

A modern living and dining area. The living room features a white sofa with brown and grey cushions, a black coffee table with a marble top, and a patterned rug. Two framed abstract artworks hang on the wall. A pink armchair is positioned near a large window. The dining area includes a light wood table and pink upholstered chairs. Three gold pendant lights hang from the ceiling. A pink wall separates the dining area from the kitchen.

aktiv.

Frysjaveien 3, 0883 OSLO

**Frysja/ Korsvoll: Attraktiv 4-roms  
selveier med stort potensiale, fin  
beliggenhet, balkong, heis og  
garasje plass**



Partner / Eiendomsmegler

## Christian Wahl

**Mobil** 408 00 445

**E-post** christian.wahl@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Grefsen og Torshov

Torshovgata 8, 0405 OSLO. TLF. 21 63 63 63

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 7 200 000,-  
**Fellesgjeld:** Kr 406 663,-  
**Omkostn.:** Kr 204 607,-  
**Total ink omk.:** Kr 7 811 270,-  
**Felleskostn.:** Kr 6 915,-  
**Selger:** June Huang Grotnes  
Jørn Grotnes

**Salgsobjekt:** Eierseksjon  
**Eierform:** Eierseksjon  
**Byggeår:** 1969  
**BRA-i/BRA Total** 90/96 kvm  
**Tomtstr.:** 21015.5 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 3  
**Antall rom:** 4  
**Gnr./bnr.** Gnr. 59, bnr. 329  
**Snr.** 52  
**Oppdragsnr.:** 1004240099

# Velkommen...

Velkommen til denne 4-roms selveierleiligheten i Frysjaveien 3, et moderniseringsobjekt med stort potensial.

Leiligheten har en god planløsning og ligger på et praktisk plan med heisadkomst.

Den rommer tre soverom, et pent bad, og en romslig stue med utgang til en balkong. I tillegg har du direkte utgang til en hage på samme plan, som gir ekstra muligheter for uteplass og rekreasjon.

Garasjeplass medfølger, noe som gir trygg parkering og enkel adkomst.

Med litt innsats kan du skape ditt drømmehjem i denne leiligheten som kombinerer praktisk beliggenhet med gode muligheter for personlig preg.

Velkommen til visning med Partner/Eiendomsmegler Christian Wahl, tlf: 408 00 445



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Tilstandsrapport .....	47
Egenerklæring .....	60
Nabolagsprofil .....	65
Budskjema .....	75

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 90 m<sup>2</sup>

BRA - e: 6 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 96 m<sup>2</sup>

TBA: 3 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

BRA-i: 90 m<sup>2</sup> Entre, stue, kjøkken, bad, tre soverom, og bod med inngang fra et av soverommene.

BRA-e: 6 m<sup>2</sup> Bod

### TBA fordelt på etasje

2. etasje

3 m<sup>2</sup> Balkong

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

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.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

21015.5 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Pent opparbeidet fellestomt med velstelt gressplen, prydbusker, diverse prydbepantning og trær. Her finnes også lekeapparater og felles sittegrupper. Eiendommen grenser til Akerselva mot øst og syd.

Deler av tomten ned mot Akerselva vurderes solgt.

### **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 5 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 Idrettshøyskolen. Gangavstand også til Stillatorget med dagligvarebutikk, postkontor, apotek mm.

Ca. 15 min gange til Nydalen med Handelshøyskolen 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 som stopper like ved boligen, du kan benytte buss nr 54 rett utenfor døren til sentrum eller nr 25 til Majorstuen. Alternativt trikk fra Kjelsås og T-bane fra Østhorn eller Nydalen

### **Adkomst**

Enkel adkomst fra gate.  
Det vil bli satt opp AKTIV visningsskilt under visning.

### **Bebyggelsen**

Området består hovedsakelig av småhusbebyggelse og blokkbebyggelse.

### **Skolekrets**

Leiligheten sogner til Korsvoll Barneskole.

### **Offentlig kommunikasjon**

Offentlig kommunikasjon via buss nr. 54 til sentrum og buss nr. 25 til Majorstuen rett utenfor døren Videre går det trikk fra Kjelsås( 11og 12) samt t-bane fra Østhorn eller Nydalen.

### **Bygningssakkyndig**

Matias Utnem

### **Type takst**

Eierskifterapport

### **Byggemåte**

Bygningen har grunnmur i betong. Yttervegger i murverk, forblendet med teglstein. Flatt oppforet yttertak, tekket med papp/folie.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Har du kjennskap til eiendommen?

Svar: Ja

Når kjøpte du boligen?

Svar: 2015

Hvor lenge har du eid boligen?

Svar: 9 år, 2 mnd.

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

Svar: Nei

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

Svar: Badet hadde en lekkasje i sluket (når sluket ble fullt) som førte til totalrenovering av badet.

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: All dokumentasjon ble oversendt megler Christian på epost

Arbeid utført av: Grens Rør & Servicetjenester AS

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Svar: Ja

Beskrivelse: Ny membran med nytt sluk ble satt opp og godkjent.

Er arbeidet byggemeldt?

Svar: Ja

Beskrivelse: Som beskrevet i dokumentasjonen

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Alle stammer som fører vann til leilighetene har blitt fornyet sommeren 2024

Arbeid utført av: Sameiet har fornyet alle tilførselsledninger i 2024

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

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Kontroll utført, rapport vedlagt

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

eanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Svar: Ja

Beskrivelse Det er laget oppsett for elbil-lading på parkeringsplass som tilhører leiligheten.

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Nytt gulv i garasjeanlegg sommeren 2024

Arbeid utført av : Sameiet har bestilt og gjennomført jobben

Er det foretatt radonmåling?

Svar: Ja

Beskrivelse: Vi foretok radon-måling i 2018, sendt inn rapport

Radonmåling

År 2018

Verdi: 0

### **Innhold**

Velkommen til Frysjeveien 3 - En attraktiv og stor 4-roms selveier leilighet med godt potensiale, fin planløsning og balkong.

Leiligheten ligger vendt ut mot siden- og baksiden av bygget, bort fra vei og ut mot grøntområde.

Boligen bør anses som et oppussingsobjekt med mulighet for å skape en super leilighet for de som måtte ønske.

Det er heisadkomst til etasjeplan og medfølgende garasje plass.

Varmtvann og fyring er inkludert i felleskostnadene, som medfører redusert strømkostnader.</b>

Meget attraktiv beliggenhet like ved Nydalen, og kort vei offentlig kommunikasjon, butikker og turmuligheter.

Leiligheten inneholder:

Entre/gang, 3 soverom. bad/wc, kjøkken, stue med utgang til balkong.

Videre disponeres en bod i samme etasje.

Kort om boligen  
Attraktivt moderniseringsobjekt  
Stor 4-roms på 90 kvm  
Vender ut mot grøntareal  
Store vindusflater  
Fyring og varmtvann inkludert i felleskostnadene  
Balkong  
Heis  
Utgang til felles hage på samme plan  
Bod i samme etasje  
Garasjeplass i samme etasje  
Godt drevet sameie  
Sentralt

Velkommen til visning med Partner/Eiendomsmegler Christian Wahl, tlf: 408 00 445

### **Standard**

2 etasje:

Leiligheten holder en enkel standard med parkett på gulv i stue og entre/gang, vinylfliser på deler av kjøkkengulvet, laminat på soverom, vinylfliser i entre, og fliser på badet.

