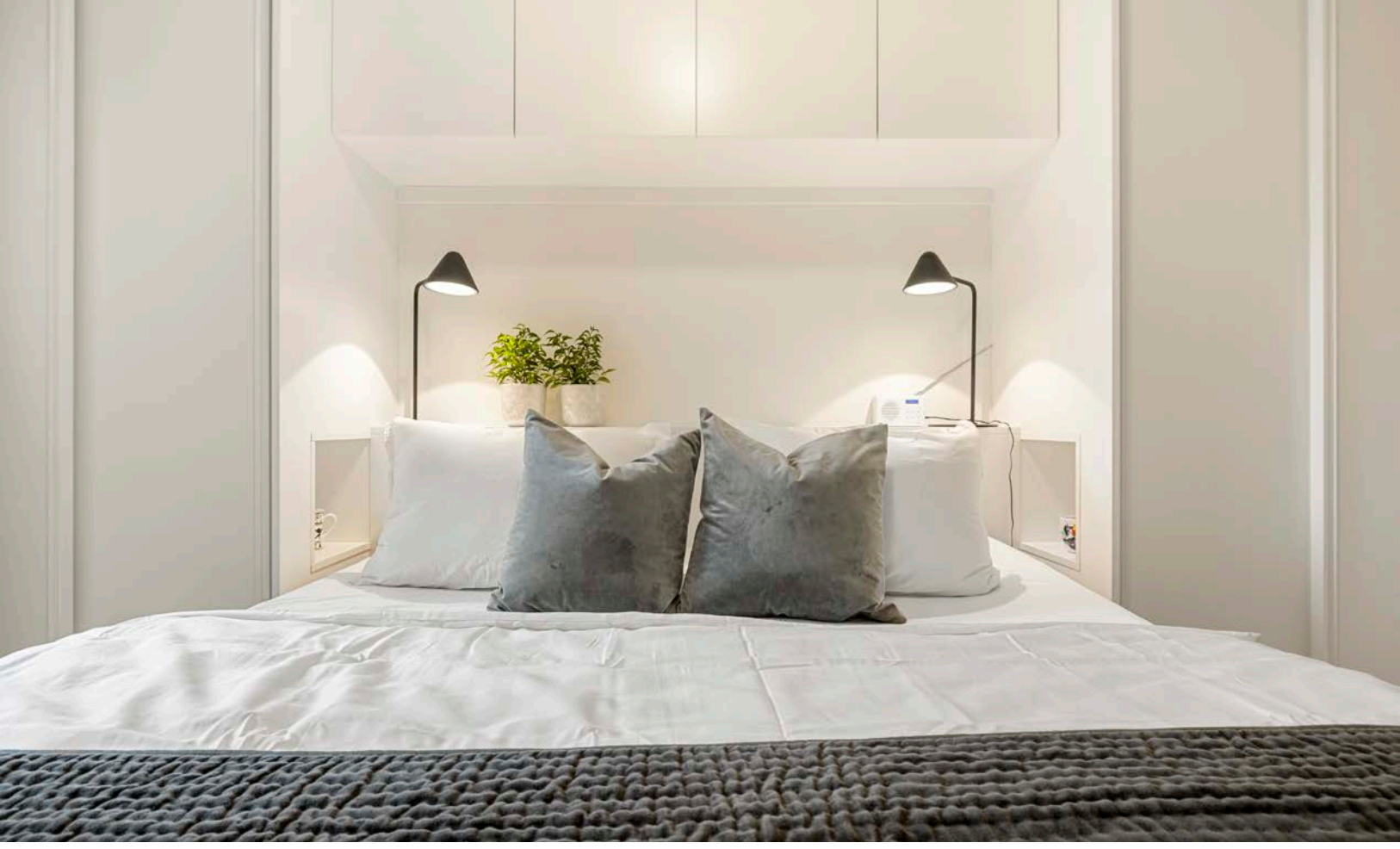










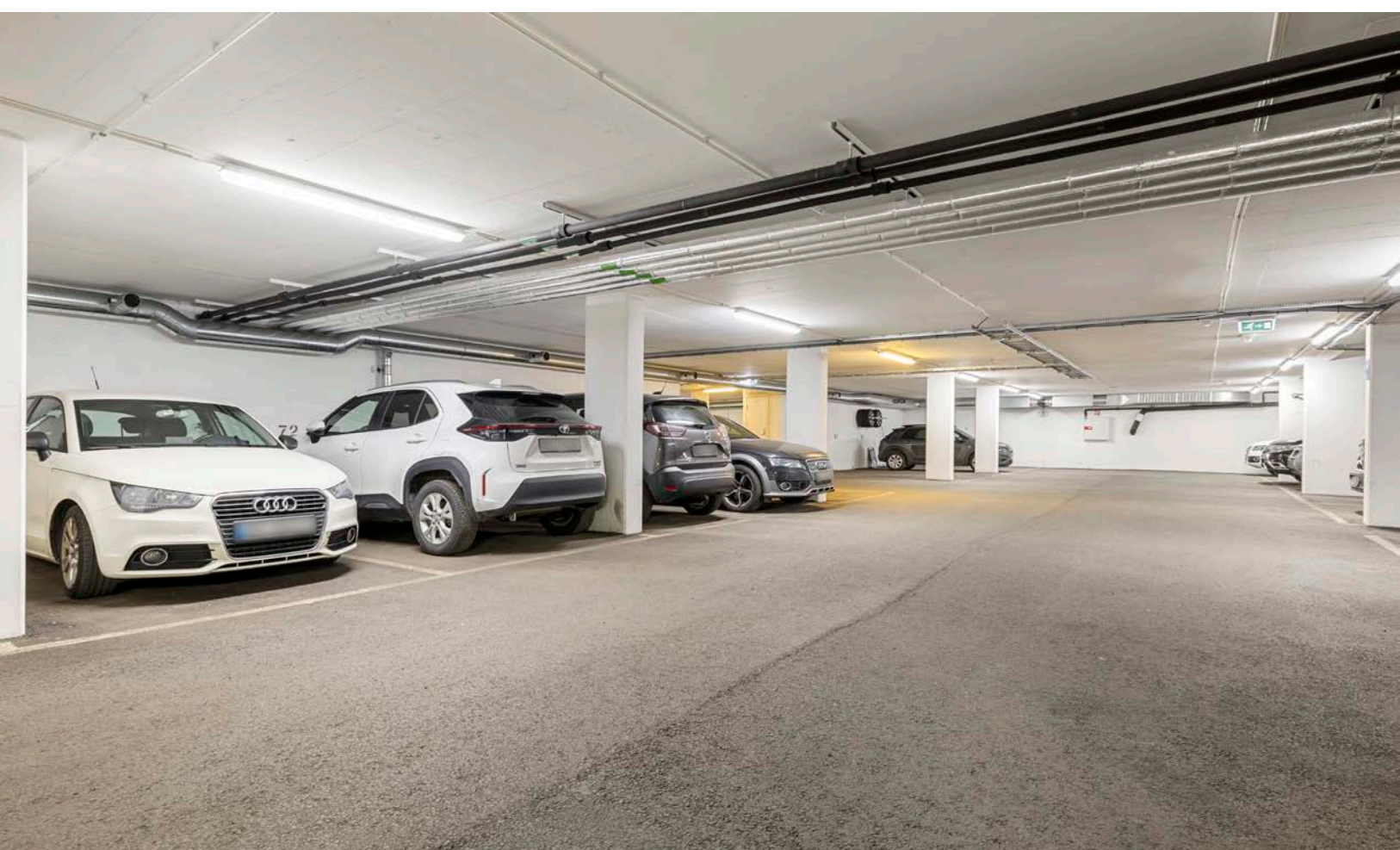




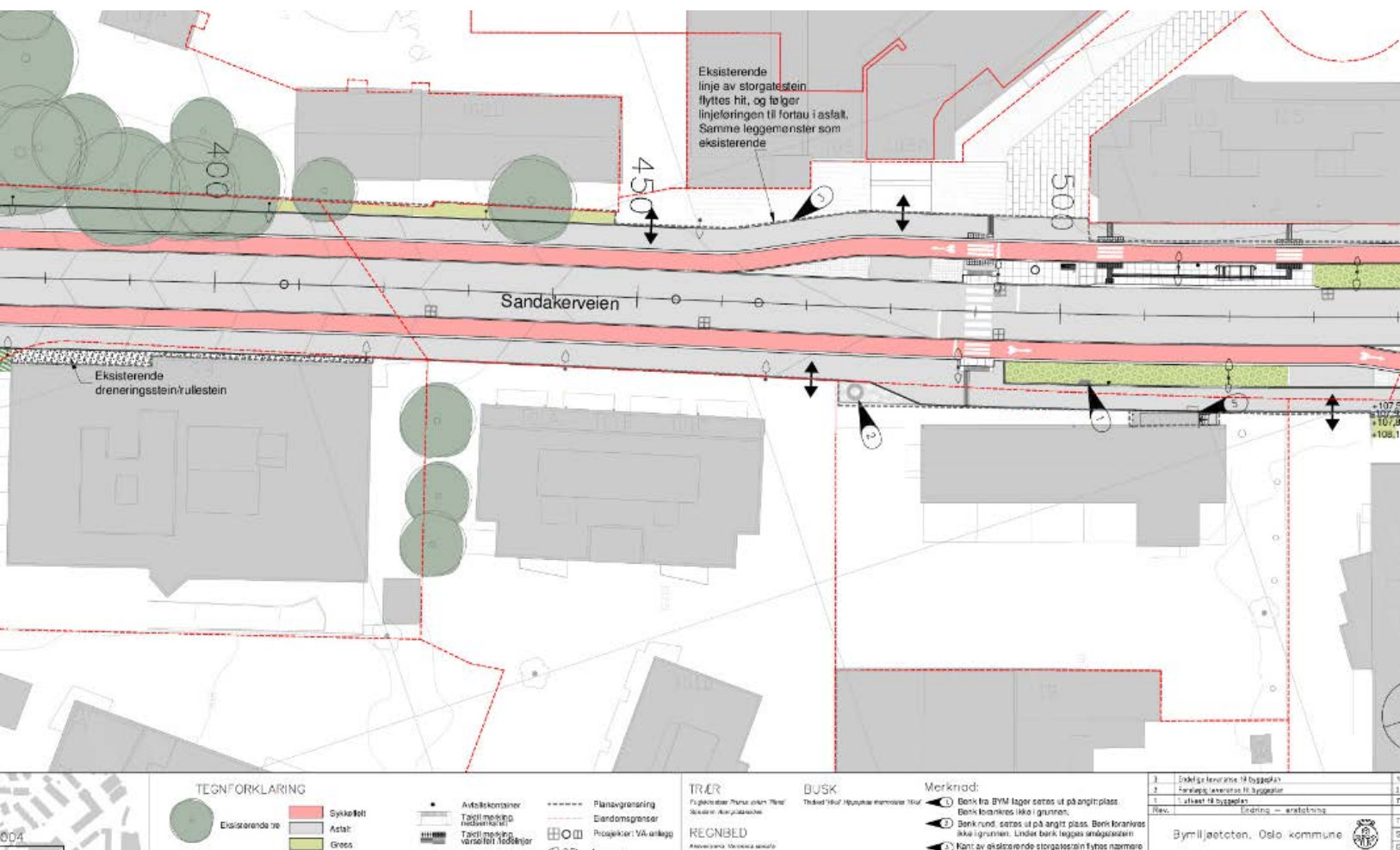




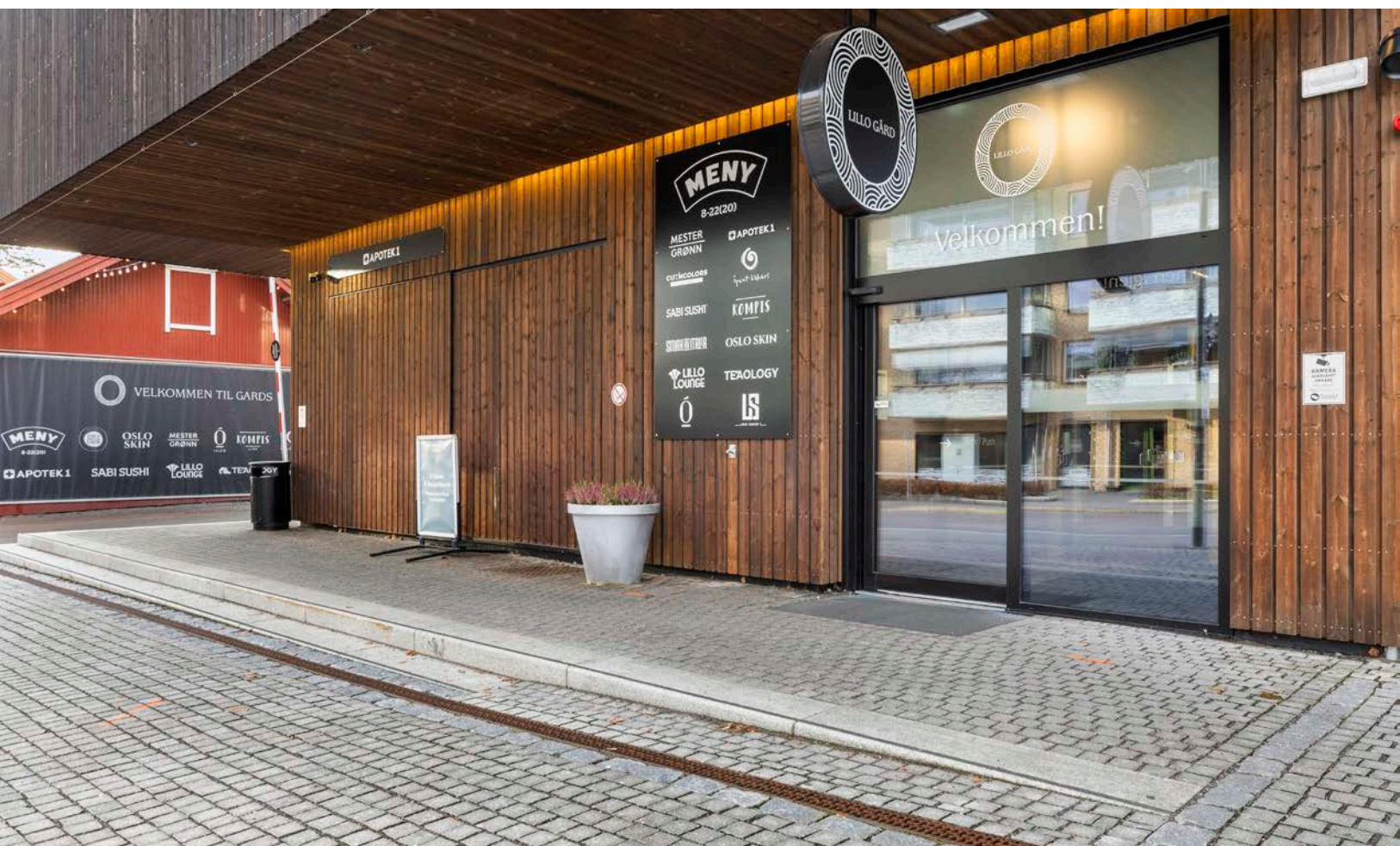




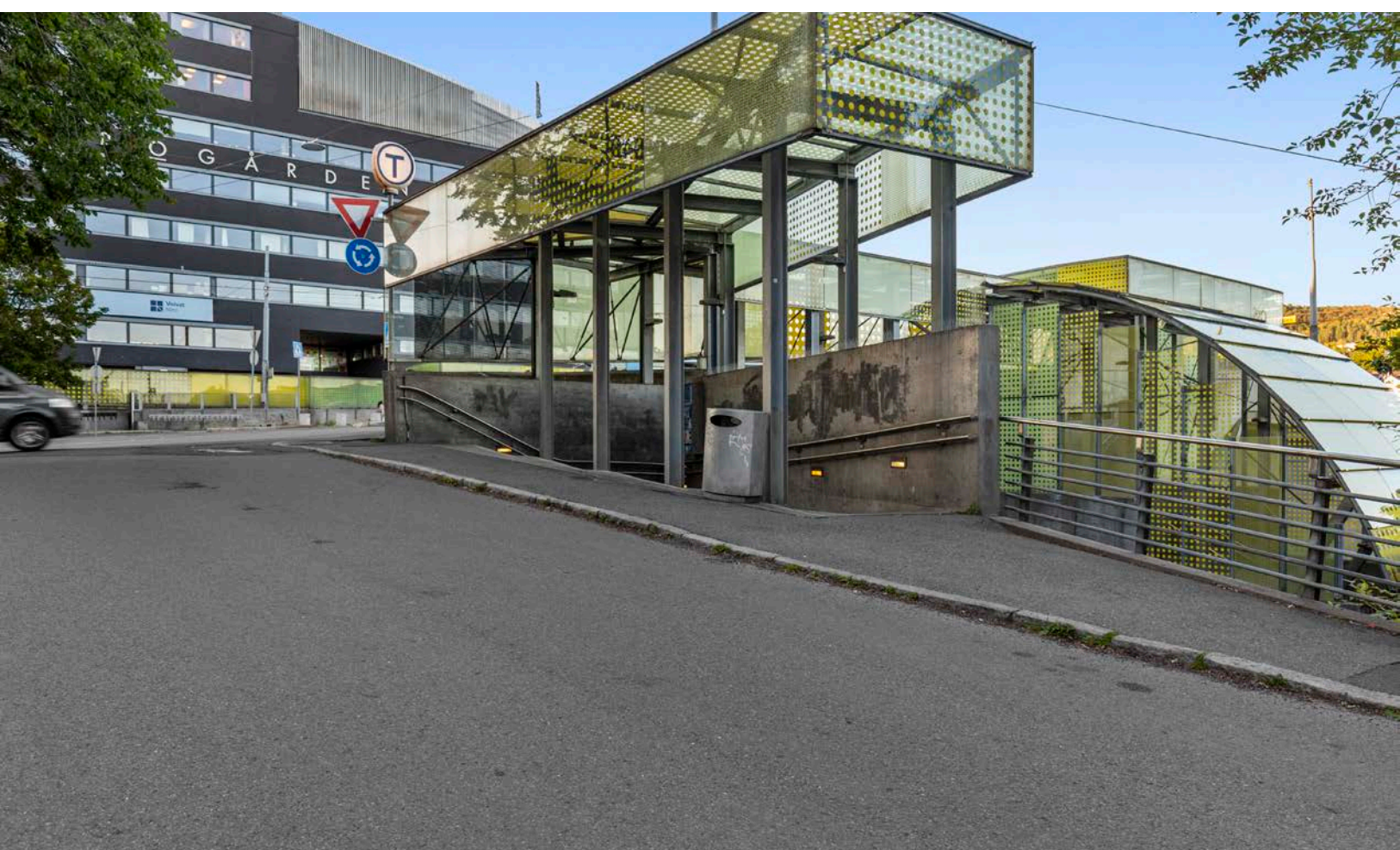




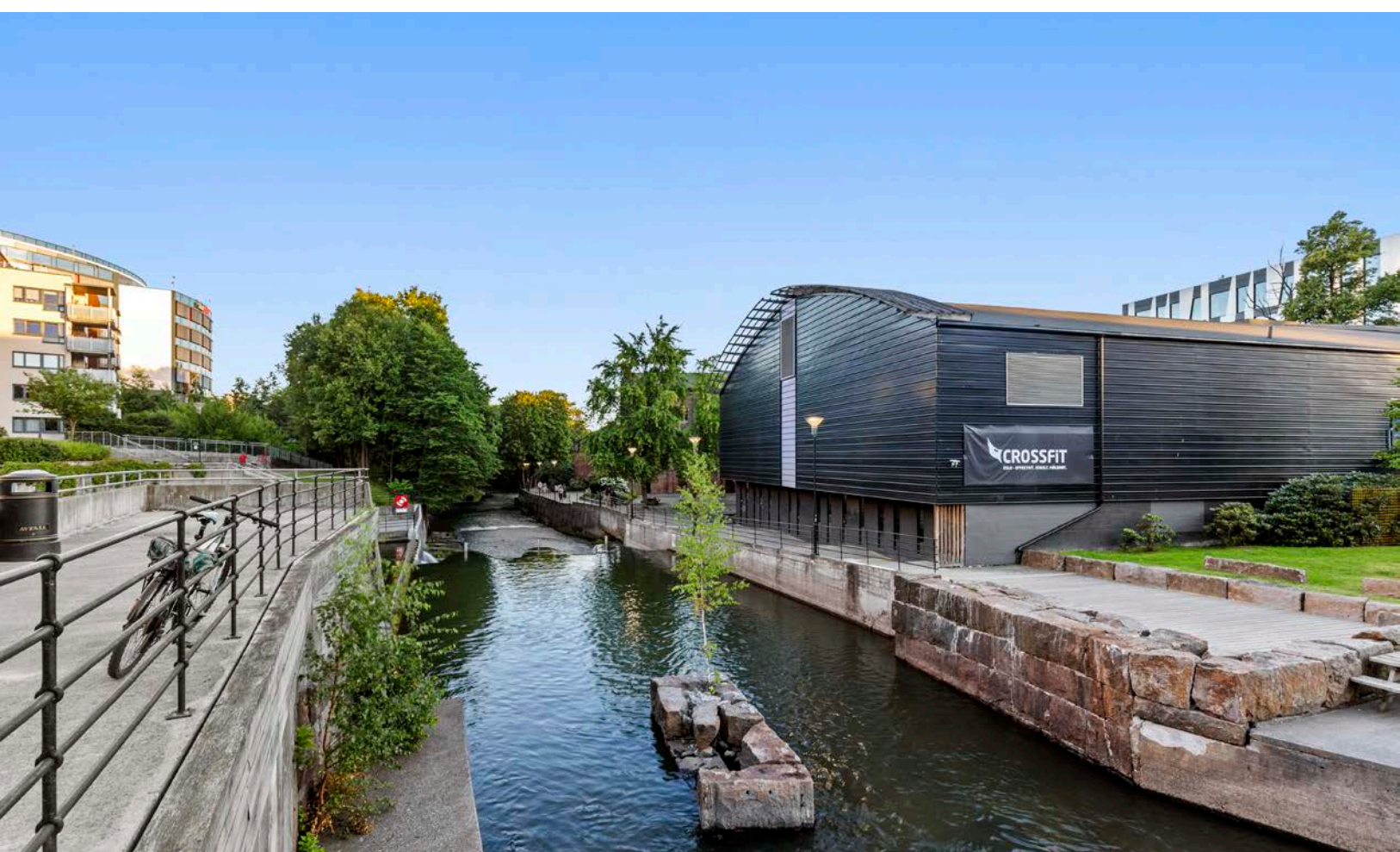












# Vedlegg

*Sandakerveien 101 A*



Illustrert av **Built By AS**  
Plantegningen er ikke målbar.  
*Avvik kan forekomme.*

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



Sandakerveien 101 A,  
0483 OSLO



www.e3.no

#### Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
6	TG 1	Ingen vesentlige avvik
3	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

#### Utført av:

Takstmann

**Matias Utnem**

Dato: 17/10/2024

Gabels gate 25b

Oslo 0272

92059064

mutnem@gmail.com



*Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.*

*Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.*

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

**OM EIERSKIFTERAPPORT™**

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

**AVGRENSNING:**

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

**NIVÅ AV ANALYSEN:**

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

