

aktiv.



Frysjaveien 15B, 0883 OSLO

**Lys og fin 3-roms med enkle  
moderniseringsbehov - Balkong  
- P-plass - Oppvarming, Bredbånd  
inkl. - Barnevennlig område**



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 5 200 000,-  
**Fellesgjeld:** Kr 154 615,-  
**Omkostn.:** Kr 9 221,-  
**Total ink omk.:** Kr 5 363 836,-  
**Felleskostn.:** Kr 5 031,-  
**Selger:** Emese Monica Fejtø

**Salgsobjekt:** Andelsleilighet  
**Eierform:** Andel  
**Byggeår:** 1954  
**BRA-i/BRA Total** 67/86 kvm  
**Tomtstr.:** 20444 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 2  
**Antall rom:** 3  
**Gnr./bnr.** Gnr. 59, bnr. 286  
**Andelsnr.:** 28  
**Oppdragsnr.:** 1012240037

# Lys og fin 3-roms med enkle moderniseringsbehov

Lys 3-roms leilighet med attraktiv og rolig beligghet på Frysja. Umiddelbar nærhet til marka med flotte turstier og gode bademuligheter langs Akerselva. Leiligheten består av. Entré, Stue, Kjøkken, Balkong og 2 gode soverom. Velkommen til visning.

Hva liker selger:

Rolig og barnevennlig borettslag med lekeplasser og nærhet til marka. Parkering, balkong, 3 boder med mye oppbevaringsplass. Gode kollektiv muligheter med buss, tog og trikk.

Parkeringsplass med muligheter for ladestasjon og garasjeplass

Romslig balkong

Oppvarming, bredbånd inkl

3 boder med god oppbevaringsplass

Fellesvaskeri og treningsrom i BRL

Kort vei til både Nordmarka og Lillomarka

Rolig og barnevennlig område

Kort vei til sentrum og Majorstuen med buss

Gjesteparkering



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Tilstandsrapport .....	36
Egenerklæring .....	50
Nabolagsprofil .....	55
Budskjema .....	68

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 67 m<sup>2</sup>

BRA - e: 19 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 86 m<sup>2</sup>

TBA: 7 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

#### Kjeller

BRA-e: 3 m<sup>2</sup> Det er en bod i kjelleren med et målt areal på ca. 3,25 m<sup>2</sup>.

#### 2. etasje

BRA-i: 67 m<sup>2</sup> Entre, kjøkken, stue, bad og 2 stk soverom.

#### 5. etasje

BRA-e: 16 m<sup>2</sup> Det finnes to boder på loftet med målt gulvareal på henholdsvis ca. 8,75 m<sup>2</sup> og 7,2 m<sup>2</sup>. Loftet har skråtak, og det oppgitte arealet er målt som gulvareal.

### TBA fordelt på etasje

#### 2. etasje

7 m<sup>2</sup> Balkong

### Fellesarealer og rettigheter til bruk

Borettslaget har eget fellesvaskeri og treningsrom som kan benyttes av beboerne.

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

### Tomtetype

Eiet

### **Tomtestørrelse**

20444 m<sup>2</sup>

### **Tomtebeskrivelse**

Tomten er pent opparbeidet med asfalterte gang-/kjøreveier og store grønne arealer mellom blokkene. Stor lekeplass med huskestativ og lekeapparater rett utenfor blokken.

### **Beliggenhet**

Attraktiv beliggenhet i et stille og rolig område mellom Korsvoll og Kjelsås.

Gangavstand til Nordmarka med sine fantastiske turmuligheter - sommer som vinter.

Du finner blant annet nypreppede skispor fra Brekke kun få minutters gange unna. Her har du tilgang på hele Nordmarkas unike løypenett. På sommerstid er det gangavstand til populær badeplass på Stilla. Videre er det kort vei til Sognsvann og Idrettshøgskolen.

Gangavstand også til Stillatorget med dagligvarebutikk, postkontor, apotek mm.

Ca. 20 min gange til Nydalen med Handelshøgskolen BI, butikker, restauranter, ulike servicetilbud og T-bane.

Nærmeste kjøpesenter er Storo Storsenter med et bredt utvalg av forretninger og spisesteder. Dersom du ønsker offentlig transport kommer du deg raskt og enkelt til sentrum med buss. Ca. 500 m fra boligen kan du benytte buss nr 54 til sentrum eller kan du 200 m fra boligen ta buss nr 25 til Majorstuen. Alternativt trikk fra Kjelsås og T-bane fra Østhorn eller Nydalen

### **Adkomst**

Det vil bli satt opp AKTIV visningsskilt under visning.

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

Barnehager og skoler i nærområdet:

- Engebråten barnehage (1-5 år) 0.6 km
- Stilla barnehage (1-5 år) 0.8 km
- Korsvolltoppen barnehage (1-5 år) 0.9 km
  
- Kjelsås skole (1-7 kl.) 1.2 km
- Grefsen skole (1-7 kl.) 1.4 km
- Korsvoll skole (1-7 kl.) 1.6 km
- Engebråten skole (8-10 kl.) 0.6 km
- Nordberg skole (8-10 kl.) 0.6 km
  
- Nydalen videregående skole 1.7 km
- Blindern videregående skole 3.1 km



**Skolekrets**

Frysjaveien 15B sogner til Korsvoll barneskole

**Offentlig kommunikasjon**

Offentlig kommunikasjon via buss nr. 54 til sentrum 500 m fra leiligheten og buss nr. 25 til Majorstuen 200 m unna. Videre går det trikk fra Kjelsås( 11 og 12) samt t-bane fra Østhorn eller Nydalen.

**Bygningssakkyndig**

Matias Utnem

**Type takst**

Eierskifterapport

**Byggemåte**

Grunnmuren er utført i betong. Ytterveggene består av en betongkonstruksjon med pusset og malte overflater. Yttertaket er bygget i trekonstruksjon og er tekket med takstein.

**Sammendrag selgers egenerklæring**

Har du kjennskap til eiendommen?

Svar: Ja

Når kjøpte du boligen?

Svar: 1988

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 36

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

Svar: Ja

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Pusset opp av oss i 1994 etter daværende våtromsnorm, og av faglært i 2010. I 1994 ble det lagt glassfibermatter og membran i dusjhjørnet, på gulvet og 20 cm på veggene over gulvet i hele badet. Det ble lagt fliser, taket ble senket med panel og rørene ble dekket med panel/treverk. I 2010 ble badet oppgradert med nye rør, ny vask, nytt toalett og nytt dusjgarnityr. Det ble lagt nye fliser på gulvet over gamle fliser. Arbeid utført av: Funksjonell VVS

2.1. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Svar: Se punktet over

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

Svar: Ja

Beskrivelse: For noen år siden ble det lagt matte på bygningen mot fukt ved vaskekjeller. Vet ikke detaljer rundt dette.

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

Svar: Ja

Beskrivelse: For ca 10 år siden var noen tilfeller av sølvkre på badet. Har ikke sett dette siden.

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Jeg tror at det har vært gjort arbeid med tankene til radiatorfyringen av borettslaget.

Arbeid utført av: Vet ikke

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: For ca 18 år siden ble fasadene pusset opp av borettslaget.

Arbeid utført av: Vet ikke.

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?

Svar: Ja

Beskrivelse: OBOS bygger ut Frysjaparken i nærheten. Dette arbeidet er i gang, og skal ferdigstilles i 2027.

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)?

Svar: Ja

Beskrivelse: Noen radiatorer drypper litt om vinteren. Et rom mangler regulering ("håndtak") av radiatorvarmen. Øvre kjøkkenskuff er i ustand (bestikkskuffen). Rørene under vasken på kjøkken og bad lekker litt i noen posisjoner. Trolig vil dette utbedres før overtakelse. På grunn av at det har vært en åpning mellom leiligheten og naboileiligheten (som vi har eid), har rør fra kjøkkenet i naboileiligheten vært koblet til røret på kjøkkenet i denne leiligheten. Dette skal tilbakestilles til opprinnelig stand før overtakelse.

## Standard

Eksempler på materialvalg:

Gulv: Fliser på badet og i entreen, og parkett i øvrige rom.

Vegger: Fliser på badet, malt strietapet, og slette malte flater ellers.

Himling: Panel på kjøkken og bad, og malte slette flater i øvrige rom.

Entré:

Lys flislagt entré med porttelefon. I entreen har du god plass til skoskap, kommode, henging av yttertøy og lignende.

Stue:

Lys og romslig stue med utgang til balkong. Her er det god plass til sittegruppe/sofaseksjon og spisebord, store vindusflater slipper inn godt med naturlig lys.

Balkongen er av god størrelse med god plass til sittegruppe, grill og bord. Sol på balkongen fra ca. kl 12 - 19 i sommerhalvåret.

Kjøkken:

Et eldre kjøkken med noe slitasje. Kjøkkenet er av god størrelse med gode arbeidsflater og godt med skapplass. Innredningen har hvite fronter kombinert med treverk, heltre benkeplate med nedfelt dobbel oppvaskkum og etthånds blandebatteri. Mellom benken og overskapene er det fliser, og overskapene har samme utførelse som underskapene, inkludert et vitrineskap. Hvitevarene er frittstående og inkluderer kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr.

Bad:

Badet ble pusset opp i 2010 og har en praktisk innredning. Her finner du en vegghengt servant med etthånds blandebatteri, speil og belysning over servanten. Dusjhjørnet er utstyrt med forheng, og det er et gulvstående toalett samt opplegg for vaskemaskin. Det er montert en stråleovn over døren som gir tilleggsvarme. Badet fikk en omfattende oppgradering i 2010 med nye vannrør, ny servant, nytt dusjarmatur og nye fliser på gulvet. I 2024 ble det i tillegg installert en ny dør.