Vegger med fliser på badet, sparkel med struktur i entre, og malt strietapet ellers.  
Himling med malte slette flater på badet med downlights, og malte slette flater ellers.

Entré:

Entré/ gang med plass til garderobeskap.

Stue:

Romslig stue med plass til sofagruppe og tilhørende møblement. Videre er det plass til spisebord. Utgang til balkong på ca. 3 kvm.

Kjøkken:

Kjøkkenet har eldre innredning med svarte slette fronter på underskap, malte fronter med lav profil på overskap. Heltre benkeplate og fliser på vegg mellom benkeplate og overskap. Spotter og lysrør under overskap. Ventilator med kullfilter.  
Frittstående oppvaskmaskin. Dobbel stål oppvaskkum med ettgreps blandebatteri.

Bad/wc:

Flislagt bad med vegghengt klosett og dusjkabinett. Servantskap med heldekkende servant og etthånds blandebatteri. Skap over servant med speil på dørene. Varme i gulv.



Soverom:

Leiligheten har 3 fine soverom med plass til seng og tilhørende møblement. Mulighet for garderobeløsning. Det ene soverommet har direkte adkomst til walk-in- closet med hyller og hengeplass.

Leiligheten har en bod i samme etasje som leiligheten, som er målt til ca. 6 m2. Det disponeres også en bod i kjeller.

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.1 Bad Overflate vegger og himling

TG2 vurderes da det er registrert sprekker og riss i fugene, samt gulning og løs silikonfuger.

1.1.2 Bad Overflate gulv

TG2 vurderes da det registreres gulning og slitasje på fugene.

3.1 Andre rom

TG2 vurderes da det er slitasje utover det som er normalt på overflatene.

4.1 Vinduer og ytterdører

TG2 vurderes da mer enn halvparten av vinduenes forventede levetid er passert.

6.3 Ventilasjon

TG2 vurderes da det benyttes kullfilter i ventilatoren på kjøkkenet, og det ikke er tilfredsstillende luftespalte under døren til badet.

Takstmannens vurdering ved TG3:

2.1 Kjøkken Kjøkken

TG3 da kjøkkenet har høy slitasjegard.

Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

TG2 vurderes fordi deler av vann- og avløpsrørene forventede levetid er overskredet, og stoppekranen kan ikke stenges.

Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-

### **Innbo og løsøre**

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

### **Hvitevarer**

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**

BAD: I 2019 ble sluket byttet, nytt røropplegg montert, og banemembranen på gulvet byttet. Det ble også lagt nye varmekabler på badet. Det er fremlagt dokumentasjon på uavhengig kontroll av arbeidene.

### **TV/Internett/Bredbånd**

Telia tilbyr TV og internett gjennom fellesavtale med sameie

### **Forsikringsselskap**

Gjensidige Forsikring

### **Polisenummer**

90163684

### **Diverse**

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

## Energi

### **Oppvarming**

Felles sentralfyring via radiatorer i sameiet

### **Energikarakter**

C

### **Energifarge**

Oransje

### **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.

## Økonomi

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

Kr 7 200 000

**Info kommunale avgifter**

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

**Eiendomsskatt**

Kr 1 195

**Eiendomsskatt år**

2024

**Info eiendomsskatt**

Eiendomsskatten utgjør 2,8 promille av eiendommens skattegrunnlag, hvor grunnlaget fastsettes ved enkel taksering. Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig.

Eiendomsskatten betales 4 ganger i året med forfall 25 mars, 25 mai, 25 august og 25 oktober

**Formuesverdi primær**

Kr 1 831 085

**Formuesverdi primær år**

2022

**Formuesverdi sekundær**

Kr 6 958 124

**Formuesverdi sekundær år**

2022

**Tilbud lånefinansiering**

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

# Boenheten

## Eierbrøk

103/11957

### Felleskostnader inkluderer

Herav:

Garasje 240,-

Strømuttak 20,-

Felleskostnader 6 655,26,-

Felleskostnadene inkluderer: Fyring, varmtvann, drift og vedlikehold, betjening av andel fellesgjeld, trappevask, forsikring og kommunale avgifter.

### Felleskostnader pr. mnd

Kr 6 915

### Andel Fellesgjeld

Kr 406 663

### Fellesgjeld pr. dato

14.08.2024

### Andel fellesformue

Kr 156 122

### Andel fellesformue dato

31.12.2023

# Sameiet

## Sameienavn

Sameiet Frysjaveien 1 3 og 5

## Organisasjonsnummer

957591957

### Om sameiet

Sameiet består av 190 seksjoner. Frysjaveien 1-3-5 Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 957591957, og ligger i bydel Nordre Aker i Oslo kommune.

Styret har epost [frysjaveien1-3-5@styrerrommet.no](mailto:frysjaveien1-3-5@styrerrommet.no). Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](https://vibbo.no)

## Forretningsførsel og revisjon

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

## Styrets arbeid 2024:

- Reparert bru inn til øvre garasje tettet lekkasje
- Lagt om doseringen og lagt bedre drenering inntil vegg og skiftet sluk nedre garasje.
- Tettet lekkasje vegg nedre garasje
- Pusset opp vaskeriet Frysjaveien 5
- Vasket ned vegger trapper og korridorer alle 3 blokkene
- Inngangspartiet på innsiden er blitt pusset opp og lakket
- Engasjert selskap til å reparere det katodiske systemet i garasjene.
- Renoverte bunnør i alle blokkene.
- Pusset opp 2 felles toalett i F3
- Lokalisert lekkasje fra nedre garasje til bod-rom, lekkasjen blir reparert i løpet av 2024
- Merket opp alle parkeringsplassene på uteområde
- Rettet opp betong rekkverket ved veien til nedre garasje
- Ferdig med undersøkelsen av varmeanlegget fra Nordisk Energikontroll. Styret har brukt over to år på å vurdere lønnsomheten ved det nye varmeanlegget.
- Nordisk Energikontroll. På grunn av resultatet av undersøkelsen har vårt samarbeid med Nordisk Energikontroll opphørt-Dråpe Entreprenør as har overtatt service og vedlikehold av varmeanlegget
- Ferdig med undersøkelsen av plastvinduer
- Krav fra forsikringsselskap som gjelder regress av plastvinduer
- Det ble stemt over på årsmøte 2020 at sameiet ikke skulle dekke slukskifte baderom. Det burde ikke ha blitt lagt fram for avstemning. Sameiet var ansvarlig for å dekke kostnadene ved skifte av sluk i samsvar med gjeldende lovverk.
- Renovering av soilrørene. Alle bunnrørene i Frysjaveien 3 og Frysjaveien 5 er blitt renoverte. Det gjenstår imidlertid en rørstrekning på 7 meter i hagen mot Frysjaveien 5, samt et rørstrekk på 130 meter fra sameiets kum til den kommunale kummen nederst i skibakketrappen. Disse gjenværende arbeidene forventes å bli fullført i løpet av 2024.
- En del arbeid med husbråk. Håndtering av husbråk innebærer betydelig administrativt arbeid for styret. Klager angående husbråk blir nøye behandlet, og etter gjentatte advarsler vil saken bli overført til OBOS Advokatene for videre oppfølging.
- Det har også vært kraftig renteøkning og prisstiging i perioden. Det gjorde at styret måtte heve fellesutgiftene med 7%
- Belastningen på styret har vært for høyt. Styret har derfor besluttet å utsette undersøkelsen angående sykkel-ladning til etter at rørfornyingen er fullført.
- Ny og bedre Telia avtale. Avtalen er betydelig mer fleksibel og inkluderer en imponerende internett-hastighet på 200 Mbps.
- Avfall etter flytting. Mange flytter og etterlater gjenstander de ikke ønsker å ta med seg. Disse gjenstandene ender ofte opp i korridorene og utenfor bygningene, noe som skaper unødvendig ekstraarbeid for styret og vaktmesteren.