**LEVETIDSBETRAKTNINGER:**

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

**VÆR OPPMERKSOM PÅ**

Egenerklæringskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

**KOSTNADSVURDERING VED TG3**

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

**PIPER OG ILDSTEDER:**

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

**ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:**

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.



## MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

## EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata: Gnr:77, Bnr: 409

Hjemmelshaver: Unni Jordet

Seksjonsnummer: 99

Festenummer:

Andelsnummer:

Byggeår: 2014

Tomt: 5 903 m<sup>2</sup>

Kommune: 301 Oslo

## BEFARINGEN:

Oppdragsgiver: Marius Wang

Befaringsdato: 16.10.2024

Fuktmåler benyttet: MMS2 Protmeter

Vann: Tilkoblet offentlig nett

Avløp: Tilkoblet offentlig nett

Adkomst: Adkomst fra offentlig vei

## OM TOMTEN:

Tomten som sameiet eier er på 5 903,3 m<sup>2</sup>. Fellesarealene er godt vedlikeholdt og består av blant annet gressplener, steinsatte internveier, sitteplasser med benker, prydbusker, blomsterbed, fontener, sykkelparkering og en lekeplass.

## OM BYGGEMETODEN:

Bygningen har betong grunnmur, og boligblokken er oppført med bærende konstruksjoner i støpt betong. Utfyllende vegger er antatt å være i isolert bindingsverk, og fasaden er hovedsakelig i teglstein. Dekker er støpt i armert betong. Yttertaket har en flat takkonstruksjon som antas å være tekket med papp eller folie. Vinduene og balkongdørene har 2-lags isolerglass, og det er installert en heve-/skyvedør mot balkongen. Inngangsdøren er brann- og lydklassifisert.

## OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen fremstår i normalt god stand og godt vedlikeholdt på befaringsdagen. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. For øvrig henvises det til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten, hvor det kan være enkelte mindre forhold som naturlig slitasje og vedlikeholdsbehov som forventes over tid.

**ANNET:****Oppvarming**

Sameiet er tilknyttet fjernvarme. Leiligheten varmes opp med vannbåren varme til radiatorer i alle rom. Elektrisk gulvvarme i bad.

**Parkering**

Det medfølger egen parkeringsplass i oppvarmet garasjeanlegg i underetasjen av bygget med heisadkomst til leiligheten.

**Sameiet**

Lillohagen Øvre Sameie består av 121 seksjoner. Sameiet er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med org.nr. 912879054, og ligger i bydel Sagene med følgende adresse: Sandakerveien 101 A-F.

**Romhøyder:**

- Stue/kjøkken: 2,446 m
- Entre: 2,186 m
- Soverom: 2,45 m
- Toalett: 2,198 m
- Bad: 2,21 m

**DOKUMENTKONTROLL:**

Eiendomsverdi.no

**BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):**

Gulv: Fliser på bad og toalett, 3-stavs parkett ellers.

Vegger: Fliser på badet, malte slette flater ellers.

Himling: Stålplater på badet med downlights, malt slett flate på toalettet og entreen, samt malte betongelementer i øvrige rom.

**FORMÅL MED ANALYSEN:**

Salg.

**VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:****FELLESKOSTNADER:**

Ikke oppgitt.

**AREALER OG ANVENDELSE:**

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

**MÅLEVERDIGE AREALER:**

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

**AREALBEGREPER:**

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

**ENDRINGER:**

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.