Soverom I og II:

Leiligheten har to soverom av god størrelse plassert vegg i vegg med hverandre. Hovedsoverommet har plass til stor dobbeltseng med tilhørende møblement samt stort garderobeskap, kommode, pult/skrivebord eller annen oppbevaring. Det andre soverommet er også av god størrelse med plass til stor seng og muligheter for oppbevaring med garderobeskap, kommode etc.

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 registrert slitasje på fuger, sprukket flis ved armatur, krakelering i dusjsonen, gulning av panel i himlingen og manglende rørforbindelse mellom ventil og luftekanal.

#### 1.1.2 Bad Overflate gulv

TG2, grunnet slitasje på fuger og et begrenset fall.

#### 1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

TG2 er vurdert fordi membranen har en alder som tilsier at den forventede levetiden er passert, og tilstanden ikke kan vurderes uten destruktive inngrep. I tillegg er slukets alder og manglende synlighet av klemring faktorer som kan påvirke slukets funksjon og tetthet.

#### 2.1 Kjøkken Kjøkken

TG2 vurderes på grunn av slitasje på innredningen, en løs skuffefront og manglende ventilasjon eller avtrekksvifte over komfyren.

#### 3.1 Andre rom

TG2 vurderes på grunn av registrert slitasje på overflater.

#### 4.1 Vinduer og ytterdører

TG2 er gitt fordi entrédøren er av eldre dato og har passert mer enn halvparten av sin forventede levetid.

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

TG2, grunnet små lekkasjer fra avløpsrørene som krever utbedring. De eldre kobberrørene har også en begrenset levetid og bør følges opp.

#### 6.2 Varmtvannsbereder

TG2, grunnet alder og slitasje på isolasjonen, noe som kan påvirke VVBs funksjon og effektivitet.

#### 6.3 Ventilasjon

TG2, grunnet mangelen på avtrekk over komfyren, som kan påvirke inneklimate i kjøkkenområdet.

#### **Innbo og løsøre**

Medfølger ikke:

- Taklampene i stuen og det minste soverommet

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

#### **Hvitevarer**

Medfølger:

- Alle hvitevarer følger med unntatt vaskemaskinen

Medfølger ikke:

- Vaskemaskin

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

#### **Moderniseringer og påkostninger**

I 2010 fikk badet en omfattende oppgradering:

- Nye vann rør på badet
- Ny vask på badet
- Nytt dusjarmatur
- Nye fliser på gulvet

I 2024 ble det satt inn ny dør inn til badet

#### **TV/Internett/Bredbånd**

Telia er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Felleskostnader inkluderer Internett med hastighet 250 Mbps og trådløst bredbåndsmodem fra Telia. For TV-tilbud må du selv ta kontakt med Telia. Du bestiller selv på Telia.no.

#### **Parkering**

Hver beboer har en parkeringsplass eller garasje. Denne tildeles av styret og er ikke fast tilknyttet leiligheten. Det er anlagt ladestruktur i alle garasjer og på 26 parkeringsplasser. Beboere må selv bestille og betale for ladestasjonen. Beboerne må selv tegne abonnement for lading, dette kommer på egen faktura. Borettslaget har avtale med Enviro for installasjon og Movel for fakturering, og en må ordne dette gjennom dem. Nypris med installasjon var 27 500 NOK per 14.08.2023, men det hender at beboere som flytter selger sin gamle elbillader, pris for dette vil variere, bruktpriene følger ofte også markedspris (altså rundt 27 500 NOK). Det kan være greit å kontakte Enviro direkte for å få et eventuelt oppdatert prisestimat for 2025. I tillegg kommer et etableringsgebyr for nye kunder hos Movel på 399 NOK.

Ledige garasjeplasser annonseres på Borettslagets sider og tildeles etter ansinitet

eller særlige behov. For garasjeplassen må det betales et depositum på kr 31 500,- og en månedlig leie på kr 300,-.

Det er også godt med gjesteparkering for besøkende.

### **Forsikringsselskap**

Gjensidige Forsikring

### **Polisenummer**

89395144

### **Radonmåling**

Borettslaget har målt for radon, referat fra årsberetningen:

Det er målt svært lave konsentrasjoner av radon. Det ble gjort stikkprøver i to boliger på hver side av borettslaget, i hus 7 B og 15 B. Blokk 17 ligger utenfor området hvor det kan være radon. Målingene ble gjort mellom 16. januar og 8. april i 2024. Ifølge Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet, er 100 Bq/m<sup>3</sup> (becquerel per kubikkmeter) grensen for nårman burde innføre tiltak for å redusere radonnivåene. Høyest målte verdi hos oss var 12 Bq/m<sup>3</sup>.

## Energi

### **Oppvarming**

Radiatorer tilknyttet felles fying.

### **Info strømforbruk**

Selger oppgir at strømbruket for 2023 var 5362 kwh. Merk at dette vil variere etter antall i husstanden og forbruk.

### **Energikarakter**

D

### **Energifarge**

Rød

### **Info energiklasse**

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Borettslaget/Økonomi

**Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld**

Kr 5 200 000

### **Formuesverdi primær**

Kr 1 535 787

### **Formuesverdi primær år**

2022

### **Formuesverdi sekundær**

Kr 5 835 992

### **Formuesverdi sekundær år**

2022

### **Andre utgifter**

Eiendomsskatt faktureres fra myndighetene til borettslaget. Dette inngår ikke i felleskostnadene og blir derfor viderefakturert eier medio mai og medio oktober. Kravet følger boligen og det er eier som er ansvarlig for betaling (dersom kravet har forfall før overtagelsestidspunktet, er det selgers ansvar og dersom kravet har forfall etter overtagelse er dette kjøpers ansvar)

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

### **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

### **Felleskostnader inkluderer**

Felleskostnader: kr 4.081,-

Oppvarming: kr 950,-

Felleskostnader øker med 4% fra 1. februar 2025. Etter kjente fremtidige endringer, blir summen av de totale felleskostnadene kr. 5.194,-

Felleskostnader inkluderer: Oppvarming, bredbånd, trappevask, snømåking, strøing og feiing, strøm til fellesområder, kommunale avgifter, forretningsførsel, nedbetaling av fellesgjeld og felles bygningsforsikring. Sentralfyring fra 15.09. til 15.05, Vaskerier i nr. 11, 15 og 19, Treningsrom i 9 B, Avtaler med anleggsgartnere, vedlikehold av felles bomasse, vedlikehold av fellesarealer, VVS-vedlikehold, renovasjon.

**Felleskostnader pr. mnd**

Kr 5 031

**Andel Fellesgjeld**

Kr 154 615

**Andel fellesgjeld år**

2024

**Fellesgjeld pr. dato**

01.11.2024

**Andel fellesformue**

Kr 78 209

**Andel fellesformue dato**

31.12.2023

## Borettslaget

**Borettslagsnavn**

Brekke Borettslag

**Organisasjonsnummer**

948473240

**Andelsnummer**

28

**Om borettslaget**

Borettslaget består av 135 andelsleiligheter. I tillegg kommer 1 tjenesteleilighet. Brekke Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948473240, og ligger i bydel Nordre Aker i Oslo kommune Gårds- og bruksnummer: 59/286 og 287. Første innflytting skjedde i 1953. Tomten ble kjøpt i 1997.

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (borett), og å drive virksomhet som står i

sammenheng med dette. Brekke Borettslag har to ansatte som vaktmestre, en på fast 20% og en på timebasert kontrakt.

#### Forretningsførsel og revisjon:

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova. Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

#### Styrets arbeid:

Styret har vært fulltallig med fem medlemmer i 2023. Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 11 ordinære styremøter i tillegg til møter knyttet til bestemte saksområder. Det har vært avholdt dugnad på uteområdene med servering av pizza og gløgg- og pepperkakefest da julegrana ble tent.

#### Renhold:

Borettslaget har avtale med Time Out Services om renhold i gangene og matteleie en gang i uka. Det fritar ikke den enkelte fra å rengjøre etter hunder, barn, oppussing etc. Avtalen inkluderer vask av gulvet i treningsrommet en gang i måneden og toalettet i Velferdsrommet,

#### Parkering:

Hver beboer har en parkeringsplass eller garasje. Denne tildeles av styret og er ikke fast tilknyttet leiligheten. Garasje leies av borettslaget for kr. 300/måneden mot et depositum på kr. 31.500. Ledige garasjeplasser annonseres på borettslagets sider og tildeles etter behov og ansenitet.

#### Andre tjenester:

Borettslaget har et velferdsrom i 7A som kan lånes til sosiale arrangementer. I 9B fins det treningsrom. Mer informasjon fins på Vibbo.

Større vedlikehold og rehabiliteringer siste 5 år, mer informasjon finner du på [vibbo.no](http://vibbo.no)/brekke:

2020 - 2021:

Anlagt infrastruktur for ladeplasser. Alle 43 garasjene og 26 uteplasser.

2020:

Nytt strømskap og utskiftet varmtvannsførende rør. Fyringsanlegget, FV. 15 A.

Trappeoppganger: Trappeoppgangene i 17 C, 21 A og 21 B er malt.

Balkongtakene i fjerde etasje i 19 A og B, en i 21B og en i 21 A er reparert og undertak er skiftet.

2019 - 2020:



Balkongtakene i fjerde etasje nr. 11A, 11B, 13A, 13B, 15A, 15B, 17A, 17B og 17C er reparert, og undertak er skiftet

2019

Belysning i kjellerarealene. Utskifting av lysarmatur i kjellerarealene.