- Heisene. Betydelige ressurser har blitt investert i vedlikehold og reparasjon av heisene, og vi håper at 2024 vil preges av kun rutinemessig vedlikehold.
- Avholdt dugnad med sosial sammenkomst

Styret har jobbet med tomten. Her fremgår det at kommunen endret reguleringsstatusen for tomten fra boligtomt til friluftsområde i 2015. Som en respons på dette sendte styret inn en forespørsel til kommunen om innløsning av tomten. Kommunen avviser imidlertid kravet og hevder at det er fremsatt for sent. Etter å ha gjennomgått Altinn-opplysninger tilbake til 2015, har vi ikke mottatt noen meldinger fra kommunen som informerer om omreguleringen av tomten. Derfor fortsetter vi arbeidet med saken for å undersøke om det er mulig å finne en løsning på problemet og kreve at kommunen gjennomfører innløsning av tomten

#### Lån

I løpet av de siste tre årene har styret nedbetalt omtrent 10 millioner kroner på hovedlånet, som var på rundt 42 millioner da styret overtok. Sameiet har fått innvilget et lån på 15 millioner kroner som skal benyttes til rehabilitering av soilrørene. Av dette beløpet er 5 millioner allerede tatt ut, hvorav 3 millioner er blitt anvendt på rehabilitering av soilrørene. Når rehabiliteringsarbeidet er fullført, vil begge lånene bli refinansiert og slått sammen til ett lån

Styret har pusset opp hobbyrommet i Frysjaveien 1. Ved hjelp av mange dugnadstimer og gunstige innkjøp, samt mottatte gaver, er det laget et flott lokale som beboere kan leie for en rimelig sum. Lokalet er utstyrt for inntil 30 personer. Hobbyrommet blir også brukt til styremøter.

Arbeid som skal utføres 2024/2025:

1. Ferdigstille rørfornyingen
2. Pusse opp vegger og gulv kjeller i alle tre blokkene
3. Skifte dør vaskeri Frysjaveien 5 (mot hagen)
4. Tette lekkasje nedregarasje gulv
5. Malevegg utvendig ved kjeller Inngang Frysjaveien 1
6. Pusse og beise dører innvendig i alle tre blokkene
7. Pusse opp vaskeriene F1 og F3
8. Ordne med sykkel lading
9. Male garasjelegget innvendig
10. Bygge støyskjerm Frysjaveien 1 mot Maridalsveien
11. Bli ferdig med tomteundersøkelsen.
12. Monter permanent luftavfuktervifter i bodrom Frysjaveien 1 og 3
13. Felles dugnad første lørdag i mai 2024

Ingen kan erverve mer enn to boligseksjoner i et sameie, jf. eierseksjonsloven § 23 første ledd. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting.

Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

#### **Lånebetingelser fellesgjeld**

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank: Handelsbanken

Lånenr.: 83987197431

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 6,90%

Restsaldo 31 206 699,-

Innfrielsesdato: 01.04.2037

Type rente: Flytende

Andel restsaldo: 268 830,-

Kapitalkostn.: ca. 2 647,-

Bank: Handelsbanken

Lånenr.: 83987237921

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 6,85%

Restsaldo 16 000 000,-

Innfrielsesdato: 01.03.2053

Type rente: Flytende

Andel restsaldo: 137 832,-

Kapitalkostn.: ca. 917,-

Avdragsfrihet til og med 01.10.2024.

Avdragsfriheten på lånenr. 83987237921 opphører i oktober 2024 og kapitalkostnadene pr mnd. vil da øke med avdragsbetaling.

#### **Sikringsordning fellesgjeld**

Selskapet har en sikringsordning gjennom Obos om at ubetalte felleskostnader blir betalt.

#### **Forkjøpsrett**

Ingen forkjøpsrett i sameiet

#### **Regnskap/budsjett**

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/ årsmøtet/generalforsamling.

#### **Styregodkjennelse**

Det praktiseres ikke styregodkjennelse i sameiet

### **Vedtekter/husordensregler**

Vi anbefaler alle interesserte å sette seg inn i sameiets vedtekter og husordensregler. Dette vil bli lagt ved i salgsoppgaven.

### **Dyrehold**

Dyrehold er tillatt, men må ikke være til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av andre seksjoner. Ved mislighold kan styret tilbakekalle tillatelsen.

### **Beboernes forpliktelser og dugnader**

Dugnad må påberegnes.

## Forretningsfører

### **Forretningsfører**

Obos Eiendomsforvaltning AS

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 59, bruksnummer 329, seksjonsnummer 52 i Oslo kommune.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

301/59/329/52:

03.02.1958 - Dokumentnr: 1274 - Best. om vann/kloakkledn.

Bestemmelse om benyttelse

Med flere bestemmelser

Bestemmelse om gjerde

Overført fra: Knr:0301 Gnr:59 Bnr:329

Gjelder denne registerenheten med flere

13.06.1958 - Dokumentnr: 6499 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om kloakkledning

Med flere bestemmelser

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra: Knr:0301 Gnr:59 Bnr:329

Gjelder denne registerenheten med flere

15.06.1958 - Dokumentnr: 6816 - Erklæring/avtale

Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglementet

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra: Knr:0301 Gnr:59 Bnr:329



Gjelder denne registerenheten med flere

19.06.1958 - Dokumentnr: 6817 - Erklæring/avtale  
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglementet  
Overført fra gnr 59 bnr 330  
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen  
Overført fra: Knr:0301 Gnr:59 Bnr:329  
Gjelder denne registerenheten med flere

04.12.1963 - Dokumentnr: 16116 - Bestemmelse om bebyggelse  
Med flere bestemmelser  
Overført fra: Knr:0301 Gnr:59 Bnr:329  
Gjelder denne registerenheten med flere

24.06.1964 - Dokumentnr: 8162 - Erklæring/avtale  
VEDR. KJELLERROM  
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet  
Overført fra: Knr:0301 Gnr:59 Bnr:329  
Gjelder denne registerenheten med flere

24.06.1964 - Dokumentnr: 8163 - Erklæring/avtale  
VEDR. KJELLERROM  
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet  
Overført fra: Knr:0301 Gnr:59 Bnr:329  
Gjelder denne registerenheten med flere

02.10.1964 - Dokumentnr: 12702 - Erklæring/avtale  
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk  
Korrekt dok.nr. er iht gammel grunnbok og pantebokskopi: 12707/1964  
Overført fra: Knr:0301 Gnr:59 Bnr:329  
Gjelder denne registerenheten med flere

29.08.1966 - Dokumentnr: 11947 - Bestemmelse om bebyggelse  
Med flere bestemmelser  
Overført fra: Knr:0301 Gnr:59 Bnr:329  
Gjelder denne registerenheten med flere

18.10.1966 - Dokumentnr: 14923 - Erklæring/avtale  
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglementet  
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen  
Overført fra: Knr:0301 Gnr:59 Bnr:329  
Gjelder denne registerenheten med flere