**NB:**

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme små arealavvik for rapporter utført mellom Oktober 2023 og Juni 2024.

**AREAL BOLIG:**

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m <sup>2</sup>	S-Rom m <sup>2</sup>
2.etasje	93		11			
Kjeller		7				
SUM BYGNING	93	7	11			
SUM BRA	111					

**AREAL GARASJE/UTHUS:**

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m <sup>2</sup>	S-Rom m <sup>2</sup>
SUM BYGNING						
SUM BRA						

**BRA-i:**

2.etasje: Entre, 3 soverom, bad, toalett og stue/kjøkken.

**BRA-e:**

Kjeller: Bod målt til ca. 7,5 m<sup>2</sup>

**MERKNADER OM AREAL:**

Arealmålingen er utført med laser. Det er bruken av rommene på befaringsdagen som definerer P-rom og S-rom, selv om rommene kan være i strid med teknisk forskrift eller mangle godkjenning fra kommunen.

Arealet kan være komplisert eller umulig å måle nøyaktig, da det kan være vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger eller på grunn av skjevheter og utforminger i bygningskonstruksjoner, som karnapp, buer, vinkler som ikke er rette, samt åpne rom over flere etasjer. Det er ikke kontrollert om bodene tilhører leiligheten. Boder er definert som fellesareal, og styret har kompetanse til å omdisponere hvilke og hvor mange boder boligen har bruksrett til.

BRA-i: Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende yttervegger.

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

**MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:**

---

**FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):**

Boligen ble kontrollert i dagslys. God tilkomst til vurderte bygningsdeler, ingen hindringer under besiktigelsen. Møbler og inventar er ikke flyttet på under befaringen.

Bygninger og leiligheter kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder inkluderer membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, samt vann- og avløpsnett. Elde og utidsmessighet, kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke fanges opp ved visuell kontroll.

Merk at tilstandsgrader er satt på bygningsdeler som er synlige inne i leiligheten, selv om disse muligens kan omfattes av sameiets vedlikeholdsansvar (for eksempel vinduer og entrédører).

---

**ANDRE MERKNADER:**

---

**TILSTEDE VED BEFARINGEN:**

Unni Jordet  
Matias Utnem

---

## **BYGGMESTER:**

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester e.l.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

## **INTEGRITET:**

### **UAVHENGIG TAKSTMANN**

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på [www.BMTF.no](http://www.BMTF.no)

*Ansvarlig for rapporten:*

**Matias Utnem**

Byggmester og takstmann

17/10/2024

Matias Utnem

**1. Våtrom****1.1 Bad****TG 2** 1.1.1 Overflate vegger og himling

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er påvist sprekker i fuger, se under.
- Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ventiler som kan åpnes.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Flislaget vegger og stålplater med downlights i himling.

Badet er innredet med servant på heldekkende benkeplate over servantskap, og ettgreps blandebatteri. Overskap og speil som er innfelt i flisveggen. Dusjhjørnet har innfellbare dusjvegger i herdet glass. Det er vegghengt toalett med skjult sisterte, samt en nisje for vaskesøyle (vaskemaskin og tørketrommel). Mekanisk avtrekk er installert.

**Merknader:** Vegger: Det er registrert sprekker i mørtelfuger, og misfarging av silikonfuger er også observert. Det er registrert avskalling av maling på dørlister, samt oppsvulmet materiale på undersiden av dørbledet.

Levetid for fliser er iht Byggforskeriedatablad 700.320 er ca 20 år.

TG2 vurderes på grunn av registrerte sprekker i mørtelfugene og misfarging av silikonfugen.

**TG 2** 1.1.2 Overflate gulv

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er ikke påvist sprekker i fuger.
- Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
- Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
- Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Flislagt gulv med varmekable.

Fall på gulvet ble kontrollert med laser, og det registreres tilfredsstillende fall mot sluk. Overflatene for øvrig ble visuelt undersøkt, og det ble foretatt en enkel funksjonstest av overflatene.

**Merknader:** Gulv: Det er registrert misfarging av mørtelfugene, kalk og svertesopp, samt manglende silikonfuge i overgangen mellom vegg og gulv.

Levetiden for fliser er ifølge Byggforskeriedatablad 700.320 ca. 20 år.

TG2 vurderes da det er registrert misfarging av mørtelfugene, kalk og svertesopp, samt manglende silikonfuge i overgangen mellom vegg og gulv.

**TG 1** 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2014

- Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
- Det er muligheter for å rengjøre sluk.
- Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
- Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
- Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.



Sluk av plast.

Utførelse og type membran er ukjent for takstmann. Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Det er viktig å merke seg at membranen er en bygningsdel som har naturlig slitasje over tid, med en forventet levetid. Hulltaking i tilstøtende vegg for våtsone er ikke foretatt, da badet er en prefabrikkert kabin. Tilstanden til membranen vurderes basert på alder og forventet gjenstående levetid.

**Merknader:** Levetiden for membran er ifølge Byggforskseriedatablad 700.320 ca. 20 år.

## 2. Kjøkken

### TG 1 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2014

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereider eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Kjøkkeninnredningen har hvite slette fronter, laminat benkeplate, og dobbel oppvaskkum med ettreps blandeblender. Det er integrerte hvitevarer som komfyr, platetopp, oppvaskmaskin og kjøleskap/fryser, samt avtrekksvifte over platetopp.

**Merknader:** Det ikke er installert automatisk lekkasjestopper eller komfyrvakt, noe som anbefales ettermontert.

## 3. Andre Rom

### TG 2 3.1 Andre rom

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Gulv: Fliser på toalettrom, 3-stavs parkett i øvrige rom.

Vegger: Malte slette flater.

Himling: Malt slett flate på toalett og entre, malte betongelementer i øvrige rom.

**Merknader:** Gulv: Det er registrert mindre sår, riper og hakk i parketten. Overflatene fremstår som matte. Boligeier informerer om at gulvet nylig er slipt og lakkert én gang.

Vegger: Det er observert heksesot rundt tiluftsventiler på både hovedsoverrommet og i stuen.

Himling: Heksesot er registrert rundt tiluftsventiler på hovedsoverrommet og i stuen. I tillegg er det noe slitasje i himlingen i gangen, over hyllen som brukes til oppbevaring.

TG2 er satt grunnet registrert heksesot rundt tiluftsventiler på hovedsoverrommet og i stuen.

## 4. Vinduer og ytterdører

### TG 1 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Vinduene og balkongdøren har 2-lags isolerglass, og det er installert en heve-/skyvedør mot balkongen. Inngangsdøren er brann- og lydklassifisert. Vinduene og dørene ble visuelt undersøkt, og en enkel funksjonstest ble utført på et tilfeldig utvalg av vinduene i boligen. Vinduene fremstår i god stand, og lukkemekanismene fungerer tilfredsstillende. Det ble ikke avdekket punkterte vindusglass eller andre svekkelser under befaringen.