Fyringsanlegget: Varmtvannsførende rør ble byttet ut pga. lekkasje

2018 - 2019

Avløpsrørene: Rehabilitering av avløpsrørene minus bunnledningene

### **Lånebetingelser fellesgjeld**

Lånenr: OBBK01-98207690678

Type: Annuitetslån

Rentesats: 5.79 %

Rentetype: Flytende

Restsaldo: kr 20.954.973,-

Andel av saldo: kr 154.615,- (pr. 1.11.2024)

Restløpetid: 19 år 2 md.

Terminer per år: 12

### **Sikringsordning fellesgjeld**

Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 – tolv – måneder regnet fra oppsigelsesdato.

### **Forkjøpsrett**

Borettslaget og øvrige medlemmer av OBOS har forkjøpsrett. Kontakt megler for mer informasjon. Det kreves medlemskap i OBOS for å erverve/eie denne boligen. Andelstegning skjer ved signering av kjøpekontrakt for personer som ikke er medlem i OBOS. Innmelding koster 500,- pr person.

Vi har sendt inn forhåndsavklaring av forkjøpsretten så denne vil bli avklart raskere etter budaksept.

### **Regnskap/budsjett**

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket.

### **Styregodkjennelse**

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

### **Vedtekter/husordensregler**

Det er kun tillatt å benytte el- eller gassgrill ved grilling på balkongen. Megler har kopi av selskapets husordensregler og vedtekter. Dette kan interessenter få oversendt.

### **Dyrehold**

Husdyrhold er tillatt og det bes følge retningslinjer for dyrehold. Retningslinjene finner du på <https://vibbo.no/brekke/tema/dyrehold-1>.

## Forretningsfører

### **Forretningsfører**

OBOS Eiendomsforvaltning AS

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 59, bruksnummer 286 i Oslo kommune. Andelsnr. 28 i Brekke Borettslag med orgnr. 948473240

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

En servitut 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 servitut 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:

301/59/286:

30.12.1947 - Dokumentnr: 17216 - Bestemmelse om deleforbud

Bestemmelse om bebyggelse

Med flere bestemmelser

Bestemmelse om veg

Bestemmelse om vann/kloakkledning

Bestemmelse om benyttelse

Gjelder denne registerenheten med flere

12.10.1955 - Dokumentnr: 12866 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om kloakkrenseanlegg

Med flere bestemmelser

Gjelder denne registerenheten med flere

16.02.1960 - Dokumentnr: 1973 - Erklæring/avtale

Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglementet

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Gjelder denne registerenheten med flere

26.01.1962 - Dokumentnr: 1101 - Erklæring/avtale

Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommune

12.09.1984 - Dokumentnr: 45633 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

22.11.2016 - Dokumentnr: 1080689 - Elektriske kraftlinjer

Rettighetshaver: Elvia AS

Org.nr: 980 489 698

Stedsvarig rett til bygging, drift, vedlikehold og fornyelse

Bestemmelse om adkomstrett

Bestemmelse om bebyggelse

Gjelder denne registerenheten med flere

07.07.2021 - Dokumentnr: 836927 - Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler  
Rettighetshaver: Elvia AS  
Org.nr: 980 489 698  
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler  
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler  
Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av anlegg/ledninger/kabler  
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

18.06.1953 - Dokumentnr: 8033 - Registrering av grunn  
Denne matrikkelenhet opprettet fra:  
Knr:0301 Gnr:59 Bnr:1

28.09.1965 - Dokumentnr: 13299 - Registrering av grunn  
Utskilt fra denne matrikkelenhet:  
Knr:0301 Gnr:59 Bnr:363

10.01.1975 - Dokumentnr: 601 - Registrering av grunn  
Utskilt fra denne matrikkelenhet:  
Knr:0301 Gnr:59 Bnr:501

#### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ferdigattest på våningshus datert 1.11.1963

#### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

01.11.1963.

#### **Vei, vann og avløp**

Vann og avløp tilkoblet offentlig nett.

Adkomst via offentlig vei.

#### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen er regulert til bolig i henhold til midlertidig reguleringsbestemmelse S-2864: Midlertidig reguleringsbestemmelser for deler av Oslos ytre sone. Datert 14.05.86

Reguleringsplan: V290650: Godkjennes i henhold til instruks: den med gult viste regulering på kart datert 29.6.50.

Reguleringsplan: V140752: Godkjennes i henhold til instruks: Blokkene I til VI som vist med rødt. Adkomstvei i 8m som vist med ble stiplede linje samt tilhørende vedtekter.

Reguleringsplan: S-1884: Reguleringsplan for deler av Brekke,gnr.59 bnr.1 m.fl. samt endret trase for del av Frysjeveien. : Planen er helt eller delvis opphevet som følge av

bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015

Kommunale planer:

KDP-4: Akerselva miljøpark. Sikrer et gjennomgående parkdrag og bevaring av verneverdig bebyggelse langs elva fra Maridalsvannet til Vaterland. Det stilles krav til utforming av ny bebyggelse. Vedtatt av bystyret, egengodkjenning datert 28.11.1990.

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030. Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

For mer info om kommuneplan se:

<https://www.oslo.kommune.no/politikk/kommuneplan/tidligere-kommuneplandokumenter/#gref>

Pågående plansaker i området:

Saksnr 201916401 - Frysjaveien 29 - Utarbeidelse av planforslag - Siste dok. datert 13.02.2023

Saksnr 201709746 - Frysjaveien 31. Oppføring av skole - Frysja skole - Dialogfase - Siste dok. datert 19.05.2023

Pågående byggesaker i området:

Saksnr 202460918 - Frysjaveien 15 B - Tetting av åpning mellom to leiligheter i 2. etasje - Mottatt søknad om ferdigattest - Siste dok. 15.11.2024

For mer info om regulering-/arealplaner se Oslo kommune Saksinnsyn:

<https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=saksinnsyn>

### **Adgang til utleie**

Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

### **Legalpant**

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterrett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

## 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**

5 200 000 (Prisantydning)

---

154 615 (Andel av fellesgjeld)

---

5 354 615 (Pris inkl. fellesgjeld)

---

**Omkostninger**

7 981 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument )

7 200 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

---

9 221 (Omkostninger totalt)

16 421 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

19 221 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

5 363 836 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 371 036 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 373 836 (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 9 221

**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 deknings salg 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](http://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 15 900,- oppgjørshonorar kr 7 000,- og visninger kr 2000,- pr stk. Markedspakke er satt til 19 990,-, søk elektronisk register og elektronisk signering kr 1500,-. 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](mailto:mw@aktiv.no)  
Tlf: 468 28 887

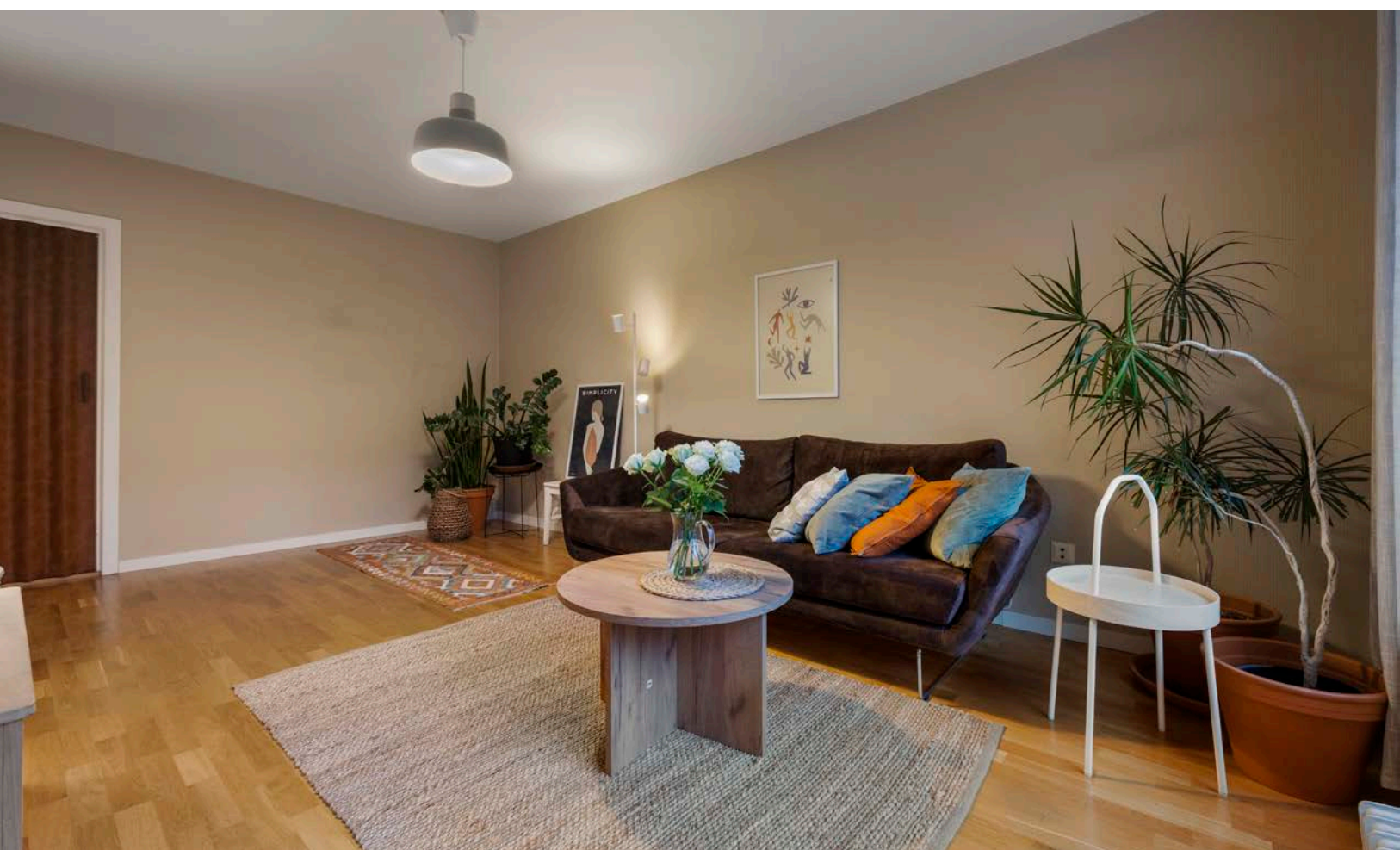
Grefsen og Torshov Eiendomsmegling, Kjelsåsveien 18