20.01.1967 - Dokumentnr: 953 - Erklæring/avtale  
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglementet  
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen  
Overført fra: Knr:0301 Gnr:59 Bnr:329  
Gjelder denne registerenheten med flere

23.01.1967 - Dokumentnr: 1025 - Best. om vann/kloakkledn.  
Med flere bestemmelser  
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen  
Overført fra: Knr:0301 Gnr:59 Bnr:329  
Gjelder denne registerenheten med flere

01.04.1967 - Dokumentnr: 4353 - Erklæring/avtale  
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglementet  
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen  
Overført fra: Knr:0301 Gnr:59 Bnr:329  
Gjelder denne registerenheten med flere

09.06.1967 - Dokumentnr: 7819 - Erklæring/avtale  
Bestemmelse om kloakkledning  
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen  
Overført fra: Knr:0301 Gnr:59 Bnr:329  
Gjelder denne registerenheten med flere

22.04.1969 - Dokumentnr: 6086 - Bestemmelse om veg  
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet  
Overført fra: Knr:0301 Gnr:59 Bnr:329  
Gjelder denne registerenheten med flere

03.06.1969 - Dokumentnr: 8477 - Erklæring/avtale  
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.  
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen  
Med flere bestemmelser  
Overført fra: Knr:0301 Gnr:59 Bnr:329  
Gjelder denne registerenheten med flere

16.02.1976 - Dokumentnr: 3471 - Skjønn  
Overført fra: Knr:0301 Gnr:59 Bnr:329  
Gjelder denne registerenheten med flere

30.04.1985 - Dokumentnr: 24465 - Erklæring/avtale  
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET  
FOR: NOK 30,000  
MED PRIORITET ETTER 80% AV LÅNETAKST

Gjelder denne registerenheten med flere

30.04.1985 - Dokumentnr: 24465 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 52

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 103/11957

EIENDOMMEN ER OPPDELT I 188 SEKSJONER

06.09.2022 - Dokumentnr: 988769 - Reseksjonering

Snr: 52

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 103/11957

Vederlag: NOK 0

Omsetningstype: Uoppgitt

Deling av seksjon

Endring av fellesareal

#### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ferdigattest på nybygg, høyhus med garasjeanlegg

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

10.01.1975.

#### **Vei, vann og avløp**

Vei: Offentlig

Vann/avløp: Privat stikkledning til offentlig nett

#### **Regulerings og arealplaner**

Leiligheten ligger i et område regulert til byggeområde for boliger.

S-1058 Regulerings- og bebyggelsesplan for G.nr.59,B.nr.329,Nydalen i Oslo. Vedtatt av kommunal og arbeidsdepartementet den 10.06.1963

S-980 Regulering av deler av gnr. 58, bnr. 1 og 2 til park. Vedtatt av kommunal og arbeidsdepartementet den 06.06.1962

V120194 Maridalsveien, Skibakken bussholdeplass, Begge retninger Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser Plan- og bygningsetatens vedtak om mindre vesentlig endring. Vedtatt av plan- og bygningsetaten den 12.01.1994

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 den 28.11.1990.

KDP-17 Kommunedelplan for torg og møteplasser. Vedtatt av bystyret den 22.04.2009

### **Adgang til utleie**

Ved salg og utleie plikter sameierne å melde dette skriftlig til styret for registrering.

### **Kommentar konsesjon**

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

### **Kommentar odelsrett**

Det er ikke odell på eiendommen.

## 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](http://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](http://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**

7 200 000,- (Prisantydning)

406 663,- (Andel av fellesgjeld)

Omkostninger:

10 400,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))

240,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)

500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

500,- (Tingl.gebyr skjøte)

190 167,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 7 200 000,00))

204 607,- (Omkostninger totalt)

7 811 270,- (Totalpris inkl. omkostninger)

### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 204 607

### **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.

**Oppdragsansvarlig**

Christian Wahl

Partner / Eiendomsmegler

[christian.wahl@aktiv.no](mailto:christian.wahl@aktiv.no)

Tlf: 408 00 445

Grefsen og Torshov Eiendomsmegling AS, Torshovgata 8

0476 OSLO

Tlf: 216 36 363

**Salgsoppgavedato**

30.08.2024



















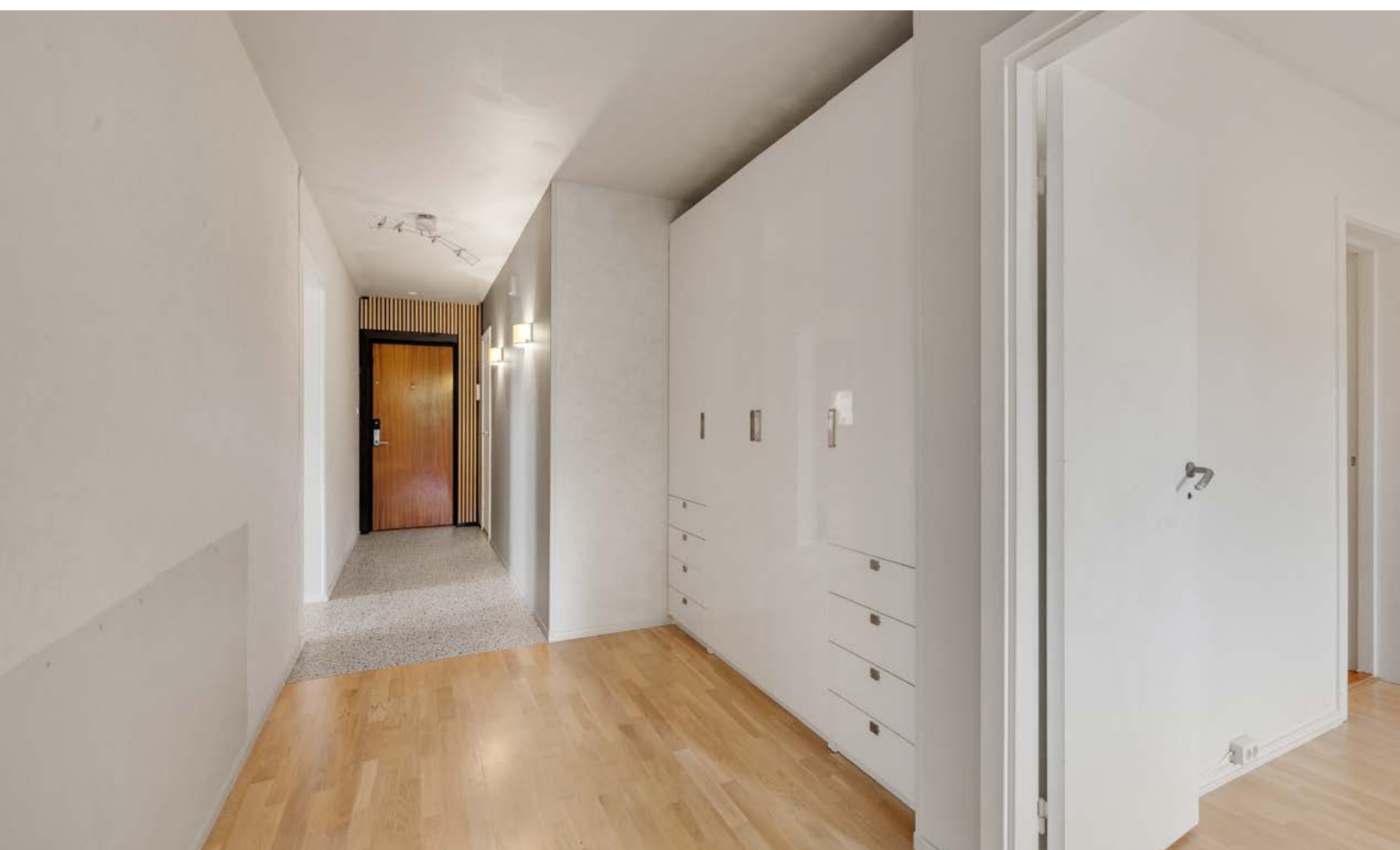
































# Vedlegg

Frysjaeveien 3  
Frysjaeveien 3  
0883 Oslo



www.e3.no

#### Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

#### Utført av:

Takstmann

**Matias Utnem**

Dato: 27/08/2024

Gabels gate 25b

Oslo 0272

92059064

mutnem@gmail.com



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

**OM EIERSKIFTERAPPORT™**

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

**AVGRENSNING:**

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

**NIVÅ AV ANALYSEN:**

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

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

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

**LEVETIDSBETRAKTNINGER:**

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

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

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

**VÆR OPPMERKSOM PÅ**

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

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

**KOSTNADSVURDERING VED TG3**

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

**PIPER OG ILDSTEDER:**

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

**ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:**

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

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



# EIERSKIFTERAPPORT™

## MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	<p>TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Det er ingen tegn til slitasje.</li> <li>* Dokumentert fagmessig godt utført.</li> <li>* Det er ingen merknader.</li> </ul>
TG 1	<p>TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje.</li> <li>* Strakstiltak anses ikke som nødvendig.</li> </ul>
TG 2	<p>TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Feil utført.</li> <li>* Skadet, eller symptomer på skade.</li> <li>* Svært slitt.</li> <li>* Nedsatt funksjon.</li> <li>* Utgått på dato.</li> <li>* Kort gjenværende brukstid.</li> <li>* Det er behov for tiltak i nær fremtid.</li> <li>* Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.</li> </ul>
TG 3	<p>TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Har total funksjonssvikt</li> <li>* Fyller ikke lenger formålet</li> <li>* Er en fare for liv og helse</li> </ul> <p>Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.</p>
TG iu	<p>TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen</li> <li>* Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen</li> </ul>

## EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:59, Bnr: 329
Hjemmelshaver:	Jørn og June Grotnes
Seksjonsnummer:	52
Festenummer:	
Andelsnummer:	
Byggeår:	1969
Tomt:	21015 m²
Kommune:	Oslo

## BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Christian Wahl (Aktiv)
Befaringsdato:	19.8.2024
Fuktmåler benyttet:	MMS2 Protmeter
Vann:	Tilkoblet offentlig nett
Avløp:	Tilkoblet offentlig nett
Adkomst:	Adkomst fra offentlig vei

## OM TOMTEN:

Beskrivelse av tomt  
Fellestomten er pent opparbeidet med velstelt gressplen, prydbusker, diverse prydbepantning og trær. Her finnes også lekeapparater og felles sittegrupper.

## OM BYGGEMETODEN:

Byggemåte  
Bygningen har grunnmur i betong. Yttervegger i murverk, forblendet med teglstein. flatt oppforet yttertak, tekket med papp/folie.

## OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Leiligheten fremstår som et oppussingsobjekt.

**ANNET:**

Romhøyder:  
Stue: 2,503  
Gang: 2,496  
Bad: 2,383

**DOKUMENTKONTROLL:**

Eiendomsverdi.no  
Dokumentasjon på arbeider på bad.

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

Overflater: (gulv, vegger og himling)

Gulv: Parkett i stue og entre/gang, vinylfliser på deler av kjøkkengulvet, laminat på soverom, vinylfliser i entre, og fliser på badet.  
Vegger: Fliser på badet, sparkel med struktur i entre, og malt strietapet ellers.  
Himling: Malte slette flater på badet med downlights, og malte slette flater ellers.

**FORMÅL MED ANALYSEN:**

Salg.

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

**AREALER OG ANVENDELSE:**

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

**MÅLEVERDIGE AREALER:**

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

**AREALBEGREPER:**

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

**ENDRINGER:**

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

**NB:**

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

**AREAL BOLIG:**

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m <sup>2</sup>	S-Rom m <sup>2</sup>
2.etasje	90	6		3	84	12
SUM BYGNING	96	6		3	84	12
SUM BRA	96					

**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, stue, kjøkken, bad, tre soverom, og bod med inngang fra et av soverommene.

**BRA-e:**

2.etasje: Leiligheten har en bod i samme etasje som leiligheten, som er målt til ca. 6 m<sup>2</sup>. Hjemmelshaver opplyser også om at det disponeres en bod i kjelleren, men denne er ikke inspisert.

## MERKNADER OM AREAL:

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

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

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:

Bruksarealet av boenheten innenfor omsluttende yttervegger.

### BRA-e:

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

---

## MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

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

Boligen ble inspisert i dagslys, og rapporten baserer seg på boligens tilstand slik den fremsto på befaringsdagen. For å opprettholde boligens standard forutsettes normalt vedlikehold utover det som nevnes i rapporten. Det var ingen hindringer på befaringsdagen.

---

## ANDRE MERKNADER:

### TILSTEDE VED BEFARINGEN:

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

27/08/2024

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 ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ventiler som kan åpnes.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Flislagt vegger og slett himling med down lights.

Innredning bad:

- Vegghengt toalett.
- Servantskap med heldekkende servant og ethånds blandebatteri.
- Skap over servant med speil på dørene.
- Dusjkabinett.

**Merknader:**

- Det er registrert sprekker i fugene på veggene og hull etter tidligere montert utstyr.
- Gulning av silikonfuger og noe løsnet silikonfuge er også observert.
- Skapdørene på speilskapet er ødelagt.

TG2 vurderes da det er registrert sprekker og riss i fugene, samt gulning og løs silikonfuger.

**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.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Flislagt gulv med varmekabler.

Fall på gulvet ble kontrollert med laser, og det registreres tilfredsstillende fall mot sluk. Overflatene ble ellers visuelt undersøkt, og det ble foretatt en enkel funksjonstest. Overflatene fremstår i god stand, og det ble ikke avdekket hulrom under flisene, riss eller sprekker i fuger og fliser.

**Merknader:** Gulv: Det registreres gulning og slitasje på fugene.

TG2 vurderes da det registreres gulning og slitasje på fugene.

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

- Membranen er fra 2019
- Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
- Det er muligheter for å rengjøre sluk.
- Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
- Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
- Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Plastsluk med klemring av metall og synlig membran under klemringen. Det er fremlagt dokumentasjon på arbeider utført av Grens Rør & Servicetjenester AS i 2019. I 2019 ble sluket byttet, nytt røropplegg montert, og banemembranen på gulvet byttet. Det ble også lagt nye varmekabler på badet. Det er fremlagt dokumentasjon på uavhengig kontroll av arbeidene.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Det antas at membranen er i orden, med tanke på at den ble montert i 2019.

Det ble ikke foretatt hulltaking i tilstøtende vegg for våtsonen, da veggen er av mur/betong. Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det bores et inspeksjonshull på 73 mm fra tilstøtende rom for å undersøke for fukt eller skader. Det er imidlertid gjennomført en fuktkontroll med fuktindikator, som ikke ga utslag for unormale fuktverdier. Hulltaking vil generelt gi en bedre fuktanalyse.

**Merknader:** TG1 vurderes da det er fremlagt dokumentasjon på nytt sluk og membran installert i 2019.

## 2. Kjøkken

### TG 3 2.1 Kjøkken

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

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:

Innredning kjøkken:

Eldre kjøkkeninnredning.

Svarte slette fronter på underskap, malte fronter med lav profil på overskap.

Heltre benkeplate.

Flislagt mellom benkeplate og overskap.

Spotter og lysrør under overskap.

Ventilator med kullfilter.

Frittstående oppvaskmaskin.

Dobbel stål oppvaskkum med ettgreps blandebatteri.

**Merknader:** Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Kjøkkenet viser tegn på betydelig slitasje; ventilatoren henger løst, og noen av frontene trenger justering.

Det registreres tegn på fukt under røropplegget i skapet under vasken. Ytterligere undersøkelser må utføres.

Kjøkkenet er modent for utskiftning, da det har overstegyet forventet brukstid, og vil dessuten av mange anses som "umoderne."

Selv om det ikke var et krav da kjøkkenet ble installert, anbefales det nå generelt å installere vannstopper med sensor og magnetventil samt en komfyrvakt for økt sikkerhet og forebygging av skader.

TG3 da kjøkkenet har høy slitasjegrad.

## 3. Andre Rom

### TG 2 3.1 Andre rom

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Gulv: Parkett i stue og entre/gang, vinylfliser på deler av kjøkkengulvet, laminat på soverom, vinylfliser i entre.

Vegger: Sparkel med struktur i entre, og malt strietapet ellers.

Himling: Malte slette flater.

Overflatene i boligen viser tegn på slitasje utover det som er normalt. Jevnt over bærer overflatene preg av slitasje, som riper, hakk, skruehull, sprekker, svulmet laminat/parkett, avskallinger, avlassing, løs strietapet. Overflatene vil dessuten av mange oppfattes som umoderne eller "gått ut på dato" og ha behov for modernisering. Slitasje er forventet etter en viss tidsperiode, og det kan være nødvendig å pusse opp, oppgradere eller modernisere overflatene i tiden som kommer.

**Merknader:** Gulv: Parketten har slitasje som sår, hakk og riper, og det er registrert sprekker mellom bordene. Det er også registrert svelling av laminatet inne på soverommet.

Vegger: Veggene har skader, sår, hakk, og mangler vedlikehold. Det er hull etter tidligere monterte hyller, sparkelskader, og manglende maling. Det er registrert at strietapet har løsnet fra underlaget, og det er sprekker i tapetene.

Himling: Sår og malingsfeil er observert.

Dører: Innerdørene har skader, hakk og riper, samt løse dørhåndtak og manglende deksler.

TG2 vurderes da det er slitasje utover det som er normalt på overflatene.

#### 4. Vinduer og ytterdører

##### TG 2 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Vinduer med 2-lags isolerglass, produsert i 1992. Vinduene ble visuelt undersøkt, og det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen. Vinduene fremstår med bruksslitasje. Det ble ikke avdekket punkterte vindusglass eller øvrige svekkelser under befaringen.

Det er viktig å merke seg at vinduer er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid, med en begrenset forventet levetid. Eldre vinduer har en tendens til å slippe ut mer varme enn nyere vinduer.

Terrassedøren er produsert i 2007.

Inngangsdøren er produsert i 1984 og har brannklasse B30.

**Merknader:** Tilstandsgrad settes på bakgrunn av gjenværende levetid på glass og redusert isoleringsevne på vinduer fra 1992. Bygningsdelene har oversteget halvparten av sin levetid, og utskifting må påregnes på sikt.

For at vinduer fra 1992 skal få tilstandsgrad 0 eller 1, må disse skiftes ut. Dette er normalt sett borettslagets/sameiets ansvar og kan eventuelt ikke gjennomføres uten styrets samtykke.

Inngangsdør har skader som sår, hakk og det mangler deskel til sikkerhetslåsen.

TG2 vurderes da mer enn halvparten av vinduenes forventede levetid er passert.

#### 5. Balkonger, verandaer og lignende

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

Utgang til balkong fra stuen. Balkongen har betongdekke og rekkverk i stål og glass.

**Merknader:** Rekkverkshøyden på balkongen er målt til ca. 111 cm.

#### 6. VVS

##### TG 3 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør



Når det gjelder hovedstoppekranen, se under.

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.

Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.

Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Det er WC med innebygget sistene.

Det er ikke spalte på innebygget sistene for WC.

Det er inspeksjonsmulighet på innebygget sistene for WC.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Vannrør:

Det er et nyere rør-i-rør opplegg på badet. På kjøkkenet er det en kombinasjon av eldre og nyere kobberør, samt plastrør.

Avløpsrør:

Synlige plastrør under vasken på badet. Synlige støpejernsrør og plastrør under vasken på kjøkkenet.

**Merknader:** Det antas at avløpsrørene til/fra boligen er i støpejern. Det er ikke mulig å identifisere typen av avløpsrør da disse er innebygget i lukkede konstruksjoner. Tilstandsgrad vurderes ut fra gjenværende levetid. Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegget er ikke synlig eller vurdert av takstmannen, da dette er et boligbygg med flere boenheter.

Takstmannen er ikke autorisert på VVS-anlegg, og kommentarer vedrørende dette punktet i rapporten er basert på generell kunnskap. På generelt grunnlag anbefales det derfor en gjennomgang av en VVS-kyndig fagmann.

Interne og synlige avløpsrør er av plast og støpejern. Øvrige avløpsrør er felles for bygningen og har ikke blitt inspisert eller vurdert. Det påpekes at felles rørføringer kan være av annet materiale og dermed ha en annen tilstand enn de interne rørføringene. Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaringsdag.

Det er lokalisert stoppekraner under vasken på kjøkkenet. Disse er funksjonstestet, og det registreres at det ikke var mulig å stenge tilførselen for varmtvann.

Stoppekraner til badet er mest sannsynlig plassert i vannfordelerskapet på badet. Det var ikke mulig å inspisere dette på befaringsdagen da det manglet nøkler.

TG2 vurderes fordi deler av vann- og avløpsrørens forventede levetid er overskredet, og stoppekranen kan ikke stenges.

#### Ingen 6.2 Varmtvannsbereeder

Varmtvannsbereeder er fra

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:**

#### TG 2 6.3 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Naturlig ventilasjon med tilluft og utlufting via ventiler, vinduer og balkongdør. Kjøkkenet har avtrekk med kullfiltervifte, og badet har avtrekk via ventil i veggen.

**Merknader:** Kjøkkenet er utstyrt med en kullfiltervifte.

(Kjøkkenvifte med kullfilter anbefales ikke. Kjøkkenvifte med kullfilter fører lufta tilbake til rommet, og er dermed ikke et avtrekk. Selv om kullfilteret kan rense lufta for fettpartikler og lukt, fjerner det ikke fuktigheten i lufta.)

Det er registrert liten eller ingen spalte under døren til badet, noe som medfører at det ikke er tilstrekkelig tilluft til badet. (Ventilasjon for boliger krever TEK avtrekk fra sanitærom og våtrom. I bad med vindu som kan åpnes, anbefaler veiledningen til TEK en avtrekksluftmengde på 15 l/s, og 30 l/s i bad uten vindu som kan åpnes. Tillufta til våtrommet tas som overstrømmet luft fra boligen. Alternative løsninger for overstrømming er:

- spalte under døra, minst 10 mm
  - overstrømningsrist i døra, innsynssikker, eventuelt lyddempet
  - overstrømningsventil i vegg, innsynssikker, eventuelt lyddempet
- Ventilasjon av våtrom er en viktig del av hele boligens ventilasjonssystem. )

TG2 vurderes da det benyttes kullfilter i ventilatoren på kjøkkenet, og det ikke er tilfredsstillende luftespalte under døren til badet.

## 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 er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Sikkeringskap er ikke lokalisert.

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

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

Branntekniske forhold:

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

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

Tilstandsgrad gis ikke for det elektriske anlegget.

**Merknader:** Det registreres løse ledninger inne i boden, samt ødelagte stikkontakter og brytere.

**Vær oppmerksom på:**

Egenerklæringsskjema 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.

Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.

**Tilleggsopplysninger:**

Det er ikke fremlagt originale tegninger som viser den opprinnelig godkjente planløsningen. Det kan derfor ikke tas stilling til om planløsningen, slik den fremstår på befaringstidspunktet, er i samsvar med den godkjente planløsningen fra da bygget ble tatt i bruk.

Det anbefales å sette seg godt inn i den vedlagte dokumentasjonen til salgsoppgaven samt selgers egenerklæring.

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

TG2 vurderes da det er registrert sprekker og riss i fugene, samt gulning og løs silikonfuger.

**1.1.2 Bad Overflate gulv**

TG2 vurderes da det registreres gulning og slitasje på fugene.

**3.1 Andre rom**

TG2 vurderes da det er slitasje utover det som er normalt på overflatene.

**4.1 Vinduer og ytterdører**

TG2 vurderes da mer enn halvparten av vinduenes forventede levetid er passert.

**6.3 Ventilasjon**

TG2 vurderes da det benyttes kullfilter i ventilatoren på kjøkkenet, og det ikke er tilfredsstillende luftespalte under døren til badet.

**Takstmannens vurdering ved TG3:****2.1 Kjøkken Kjøkken**

TG3 da kjøkkenet har høy slitasjegard.

Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-

**6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør**

TG2 vurderes fordi deler av vann- og avløpsrørens forventede levetid er overskredet, og stoppekranen kan ikke stenges.

Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Grefsen/Torshov	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1004240099	
<b>Selger 1 navn</b>	<b>Selger 2 navn</b>
Jørn Grotnes	June Huang Grotnes
<b>Gateadresse</b>	
Frysjaveien 3	
<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	2015
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	9
Antall måneder	2
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1004240099

## 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

Beskrivelse

Badet hadde en lekkasje i sluket (når sluket ble fullt) som førte til totalrenovering av badet.

Initialer selger: JG, JHG

1

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

All dokumentasjon ble oversendt megler Christian på epost

Arbeid utført av

Grens Rør & Servicetjenester AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Nei  Ja

Beskrivelse

Ny membran med nytt sluk ble satt opp og godkjent

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei  Ja

Beskrivelse

Som beskrevet i dokumentasjonen

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

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Alle stammer som fører vann til leilighetene har blitt fornyet sommeren 2024

Arbeid utført av

Sameiet har fornyet alle tilførselsledninger i 2024

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Svar

Nei

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Kontroll utført, rapport vedlagt

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei  Ja

Beskrivelse

Det er laget oppsett for elbil-lading på parkeringsplass som tilhører leiligheten.

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

Nei  Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei  Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Nytt gulv i garasjeanlegg sommeren 2024
Arbeid utført av	Sameiet har bestilt og gjennomført jobben.

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei  Ja

Beskrivelse 

Vi foretok radon-måling i 2018, sendt inn rapport
---

21.1 Radonmåling

År 

2018
------

Verdi 

0
---

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdiggattest?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

## Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jørn Grotnes	8459e6333ecffbc3d7d60af 512a7be6d86f9049e	19.08.2024 21:30:04 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
June Huang Grotnes	8459e6333ecffbc3d7d60af 512a7be6d86f9049e	28.08.2024 08:03:21 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1004240099

- 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 3 - Nabolaget Havnajordet/Søndre Korsvoll - vurdert av 79 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



## Offentlig transport

🚇 Tåsen Linje 5	15 min 🚶 1.1 km
🚆 Nydalen stasjon Linje RE30, R31	19 min 🚶 1.3 km
🚆 Grefsen stasjon Linje 11, 12	21 min 🚶 1.5 km
🚆 Oslo S Totalt 24 ulike linjer	14 min 🚶 6.3 km
✈️ Oslo Gardermoen	37 min 🚶 6.3 km

## Skoler

Korsvoll skole (1-7 kl.) 575 elever, 28 klasser	16 min 🚶 1.2 km
Tåsen skole (1-7 kl.) 648 elever, 28 klasser	20 min 🚶 1.5 km
Kjelsås skole (1-7 kl.) 720 elever, 35 klasser	22 min 🚶 1.6 km
Grefsen skole (1-7 kl.) 726 elever, 37 klasser	25 min 🚶 1.6 km
Engebråten skole (8-10 kl.) 725 elever, 40 klasser	14 min 🚶 1 km
Nydalen videregående skole 960 elever	17 min 🚶 1.3 km
Blindern videregående skole 810 elever, 24 klasser	4 min 🚶 2.6 km



## Kvalitet på skolene

Veldig bra 92/100



## Opplevd trygghet

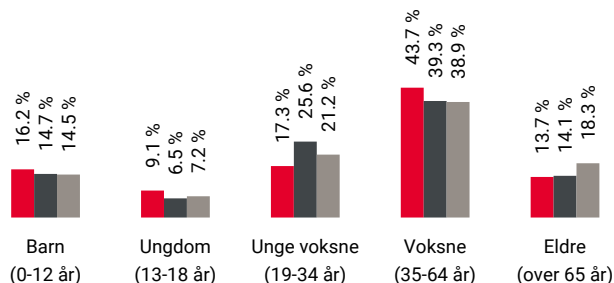
Veldig trygt 90/100



## Naboskapet

Godt vennskap 75/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
🇳🇴 Havnajordet/Søndre Korsvo...	1 443	640
🇳🇴 Oslo og omegn	999 185	490 708
🇳🇴 Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Korsvolltoppen barnehage (1-5 år) 53 barn	8 min 🚶 0.6 km
Korsvollhallen barnehage (1-5 år) 35 barn	8 min 🚶 0.6 km
Andromeda barnehage (1-5 år) 54 barn	9 min 🚶 0.7 km

## Dagligvare

Rema 1000 Korsvoll PostNord	7 min 🚶 0.5 km
Meny Frysja	10 min 🚶



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

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



3. Tog/t-bane



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 99/100



### Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 92/100



### Gateparkering

Lett 92/100

## Sport

Korsvoll kunstgressbane	7 min
Fotball, friidrett	
0.6 km	
Solligrenda balløkke	13 min
Ballspill	
1 km	
Avancia Xpress Kjelsås	10 min
EVO Frysja	11 min

## Boligmasse



- 38% enebolig
- 13% rekkehus
- 26% blokk
- 22% annet

«Meget sentralt til sentrum, marka og Universitetet. Stille, trygt og vennlig.»