**Merknader:** Det er registrert skader på foringen på soverommet, hvor malingen er skadet og flasser. Foringene på vinduene i stuen har også riper og hakk.

## 5. Balkonger, verandaer og lignende

### TG 1 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Innglasset balkong med utgang fra stue/kjøkken, målt til ca. 11,2 m<sup>2</sup>.

Innglassingen av balkongen kan åpnes. Glass i rekkverket gir et luftig preg. Det er montert utelampe og stikkontakt på balkongen. Rekkverkshøyden er målt til ca. 110 cm.

#### Merknader:

### 6. VVS

#### TG 1 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2014

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.

Det er WC med innebygget sistene.

Det er spalte på innebygget sistene for WC.

Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sistene for WC.

Det er fremlagt dokumentasjon på innebygget sistene for WC.

Stoppekran er lokalisert i himlingen på badet og fungerer fint.

Det er montert vegghengt toalett på badet med synlig lekkasjesikring fra sistene på undersiden av toalettskålen.

Det ble ikke avdekket synlige tegn til svekkelser eller lukt av betydning fra vann- og avløpsrør, og på bakgrunn av dette vurderes rørene som i normalt god stand.

Det gjøres oppmerksom på at kun synlige rørinstallasjoner er kontrollert. Rørgjennomføringer som er skjult i vegg, er ikke videre undersøkt. Eventuelle feil på det skjulte anlegget vil derfor ikke komme frem i rapporten.

Det er benyttet plastrør med rør-i-rør til vannforsyningsrør. anbefalt brukstid for plastrør er 50 år.

Boligen har sluk og avløpsrør i plast. Forventet levetid for sluk og avløpsrør av plast er 50 år.

Rørstokk og stoppekraner til radiatorer er lokalisert i fordelerskap i vegg mellom entré og bad.

Radiatorer tilknyttet og varmt forbruksvann fra sentralvarmeanlegg. Ingen synlige tegn til lekkasje. For øvrig er ikke anlegget teknisk vurdert eller effekt målt.

#### Merknader:

Ingen 6.2 Varmtvannsbereder

Bygningsdelen eksisterer ikke.

#### Merknader:

#### TG 1 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i 2014

Boligen har balansert ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Bygningen og leiligheten er utstyrt med balansert ventilasjon. Det er avtrekksventiler i himlingen på bad og toalettrom, med tilluft via spalte ved terskel. Kjøkkenventilatoren er plassert over stekesonen og har avtrekk koblet til en kanal.

#### Merknader:

### 7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

#### 7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det var tilsyn på anlegget for mer enn fem år siden.

Det elektriske anlegget ble installert i 2014

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, brantilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

---

Sikringsskapet er plassert i entre med automatsikringer og 7 kurser. Hovedsaklig skult anlegg i boligen.

Undertegnede takstmann har ikke fagkompetanse/spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at en registrert/autorisert elektroinstallatør eller kontrollør foretar en kontroll av hele det elektriske anlegget.

Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på visuell besiktigelse, opplysninger gitt av eier, eventuell fremvist dokumentasjon, samt en standard sjekklister (begrensede undersøkelser sammenlignet med en godkjent elkontroll).

**Branntekniske forhold:**

Alle boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Minimumskravet er minst én røykvarsler i hver etasje i boligen.

Alle boliger skal også ha slokkeutstyr som husbrannslange eller brannslukningsapparat. Brannslukningsapparatet må ha en kapasitet på minst 6 kg (effektivitetsklasse på minst 21 A for skumapparat). Ved bruk av brannslange skal denne være tilkoblet fast vannforsyning, og det anbefales å bruke kuleventil (type kran).

Tilstandsgrad gis ikke for det elektriske anlegget.

---

### **Merknader:**

**Vær oppmerksom på:**

Egenerklærings skjema er ikke levert før oppstart av oppdraget. Det kan derfor være avvik mellom tilstandsrapporten og selgers opplysninger som kan være av stor betydning.

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

**Tilleggsopplysninger:**

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring.

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

**Takstmannens vurdering ved TG2:****1.1.1 Bad Overflate vegger og himling**

TG2 vurderes på grunn av registrerte sprekker i mørtelfugene og misfarging av silikonfugen.

**1.1.2 Bad Overflate gulv**

TG2 vurderes da det er registrert misfarging av mørtelfugene, kalk og svertesopp, samt manglende silikonfuge i overgangen mellom vegg og gulv.

**3.1 Andre rom**

TG2 er satt grunnet registrert heksesot rundt tiluftsventiler på hovedsoverrommet og i stuen.

**Takstmannens vurdering ved TG3:**

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Grefsen og Torshov	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1012240041	
<b>Selger 1 navn</b>	
Unni Jordet	
<b>Gateadresse</b>	
Sandakerveien 101A	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
OSLO	0483
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen? År	2017
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	7
Antall måneder	4
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	LO favør innboforsikring
Polise/avtalnr.	3434070

Document reference: 1012240041

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: UJ

1

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Skiftet ut downlights i taket - til LED-lys

Arbeid utført av

Fixel, Sinsenseveien 51, Oslo

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

Nei  Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Svar

Nei

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Svar

Nei

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

Nei  Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei  Ja

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

Svar

Nei

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?  
 Nei  Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
 Nei  Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?  
 Nei  Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?  
 Nei  Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?  
 Nei  Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?  
 Nei  Ja

**Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:**

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?  
 Nei  Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?  
 Nei  Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?  
 Nei  Ja



## Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

Document reference: 1012240041

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Unni Jordet	1507c89935d90c45000851 8469e7a9b5394ce21d	16.10.2024 08:47:21 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1012240041

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

# Nabolagsprofil

Sandakerveien 101A - Nabolaget Sandaker/Grefsenbyen - vurdert av 540 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Etablerere
- Studenter



## Offentlig transport

Lillo gård Linje 30, 58	1 min 0.1 km
Grefsenveien Linje 11, 12, 18	5 min 0.4 km
Storo Linje 4, 5	6 min 0.5 km
Grefsen stasjon Linje RE30, R31	10 min 0.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	13 min 5.2 km

## Skoler

Fernanda Nissen skole (1-7 kl.) 496 elever, 28 klasser	2 min 0.2 km
Nordpolen skole (1-10 kl.) 656 elever, 36 klasser	9 min 0.7 km
Bjølsen skole (1-7 kl.) 430 elever, 37 klasser	16 min 1.3 km
Morellbakken skole (8-10 kl.) 394 elever, 29 klasser	12 min 0.9 km
Voldsløkka skole (8-10 kl.) 472 elever, 30 klasser	24 min 1.9 km
Nydalen videregående skole 960 elever	14 min 1.1 km
Blindern videregående skole 810 elever, 24 klasser	6 min 4.1 km