Tlf: 468 28 887

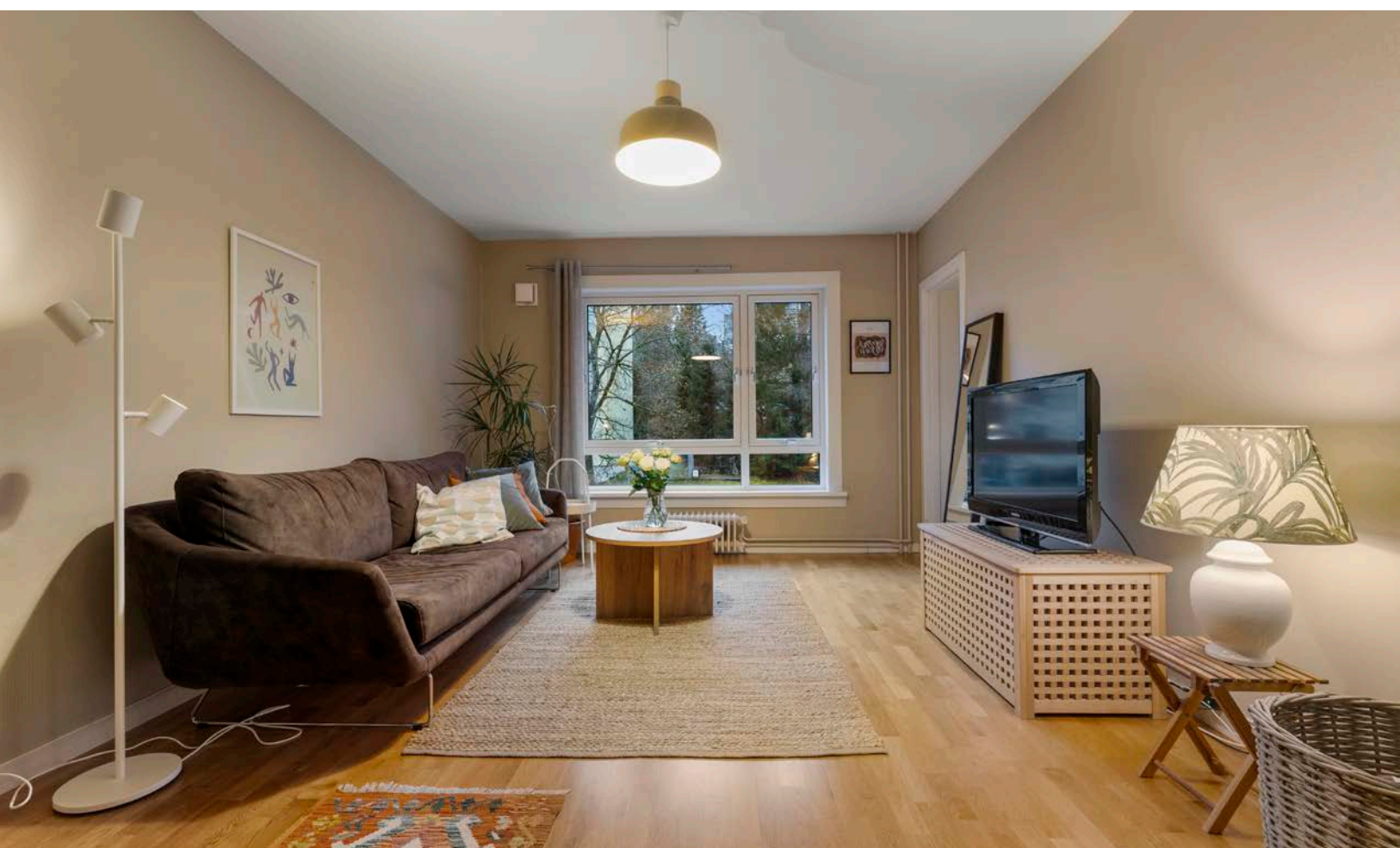
### **Salgsoppgavedato**

25.11.2024

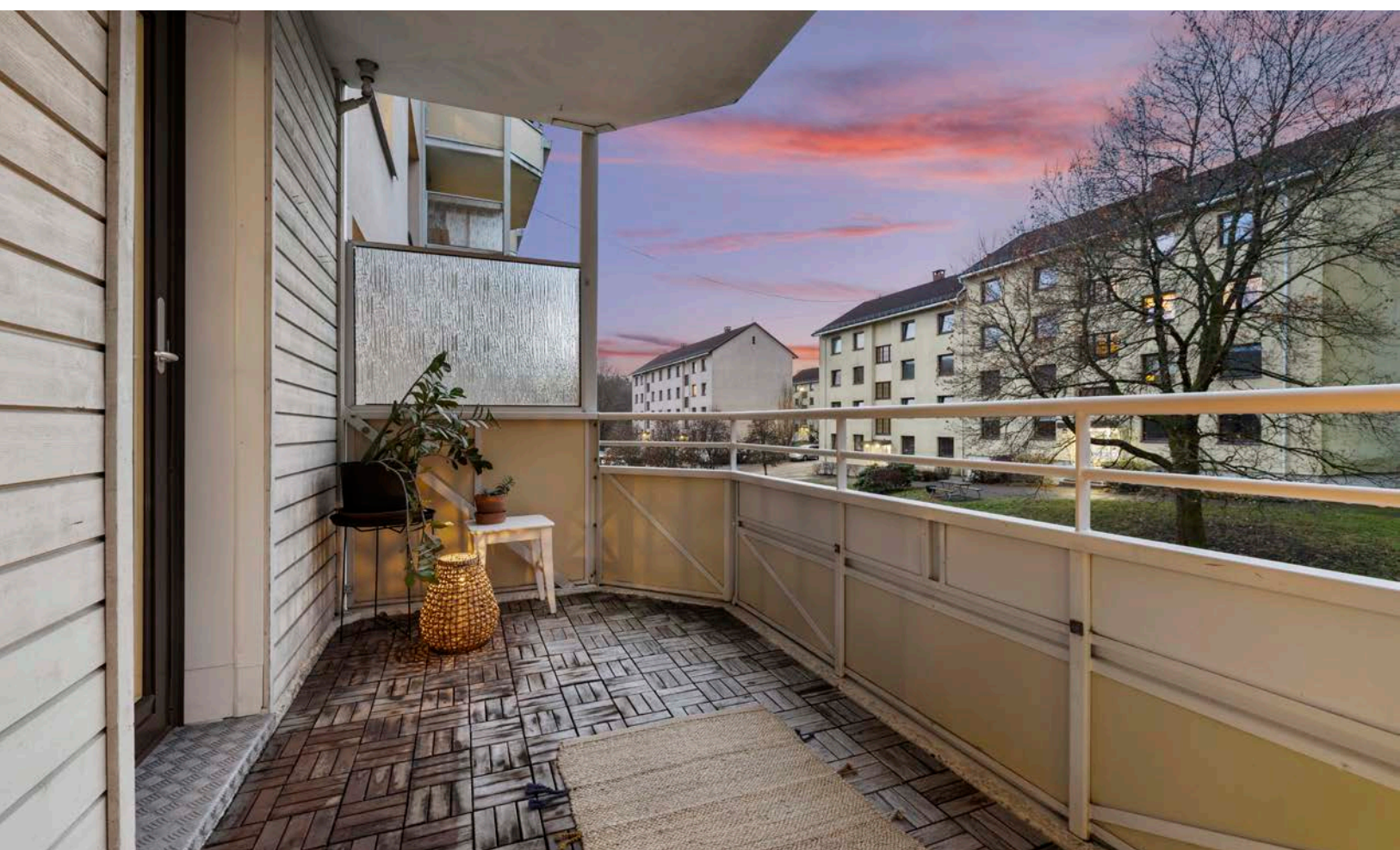
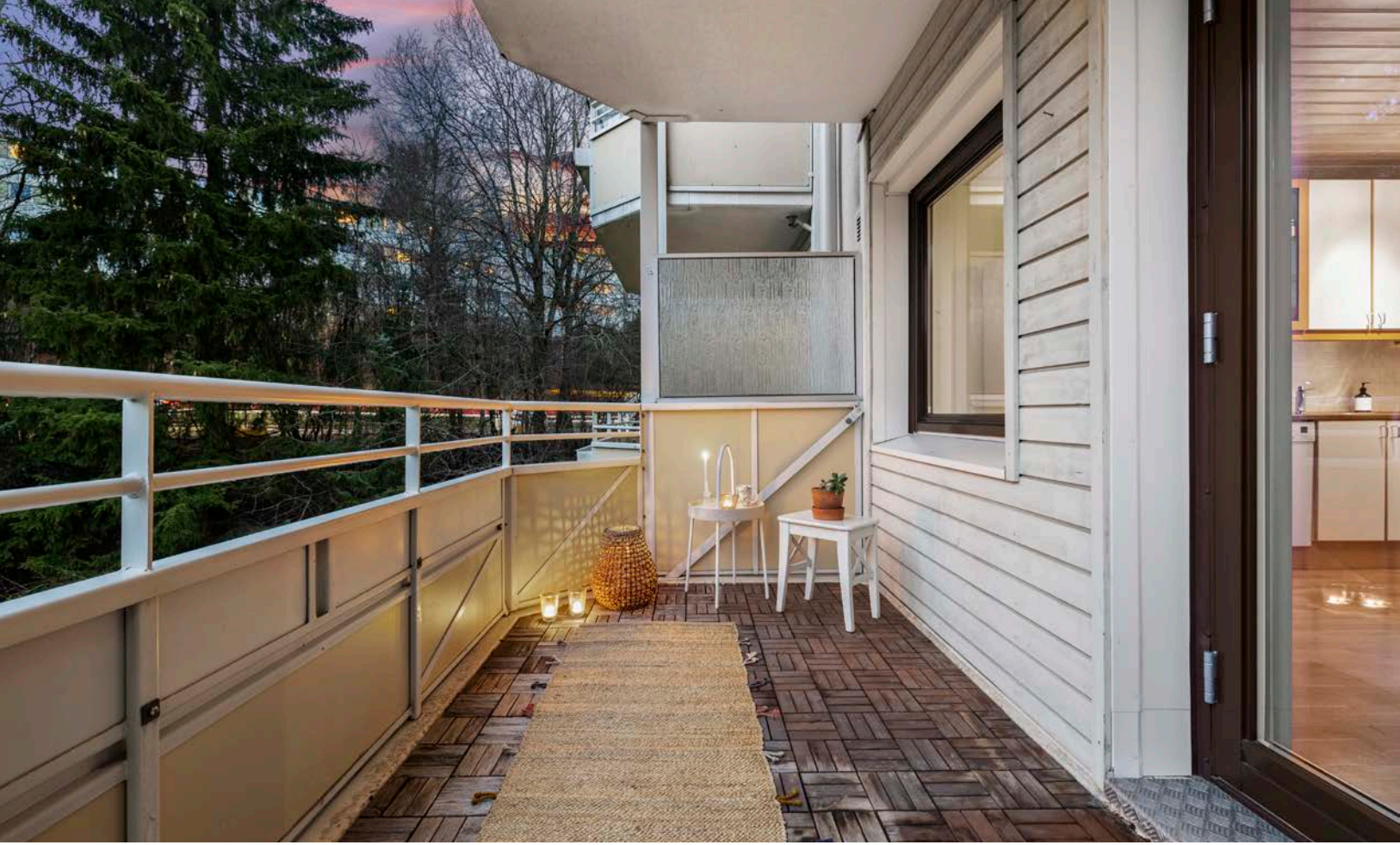
















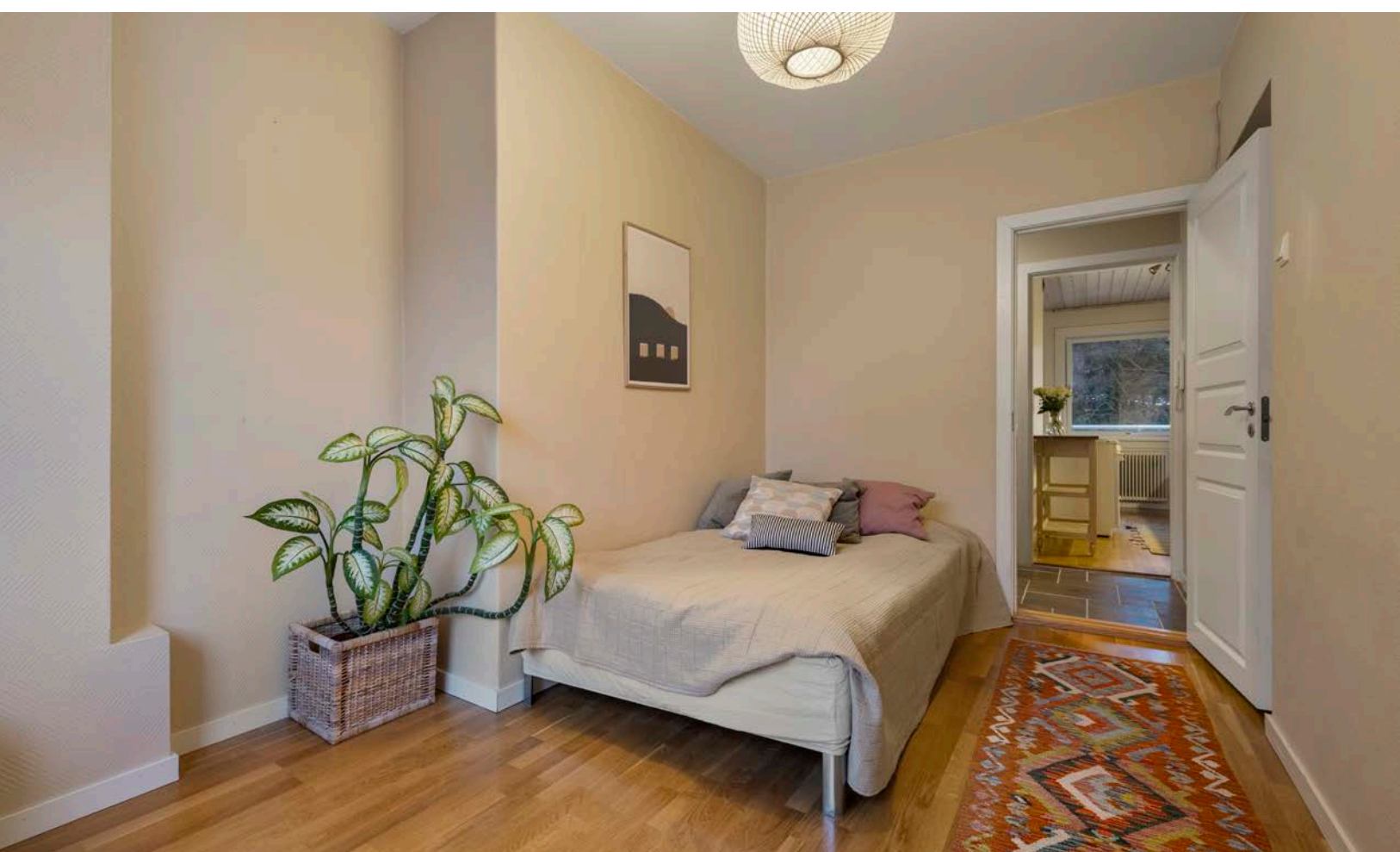
























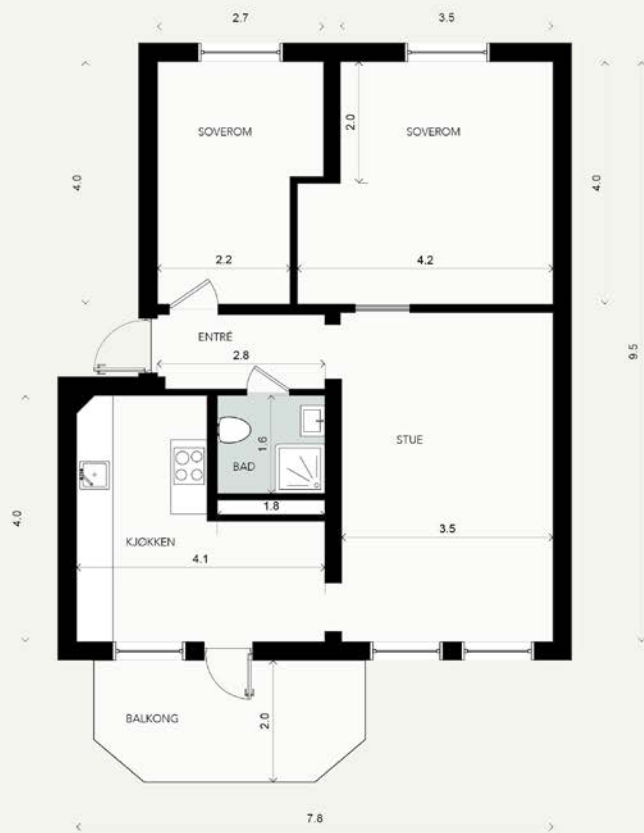


# Vedlegg



## Frysjaveien 15

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



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Frysjaveien 15 B,  
0883 OSLO



www.e3.no

#### Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

#### Utført av:

Takstmann

**Matias Utnem**

Dato: 20/11/2024

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 tilfredsstillende 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:59, Bnr: 286

Hjemmelshaver: Monica Fejtø

Seksjonsnummer:

Festenummer:

Andelsnummer:

Byggeår: 1954

Tomt: 20.4 daa m<sup>2</sup>

Kommune: 301 Oslo

## BEFARINGEN:

Oppdragsgiver: Marius Wang

Befaringsdato: 18.11.24

Fuktmåler benyttet: MMS2 Protmeter

Vann: Tilkoblet offentlig nett

Avløp: Tilkoblet offentlig nett

Adkomst: Adkomst fra offentlig vei

## OM TOMTEN:

Tomt

Tomten er pent opparbeidet med asfalterte gang-/kjøreveier og store grønne arealer mellom blokkene. Stor lekeplass med huskestativ og lekeapparater rett utenfor blokken.

## OM BYGGEMETODEN:

Byggemåte

Grunnmuren er utført i betong. Ytterveggene består av en betongkonstruksjon med pusset og malte overflater. Yttertaket er bygget i trekonstruksjon og er tekket med takstein.

**OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:**

Boligen har tegn til aldring og bruksslitasje i flere bygningsdeler. Noen elementer har passert forventet levetid og bør følges opp med vedlikehold eller utskifting. Utbedringer på bad, kjøkken og VVS-anlegg anbefales for å sikre boligens funksjonalitet og opprettholde verdi. Videre kontroll av det elektriske anlegget og oppdatering av dokumentasjon er også viktig.

**1. Våtrom****Bad**

Tilstandsgrad (TG) 2 er gitt på grunn av aldring og slitasje. Badet er pusset opp i 1994 og har synlige tegn til bruksslitasje på vegger, himling og gulv. Membranen er vurdert å ha passert sin forventede levetid, og sluket er av eldre type uten synlig klemring. Dette kan medføre risiko for lekkasje over tid.

Anbefalinger: Overhaling av badet anbefales for å oppfylle dagens standarder og sikre langvarig funksjonalitet.

**2. Kjøkken**

Kjøkkenet har bruksslitasje på innredning, benkeplate og oppvaskkum. Manglende ventilator over komfyren reduserer ventilasjonens effektivitet.

Anbefalinger: Utbedring av innredning og installasjon av ventilator anbefales for å forbedre funksjonaliteten og inneklimate.

**3. Andre rom**

Gulv og vegger i øvrige rom har slitasje og estetiske avvik. Flisene i entréen har bom, som kan føre til ytterligere skade over tid.

Anbefalinger: Vedlikehold av gulv og utbedring av løse fliser anbefales for å opprettholde funksjonaliteten.

**4. Vinduer og ytterdører**

Vinduer og balkongdører fra 2014 er i god teknisk stand, men ytterdøren vurderes som TG 2 grunnet alder.

Anbefalinger: Ingen umiddelbare tiltak, men ytterdørens tilstand bør følges opp.

**5. Balkonger, verandaer og lignende**

Balkongen oppfyller krav til sikkerhet og har ingen avvik. TG 1.

Anbefalinger: Ingen tiltak nødvendig.

**6. VVS**

Vannrørene er delvis av eldre dato, med enkelte lekkasjer under vasken på kjøkken og bad. Varmtvannsberederen fra 1997 viser tegn til aldring og slitasje.

Anbefalinger: Bytte av eldre rør og varmtvannsbereder anbefales for å unngå fremtidige problemer.

**7. Elektrisk anlegg**

Det elektriske anlegget ble rehabilitert i 2001. Samsvarserklæring mangler, og kontroll av anlegget anbefales.

Anbefalinger: En fullstendig elk kontroll av autorisert elektroinstallatør anbefales for å sikre anleggets tilstand.

**ANNET:****Oppvarming**

Radiatorer tilknyttet felles fyring.

**Parkering**

Borettslaget har parkeringsplass til hver leilighet. Denne tildeles av styret og er ikke fast tilknyttet leiligheten. Ledige garasjeplasser annonseres på borettslagets sider og tildeles etter ansenitet.

**Romhøyde:**

Kjøkken 2,475 m

Stue 2,5 m

Bad 2,275 m

**DOKUMENTKONTROLL:**

EIENDOMSVERDI.NO

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

Gulvene består av fliser på badet og i entreen, og parkett i øvrige rom.

Veggene har fliser på badet, malt strietapet, og slette malte flater ellers.

Himlingen er utført med panel på kjøkken og bad, og malte slette flater i øvrige rom.

**FORMÅL MED ANALYSEN:**

Salg.

---

**VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:**

Hjemmelshaver opplyser:  
2010: Nye vann rør på badet  
2010: Ny vask på badet  
2010: Nytt dusjarmatur  
2010: Nye fliser på gulvet  
2024: Ny dør inn til badet

---

**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>
Kjeller		3				3
2.etasje	67			7	67	
Loft		16				16
SUM BYGNING	67	19				
SUM BRA	86					

**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, kjøkken, stue, bad og 2 stk soverom.

**BRA-e:****Loft:**

Det finnes to boder på loftet med målt gulvareal på henholdsvis ca. 8,75 m<sup>2</sup> og 7,2 m<sup>2</sup>. Loftet har skråtak, og det oppgitte arealet er målt som gulvareal.

**Kjeller:**

Det er en bod i kjelleren med et målt areal på ca. 3,25 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.):**

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).

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

---

**ANDRE MERKNADER:****TILSTEDE VED BEFARINGEN:**

Monica Fejtø (hjemmels haver)

Matias Utnem (takstmann)

---



## **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

20/11/2024

Matias Utnem

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

Det er påvist riss og sprekker, se under.

Det er påvist sprekker i fuger, se under.

Det er ventiler som kan åpnes.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Beskrivelse:

Badet ble pusset opp i 1994 og har flislagte vegger og gulv, med oppgitt glassfibermatte og membran i gulv og dusjhjørne. Himlingen er av ubehandlet panel. Badet er utstyrt med vegghengt servant med ethånds blandebatteri, speil og lys over servanten, dusjhjørne med forheng, gulvstående toalett og opplegg for vaskemaskin. Over døren er det installert en stråleovn som gir tilleggsvarme.

**Merknader:** Vegger:

Veggene er flislagte, men det er registrert slitasje på fugene, inkludert sprekker, hull og utvaskede områder. En flis ved armaturet er sprukket, og det er krakelering på fliser i dusjsonen, noe som kan indikere aldring eller fuktproblemer.

Himling:

Himlingen består av ubehandlet panel, som har gulnet og viser tegn til bruksslitasje. Panelet ligger løst langs kanten mot veggen. Det er en ventil som leder til en luftkanal over den senkede himlingen, men det mangler rørforbindelse mellom ventilåpningen og kanalen. Det er også avskalling av maling over himlingen, noe som kan skyldes tidligere fuktproblemer eller aldring.

Vegger: TG2, grunnet slitasje på fuger, sprukket flis ved armatur og krakelering i dusjsonen, som kan føre til svekket vannbestandighet over tid.

Himling: TG2, grunnet løs panelmontering, gulning, og manglende rørforbindelse mellom ventil og luftkanal, noe som kan påvirke ventilasjonseffektiviteten og bidra til videre slitasje.

**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 tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen. Se under.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Beskrivelse:

Gulvet er flislagt, og det registreres slitasje på mørtelfugene, inkludert utvaskede fuger og noe misfarging. Dette er typisk for gulv i våtrom med høy bruk over tid. Fallet på gulvet er målt til 20 mm fra terskel til topp slukrist, noe som er mindre enn det som normalt anbefales for å sikre effektiv avrenning i våtrom.

**Merknader:** TG2, grunnet slitasje på fuger og et begrenset fall som kan påvirke vannavrenningen over tid.

**TG 2** 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 1994

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Sluk:

Sluket er av støpejern, en eldre type som er robust, men utsatt for korrosjon over tid. Det er ikke synlig noen klemring, noe som kan indikere at utførelsen ikke følger dagens standarder for sluk i våtrom.

Membran:

Type og utførelse av membranen er ukjent, da den er skjult i konstruksjonen og ikke kan inspiseres uten destruktive inngrep. Det er ikke boret hull i et tilstøtende rom for fuktkontroll, da veggen er av betongkonstruksjon.

Ifølge Byggforskseriens datablader har membraner en forventet levetid på ca. 20 år, noe som betyr at membranen sannsynligvis har nådd eller overskredet sin tekniske levetid.

**Merknader:** TG2 er vurdert fordi membranen har en alder som tilsier at den forventede levetiden er passert, og tilstanden ikke kan vurderes uten destruktive inngrep. I tillegg er slukets alder og manglende synlighet av klemring faktorer som kan påvirke slukets funksjon og tetthet.

## 2. Kjøkken

### TG 2 2.1 Kjøkken

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

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereeder 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.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Beskrivelse:

Kjøkkenet er utstyrt med innredning med hvite fronter kombinert med treverk, og har en heltre benkeplate med nedfelt dobbel oppvaskkum og etthånds blandebatteri. Mellom benken og overskapene er det fliser, og overskapene har samme utførelse som underskapene, inkludert et vitrineskap. Hvitevarene er frittstående og inkluderer kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr. Varmtvannsbereederen (VVB) er plassert under benken.

**Merknader:** Benkeplaten og oppvaskkummen viser tydelig bruksslitasje med riper, sår og hakk.

Innredningen har slitasje, inkludert en løs skuffefront, avskallinger og oppsvulmet materiale, trolig grunnet fuktpåvirkning.

Det mangler ventilator over komfyren; det finnes kun en luftekanal med luke, noe som kan redusere effektiviteten av luftuttrekk ved matlaging.

Sprekker i mørtelfugene mellom flisene på kjøkkenet er registrert.

Innredning: TG2, grunnet tydelig bruksslitasje, løs skuffefront, og tegn til oppsvulmet materiale.

Benkeplate og oppvaskkum: TG2, grunnet slitasje i form av riper og hakk.

Ventilasjon: TG2, da mangelen på ventilator over komfyren kan påvirke luftkvaliteten og inneklimateet i kjøkkenet.

Fliser: TG2, grunnet sprekker i mørtelfugene som kan kreve vedlikehold.

## 3. Andre Rom

### TG 2 3.1 Andre rom

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Gulv:

Det er registrert slitasje på parkett gulvet i form av sprekker i skjøter, samt sår, hakk og riper. I entréen er det registrert "bom" under fliser, noe som tyder på at flisene ikke er ordentlig festet til underlaget. Dette kan føre til ytterligere skade over tid hvis det ikke utbedres.

Vegger:

Veggene har mindre sår og hakk, noe som er vanlig ved normal bruk, og dette påvirker ikke funksjonaliteten vesentlig.

Himling:

Himlingen på kjøkkenet er av panel, men det mangler en kvist, noe som gir et estetisk avvik.

**Merknader:** Gulv: TG2, grunnet synlig slitasje, sprekker i skjøter og bom under fliser, som krever vedlikehold.

Vegger: TG1, da det kun er mindre overflateavvik som ikke påvirker funksjonaliteten.

Himling: TG2, grunnet manglende kvist som gir estetisk avvik.

#### 4. Vinduer og ytterdører

##### TG 2 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Beskrivelse:

Vinduer og balkongdør er utstyrt med 2-lags isolerglass, produsert i 2014. Dette indikerer at de fortsatt er relativt nye og bør ha gode isolerende egenskaper og funksjonalitet.

Ytterdør:

Entrédør i brannklasse B-30 med 35 desibel lydmotstand.

**Merknader:** Entrédør er av eldre dato. Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje.

#### 5. Balkonger, verandaer og lignende

##### TG 1 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Beskrivelse:

Balkongen har utgang fra kjøkkenet og balkongen har betongdekke med trefliser lagt som overflate. Rekkverket er i stål med stålplater, og høyden er målt til 100 cm, hvilket oppfyller kravene til sikkerhet for balkonger i boliger.

**Merknader:**

#### 6. VVS

##### TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Beskrivelse:

Vannrørene i boligen er hovedsakelig av kobber og vurderes som av eldre dato, med unntak av nyere installasjoner på badet ved vasken og dusjen. Avløpsrørene er i plast, som generelt har god holdbarhet. Det er imidlertid registrert tape rundt skjøtene på avløpsrørene under vasken på kjøkkenet og badet, noe som indikerer små lekkasjer. Slike lekkasjer kan føre til fuktproblemer dersom de ikke utbedres. Stoppekranen under kjøkkenvasken fungerer og stenger vannet til kjøkkenets røropplegg. I tillegg er det en stengeventil plassert inne på badet.

Begrensninger i inspeksjon

Det gjøres oppmerksom på at kun synlige rørinstallasjoner er kontrollert. Rørgjennomføringer som er skjult i vegger, er ikke undersøkt videre. Eventuelle feil i det skjulte anlegget kan derfor ikke identifiseres eller vurderes i denne rapporten.

**Merknader:** TG2, grunnet små lekkasjer fra avløpsrørene som krever utbedring. De eldre kobberørene har også en begrenset levetid og bør følges opp.

#### TG 2 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 1997  
Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.  
Berederens plassering er tilfredsstillende.  
Berederen er lekkasjesikret.

#### Beskrivelse:

Varmtvannsberederen (VVB) er plassert i benkeskapet på kjøkkenet. Den har en kapasitet på 120 liter og er produsert i 1997. Det er registrert en rift i isolasjonen rundt VVB, som kan redusere dens energieffektivitet ved å føre til varmetap. Berederen er lekkasjesikret, noe som reduserer risikoen for vannskader ved en eventuell lekkasje.

**Merknader:** TG2, grunnet alder og slitasje på isolasjonen, noe som kan påvirke VVBs funksjon og effektivitet.

#### TG 2 6.3 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

#### Beskrivelse:

Boligen har naturlig ventilasjon med luftutskifting gjennom oppdriftskanaler på badet og kjøkkenet. Det er tilluftsventiler i ytterveggene på soverommene og stuen, som sikrer tilførsel av frisk luft. Systemet fungerer tilfredsstillende under riktige værforhold, men krever jevnlig vedlikehold av ventiler og kanaler for å opprettholde god funksjon. Kjøkkenet mangler avtrekk over komfyren, noe som kan redusere effektiviteten av ventilasjonen i matlagingssonen og føre til opphopning av matos og fukt.

**Merknader:** TG2, grunnet mangelen på avtrekk over komfyren, som kan påvirke innklimaet i kjøkkenområdet.

#### Anbefalte tiltak:

Installere avtrekk over komfyren:

Det anbefales å montere en ventilator med avtrekk til oppdriftskanalen eller en kullfilterventilator som midlertidig løsning for å bedre luftkvaliteten ved matlaging.

### 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 elektriske anlegget ble totalrehabilitert i 2001

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

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. 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 påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

## EIERSKIFTERAPPORT™

Sikringsskapet er plassert i den felles trappeoppgangen. Det elektriske anlegget ble rehabilitert i 2001.

Undertegnede takstmann har ikke fag- eller spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Generelt anbefales det at en autorisert elektroinstallatør eller kontrollør gjennomfører en fullstendig kontroll av det elektriske anlegget.

Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på visuell inspeksjon, opplysninger fra eier, eventuell tilhørende dokumentasjon, samt bruk av en standard sjekklister. Det må bemerkes at denne sjekklister innebærer mer begrensede undersøkelser sammenlignet med en godkjent elkontroll.

### Branntekniske forhold:

Alle boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere, med minimum én røykvarsler i hver etasje.

Boligen skal også være utstyrt med slokkeutstyr, som husbrannslange eller brannslukningsapparat.

Brannslukningsapparatet må ha en kapasitet på minst 6 kg, med en effektivitetsklasse på minst 21 A for skumapparat.

Dersom det benyttes brannslange, skal denne være tilkoblet en fast vannforsyning, og det anbefales å bruke en kuleventil (type kran).

Det gis ingen tilstandsgrad 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:

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 registrert slitasje på fuger, sprukket flis ved armatur, krakelering i dusjsonen, gulning av panel i himlingen og manglende rørforbindelse mellom ventil og luftekanal.

## 1.1.2 Bad Overflate gulv

TG2, grunnet slitasje på fuger og et begrenset fall.

## 1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

TG2 er vurdert fordi membranen har en alder som tilsier at den forventede levetiden er passert, og tilstanden ikke kan vurderes uten destruktive inngrep. I tillegg er slukets alder og manglende synlighet av klemring faktorer som kan påvirke slukets funksjon og tetthet.

## 2.1 Kjøkken Kjøkken

TG2 vurderes på grunn av slitasje på innredningen, en løs skuffefront og manglende ventilasjon eller avtrekksvifte over komfyren.

## 3.1 Andre rom

TG2 vurderes på grunn av registrert slitasje på overflater.

## 4.1 Vinduer og ytterdører

TG2 er gitt fordi entrédøren er av eldre dato og har passert mer enn halvparten av sin forventede levetid.

## 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

TG2, grunnet små lekkasjer fra avløpsrørene som krever utbedring. De eldre kobberrørene har også en begrenset levetid og bør følges opp.

## 6.2 Varmtvannsbereder

TG2, grunnet alder og slitasje på isolasjonen, noe som kan påvirke VVBs funksjon og effektivitet.

## 6.3 Ventilasjon

TG2, grunnet mangelen på avtrekk over komfyren, som kan påvirke inneklimate i kjøkkenområdet.

## 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>	
1012240037	
<b>Selger 1 navn</b>	
Emese Monica Fejtø	
<b>Gateadresse</b>	
Frysjaveien 15B	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
OSLO	0883
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	1988
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	36
Antall måneder	0
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	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1012240037

## 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: EMF

1



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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Pusset opp av oss i 1994 etter daværende våtromsnorm, og av faglært i 2010. I 1994 ble det lagt glassfibermatter og membran i dusjhjørnet, på gulvet og 20 cm på veggene over gulvet i hele badet. Det ble lagt fliser, taket ble senket med panel og rørene ble dekket med panel/treverk. I 2010 ble badet oppgradert med nye rør, ny vask, nytt toalett og nytt dusjgarnityr. Det ble lagt nye fliser på gulvet over gamle fliser.
Arbeid utført av	Funksjonell VVS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei  Ja

Beskrivelse	Se punktet over.
-------------	------------------

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Svar	Nei
------	-----

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

Nei  Ja

Beskrivelse	For noen år siden ble det lagt matte på bygningen mot fukt ved vaskekjeller. Vet ikke detaljer rundt dette.
-------------	---

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

Beskrivelse	For ca 10 år siden var noen tifeller av sølvkre på badet. Har ikke sett dette siden.
-------------	--

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

Nei  Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Jeg tror at det har vært gjort arbeid med tankene til radiatorfyringen av borettslaget.
Arbeid utført av	Vet ikke

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei  Ja

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

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

For ca 18 år siden ble fasadene pusset opp av borettslaget.

Arbeid utført av

Vet ikke.

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

Beskrivelse

OBOS bygger ut Frysjaparken i nærheten. Dette arbeidet er i gang, og skal ferdigstilles i 2027.

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

Beskrivelse

Noen radiatorer drypper litt om vinteren. Et rom mangler regulering ("håndtak") av radiatorvarmen. Øvre kjøkkenskuff er i ustand (bestikkskuffen). Rørene under vasken på kjøkken og bad lekker litt i noen posisjoner. Trolig vil dette utbedres før overtakelse. På grunn av at det har vært en åpning mellom leiligheten og naboileiligheten (som vi har eid), har rør fra kjøkkenet i naboileiligheten vært koblet til røret på kjøkkenet i denne leiligheten. Dette skal tilbakestilles til opprinnelig stand før overtakelse.

#### 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.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Emese Monica Fejtő	e1b969a9dbe017170c1c2b2 89fb9f2fce34ab893	17.11.2024 14:21:08 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1012240037

- 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

Frysjaveien 15B - Nabolaget Brekke/Svensenga - vurdert av 135 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



## Offentlig transport

Svensenga Linje 25	3 min 0.2 km
Kjelsås stasjon Linje RE30, R31	13 min 1 km
Grefsen stadion Linje 11, 12	14 min 1.1 km
Tåsen Linje 5	22 min 1.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	15 min 6.7 km

## Skoler

Kjelsås skole (1-7 kl.) 720 elever, 35 klasser	15 min 1.2 km
Grefsen skole (1-7 kl.) 726 elever, 37 klasser	19 min 1.4 km
Korsvoll skole (1-7 kl.) 575 elever, 28 klasser	21 min 1.6 km
Engebråten skole (8-10 kl.) 725 elever, 40 klasser	8 min 0.6 km
Nordberg skole (8-10 kl.) 497 elever, 27 klasser	6 min 2.7 km
Nydalen videregående skole 960 elever	23 min 1.7 km
Blindern videregående skole 810 elever, 24 klasser	5 min 3.1 km



## Kvalitet på skolene

Veldig bra 93/100



## Opplevd trygghet

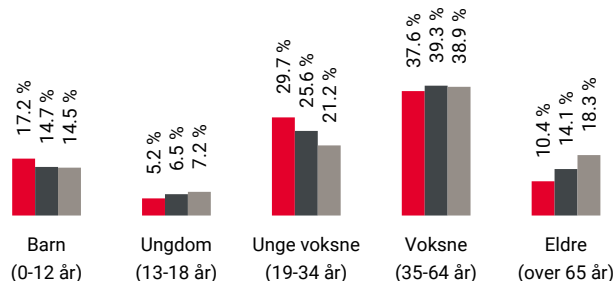
Veldig trygt 91/100



## Naboskapet

Godt vennskap 74/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Brekke/Svensenga	2 083	1 038
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Engebråten barnehage (1-5 år) 72 barn	8 min 0.6 km
Stilla barnehage (1-5 år) 38 barn	11 min 0.8 km
Korsvolltoppen barnehage (1-5 år) 53 barn	12 min 0.9 km

## Dagligvare

Meny Frysja	6 min
Rema 1000 Korsvoll PostNord	9 min 0.6 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 naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

## Primære transportmidler



1. Buss



2. Egen bil



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 99/100



### Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 92/100



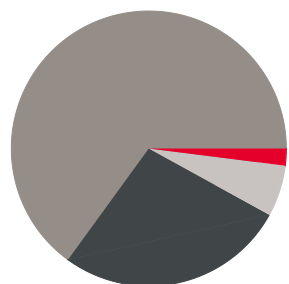
### Støynivået

Lite støynivå 90/100

## Sport

	Solligrenda balløkke Ballspill	8 min	0.6 km
	Engebråten skole - idrettshall Aktivitetshall	9 min	0.6 km
	Avancia Xpress Kjelsås	7 min	
	EVO Frysja	8 min	

## Boligmasse



- 2% enebolig
- 27% rekkehus
- 65% blokk
- 6% annet

«Kort vei til marka, supert for småbarnsfamilier, godt miljø»

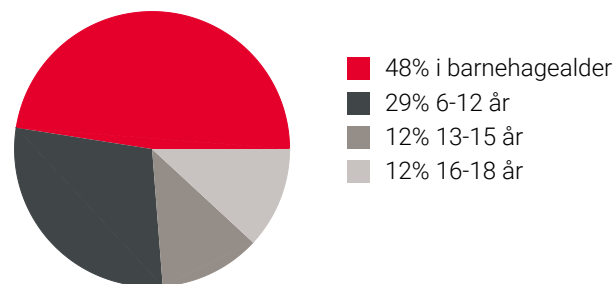
Sitat fra en lokalkjent



## Varer/Tjenester

	Tåsen Nærcenter	24 min
	Vitusapotek Frysjaparken	6 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



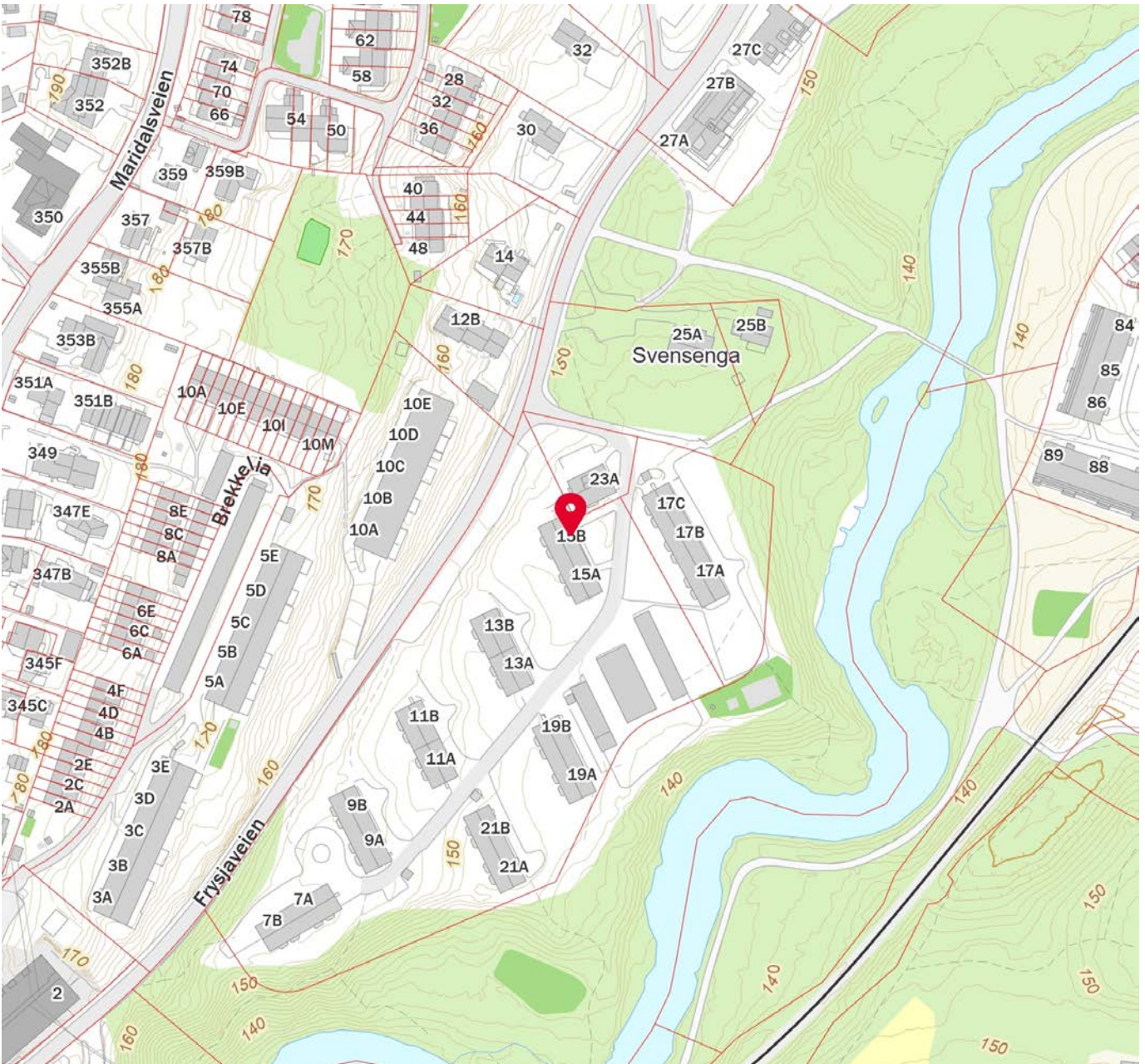
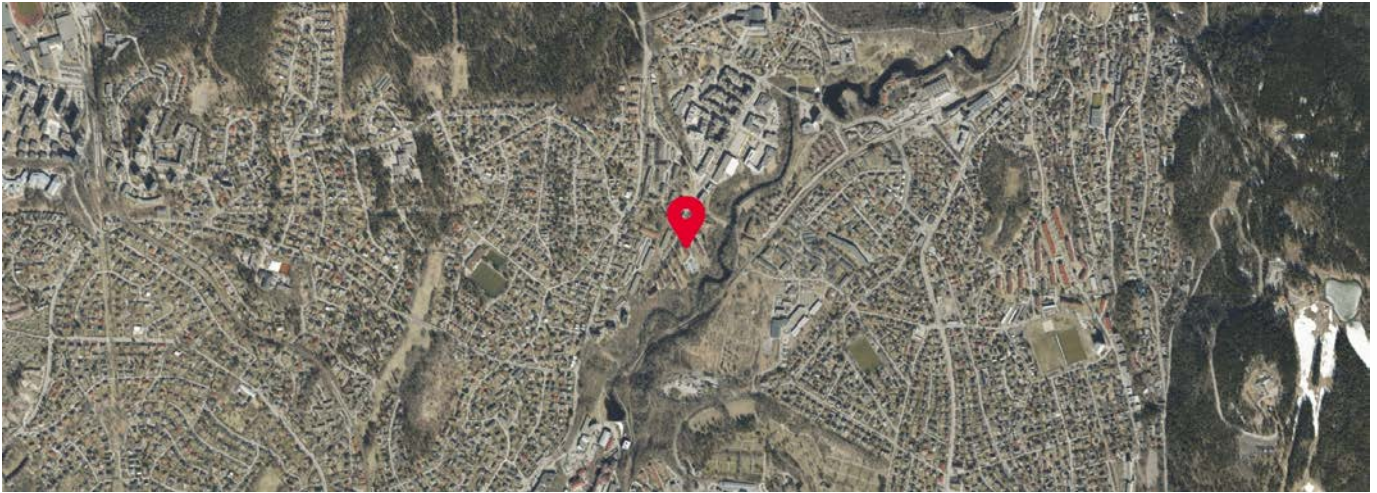
0% 47%

- Brekke/Svensenga
- Oslo og omegn
- Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	24%	33%
Ikke gift	68%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%









## 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/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 utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

**16. 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”*

Retts skal være rett. For alle.



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](http://help.no)

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

  
Retts 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 salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoveret 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 eiendoms-megler. 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 risikoopplysninger 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.

# HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

**Bestilling gjøres av boligkjøper på [www.help.no/renteforsikring](http://www.help.no/renteforsikring). Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.**

**For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.**



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.





# 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: Frysjavaen 15B  
0883 OSLOMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling  
Saksbehandler: Marius WangTelefon: 468 28 887  
E-post: mw@aktiv.no

Oppdragsnummer:

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