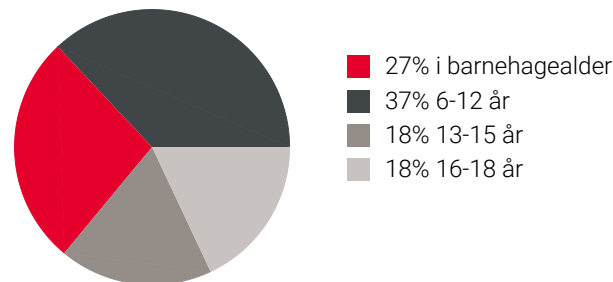
Sitat fra en lokalkjent



## Varer/Tjenester

Tåsen Nærcenter	18 min
Vitusapotek Kjelsås	16 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

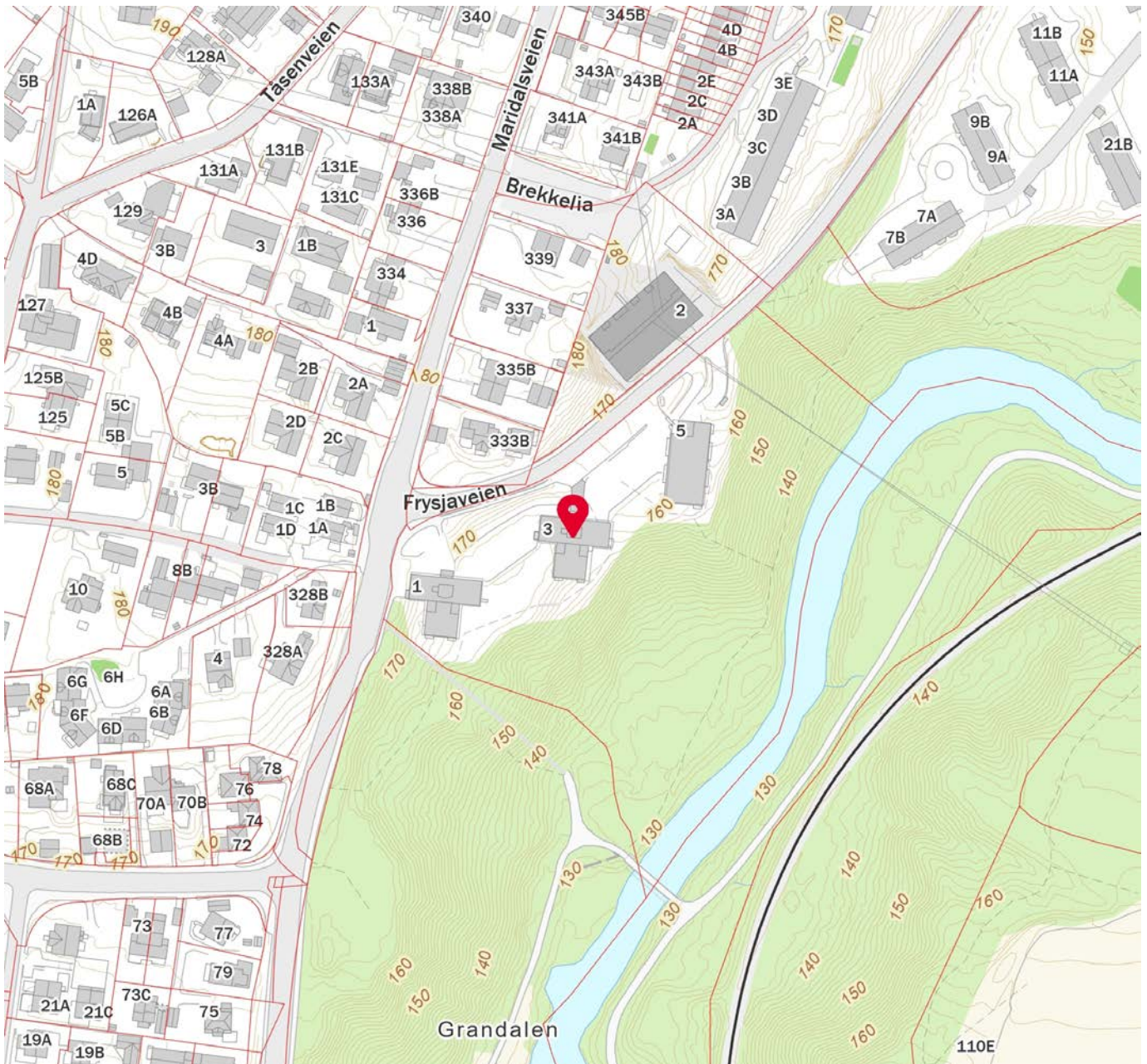
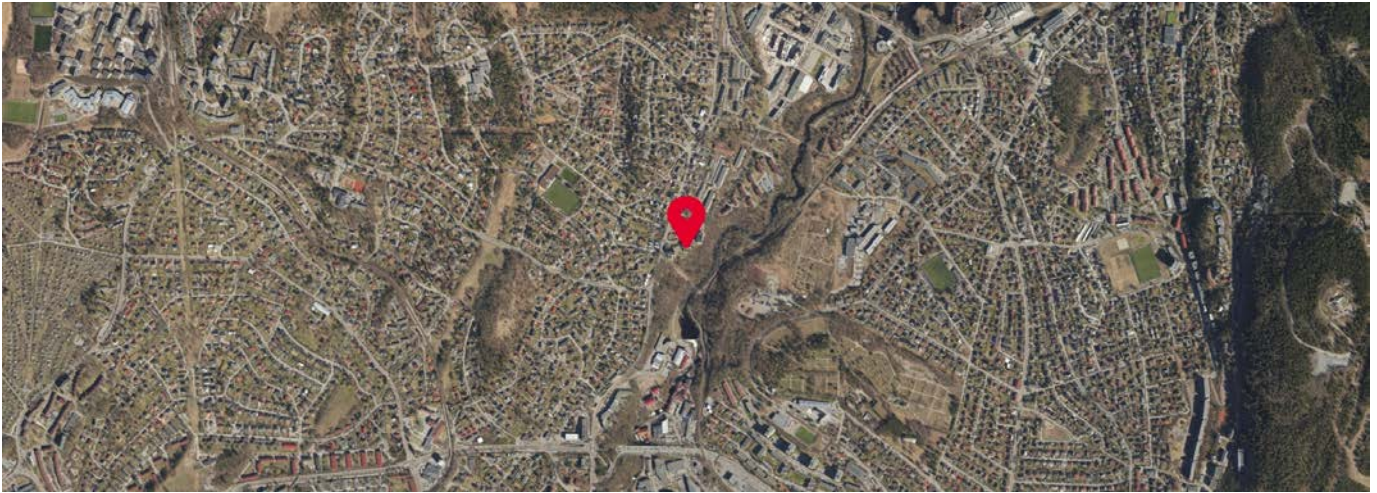


0% 47%

- Havnajordet/Søndre Korsvoll
- Oslo og omegn
- Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	59%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



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



## 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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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”*

Rettt skal være rett. For alle.



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

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

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

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

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

  
Rettt skal være rett. For alle.



# Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

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

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

## **Egenandel**

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

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

## **Nytt om tilstandsrapporter**

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

### **Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes**

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

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

### **Arealavvik**

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

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

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

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





# 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 3  
0883 OSLOMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling  
Saksbehandler: Christian WahlTelefon: 408 00 445  
E-post: christian.wahl@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