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 81/100



## Kvalitet på skolene

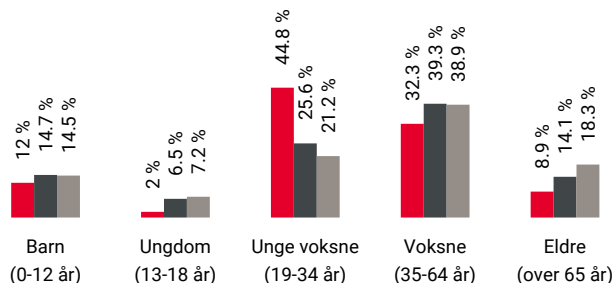
Veldig bra 78/100



## Naboskapet

Høflige 58/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Sandaker/Grefsenbyen	9 567	5 789
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Lillohagen Fus barnehage (0-5 år) 62 barn	3 min 0.2 km
Lillo Gård barnehage (0-5 år) 58 barn	3 min 0.2 km
Sandakerveien Fus barnehage (1-5 år) 64 barn	4 min 0.3 km

## Dagligvare

Meny Lillo Gård	1 min
Rema 1000 Storo PostNord	3 min 0.2 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

## Primære transportmidler



1. Trikk



2. Egen bil



3. Tog/t-bane



### Kollektivtilbud

Veldig bra 96/100



### Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 84/100



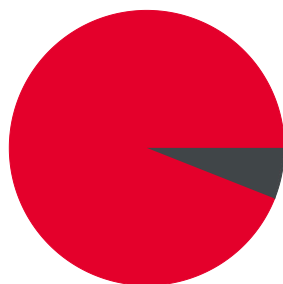
### Aktivitetstilbud

Meget bra 83/100

## Sport

Bjølsenhallen, flerbrukshall	13 min	1 km
Aktivitetshall		
Haarklous plass	16 min	
Fotball m.m		1.2 km
Fresh Fitness Storo	3 min	
SATS Storo	5 min	

## Boligmasse



■ 94% blokk  
■ 6% annet

«Det er veldig sentralt og samtidig rolig og rent.»

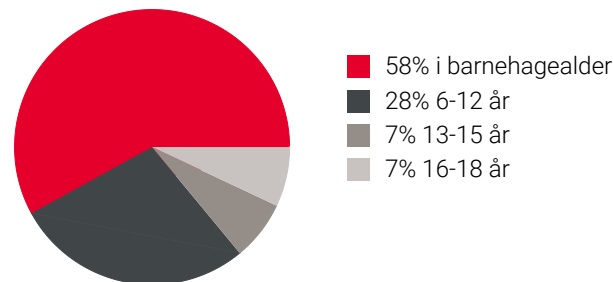
Sitat fra en lokalkjent



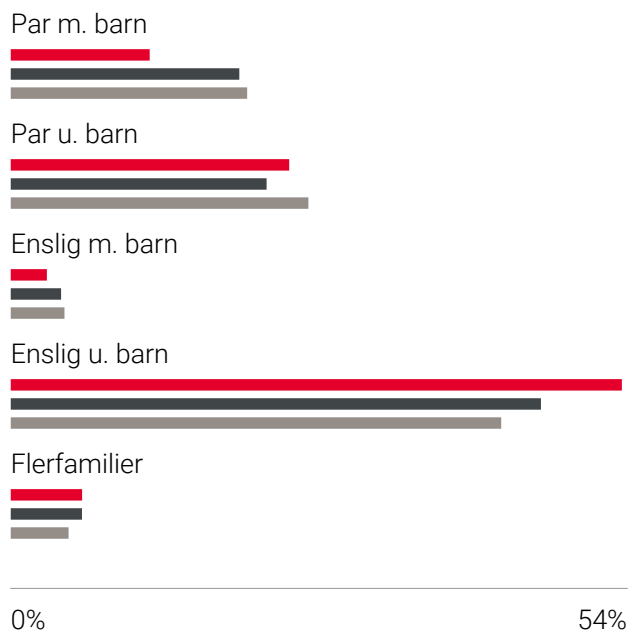
## Varer/Tjenester

Storo Storsenter	5 min
Apotek 1 Lillo	1 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning



■ Sandaker/Grefsenbyen  
■ Oslo og omegn  
■ Norge

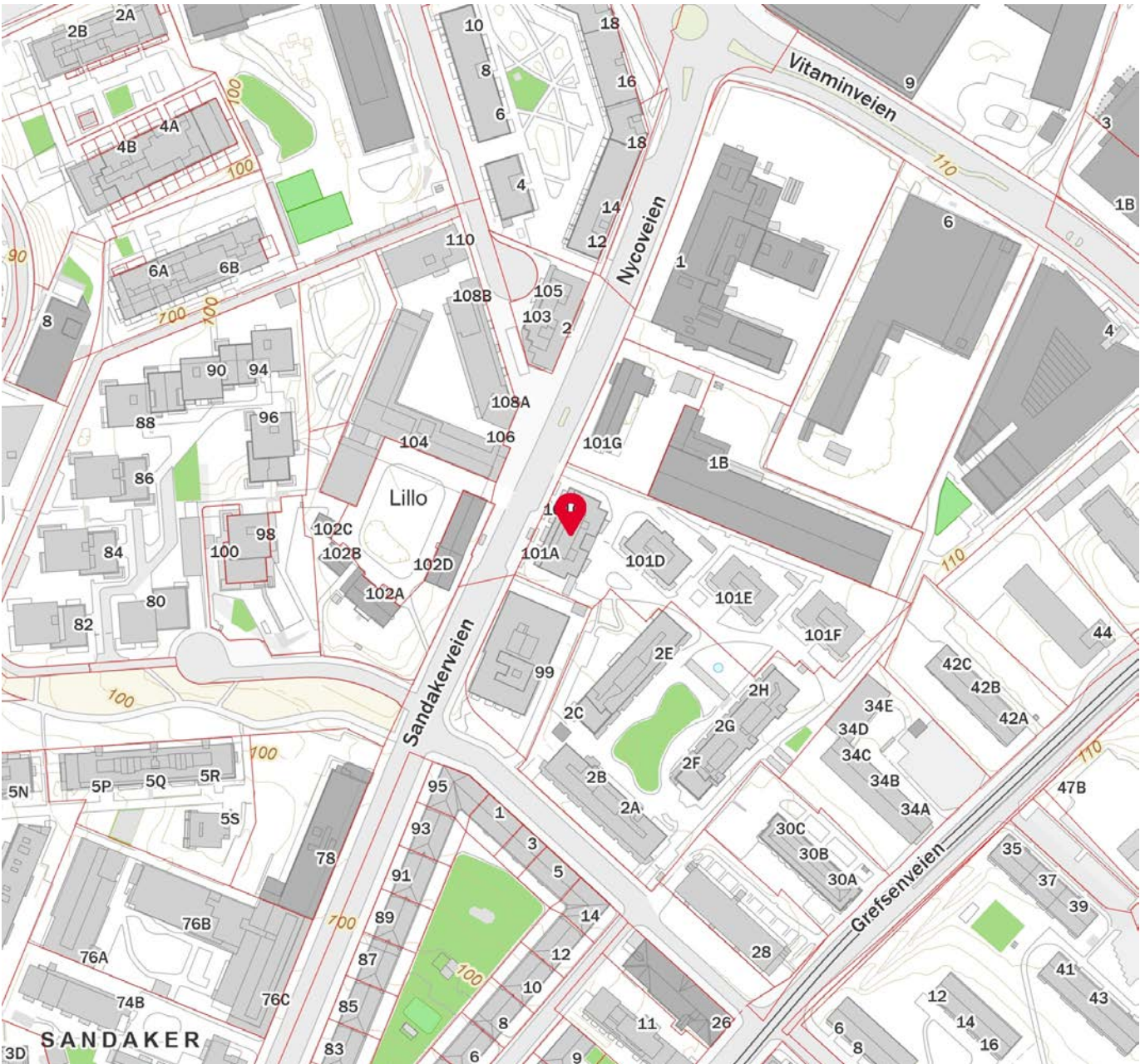
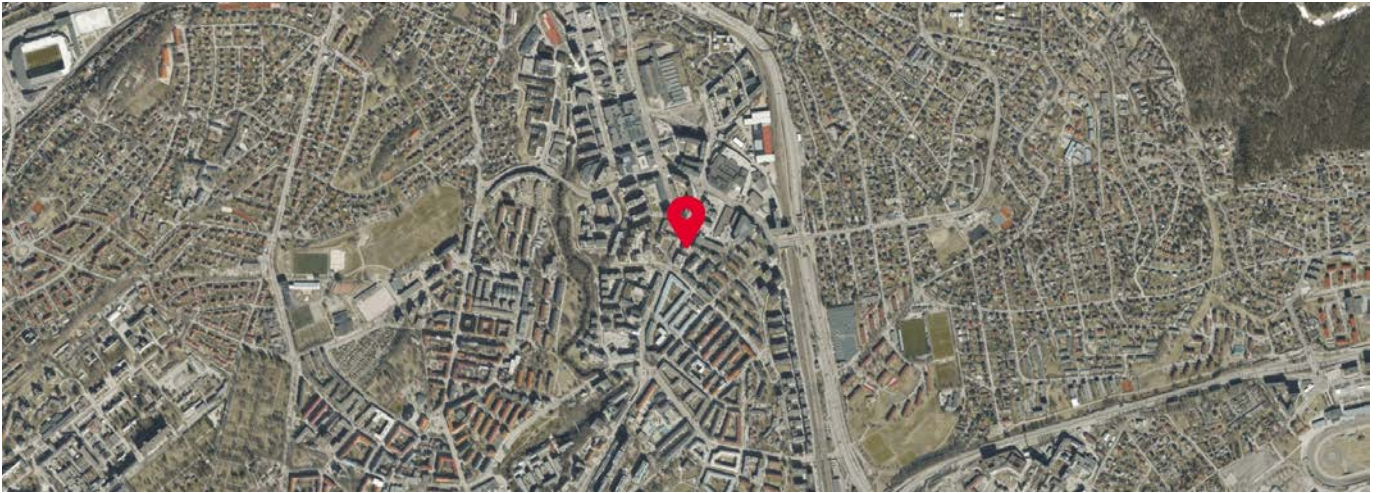
## Sivilstand


		Norge
Gift	20%	33%
Ikke gift	72%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024





 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 naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024





## Marius Wang

Eiendomsmegler/partner

T: 4682 8887

E: mw@aktiv.no

www.aktiv.no



eiendomsmegler\_mariuswang

# aktiv.

Å selge bolig er noe de fleste kun gjør noen få ganger i løpet av et helt liv, og da er det viktig å ha en god medspiller på laget.

Hos oss er alle kunder velkomne. Uavhengig av boligtype, størrelse eller pris. Erfaring, presentasjon, service, timing, tålmodighet og et brennende engasjement for jobben, vil sørge for et best mulig resultat. En viktig del av min jobb er å bidra til at kjøp og salg blir mer forståelig og forbrukervennlig.

Tillit fra kjøper er essensielt for et godt salg. Jeg har jobbet som megler i 15 år og har flere hundre salg bak meg.

Jeg er kjent for å brette opp ermene og lover at jeg vil gjøre mitt ytterste, for at ditt boligsalg eller kjøp skal bli en positiv opplevelse.

## Anbefalt eiendomsmegler

Kundeuttalelser fra eiendomsmeglerguiden og Maze

**Hva er du mest fornøyd med (slik at vi kan fortsette med dette og gjerne bli enda bedre):**

1. "Marius er utrolig serviceinnstilt og har alltid tid til å svare på alle slags (rare) spørsmål som måtte dukke opp hos en selger..!"
2. "Han er grundig, nøyaktig, effektiv, seriøs og punktlig på alle måter."
3. "I vært tilfelle var vi veldig imponert over Marius' evne til å megle fram en god pris hos kjøperen!"
4. "Vi ble jevnlig oppdatert og informert om hva som skjedde underveis."

**Hva var hovedgrunnen til at du valgte Marius Wang:**

"Øye for detaljer og solgte inn seg selv og en totalopplevelse som ingen andre kunne tilby."  
"Vet hvordan han vil ha det og hvordan det skal være."

[eiendomsmegler.no](https://www.eiendomsmegler.no)





### **Legg meg til på Snapchat!**

Kjekt om man liker rask informasjon på video.  
Alt fra at prospekter er kommet til at jeg går gjennom  
hva du må huske på til visning/overtagelse etc.



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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

**11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, 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 utearrangemeter 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.

# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

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

## Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

**PLUSS** gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

**PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Rettt skal være rett. For alle.



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](mailto:help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)

  
Rettt skal være rett. For alle.



# Viktige endringer i avhendingsloven

**Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.**

## **Forbudt å selge bolig “som den er”**

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgraden. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoverert av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

## **Egenandel**

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

## **Nytt om tilstandsrapporter**

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.





Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

### **Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes**

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendomsmegler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

### **Arealavvik**

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

### **Viktig for kjøper å være klar over**

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.



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

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

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

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

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**

# Forbrukerinformasjon om budgivning

*Sist oppdatert med virkning fra 1. 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.

Nedenfor 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 gis.
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.
5. 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.



For eiendommen:

**Adresse:** Sandakerveien 101A  
0483 OSLO

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Marius Wang

**Oppdragsnummer:**

**Telefon:** 468 28 887  
**E-post:** mw@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

**Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den:** \_\_\_\_\_ Kl. \_\_\_\_\_

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

**Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre