

aktiv.







Partner / Eiendomsmegler / Avdelingsleder

## Marius Wang

**Mobil** 468 28 887

**E-post** mw@aktiv.no

### Aktiv Grefsen

Kjelsåsveien 18, 0488 OSLO. TLF. 468 28 887

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 12 650 000,-  
**Omkostn.:** Kr 317 600,-  
**Total ink omk.:** Kr 12 967 600,-  
**Selger:** Odd Johannes  
Johannessen

**Salgsobjekt:** Rekkehus  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1977  
**BRA-i/BRA Total** 172/194 kvm  
**Tomtstr.:** 165.3 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 3  
**Gnr./bnr.** Gnr. 77, bnr. 301  
Gnr. 77, bnr. 254  
Gnr. 77, bnr. 317  
Gnr. 77, bnr. 321  
**Oppdragsnr.:** 1012240050

# Rekkehus over 3- plan+loft -Garasje m/ ladestasjon-Hage og terrasse

Sjelden mulighet med familievennlig beliggenhet i et veletablert nabolag i Nydalen. Rekkehuset strekker seg over 3- plan +loftetasje. Store gode rom og masse lagringsmuligheter. Kjellerstue som sosial sone nummer 2 eller et ekstra soverom. Selger har bodd i huset siden det var nytt. Da trives man! Loftetasjen er uinnredet med mange muligheter.

Terrasse og hage (sol fra 11-17)

Nytt kjøkken i 2019 (IKEA)

Nytt bad i 2020 ( alt arbeid utført av fagfolk)

Peis i underetasje

Utekran på terrasse+strøm (dobbelstikk)

Garasjeplass m/lader+gjesteparkering ( maks 5 biler)

Stille med godt naboskap

Elvia hadde gjennomgang av strøm i boligen januar 2025. Uten anmerkninger

Nytt sikringskap i 2019

Wc i begge hovedetasjer

Vinduer med 2-lag glass fra 2008/2012



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Stue med utgang til terrasse .....	24
Kjøkken fra 2019 .....	26
Undertasjen har kjellerstue, vaskerom og 2 boder .....	30
2.etasje .....	34
Hems og loftetasje .....	36
Tilstandsrapport .....	45
Egenerklæring .....	67
Nabolagsprofil .....	72
Budskjema .....	85

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 172 m<sup>2</sup>

BRA - e: 22 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 194 m<sup>2</sup>

TBA: 46 m<sup>2</sup>

Bruksareal fordelt på etasje

### Underetasje

BRA-i: 49 m<sup>2</sup> 2 boder, vaskerom, gang og kjellerstue

### 1. etasje

BRA-i: 53 m<sup>2</sup> Entre, toalettrom, stue og kjøkken.

BRA-e: 5 m<sup>2</sup> Utvendig bod på ca 5 m<sup>2</sup>

### 2. etasje

BRA-i: 50 m<sup>2</sup> Bad, gang, 2 soverom, kontor/soverom

### 3. etasje

BRA-i: 20 m<sup>2</sup> Hems og disponibelt rom.

TBA fordelt på etasje

### 1. etasje

41 m<sup>2</sup>

### 2. etasje

5 m<sup>2</sup>

### Areal garasje/uthus

Bruksareal fordelt på etasje

### 1. etasje

BRA-e: 17 m<sup>2</sup> Garasjeplass i en felles garasjerekke

### **Fellesarealer og rettigheter til bruk**

Alle seksjonene har bruksrett til felles hage ved enden av rekken med hus. Der hvor det idag står en trampoline.

### **Takstmannens kommentar til arealoppmåling**

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

### **Tomtetype**

Eiet

### **Tomtestørrelse**

165.3 m<sup>2</sup>

### **Tomtebeskrivelse**

Fellesarealer med asfalterte internveier, plenarealer og diverse beplantning. Heilo vel og også en felles plen hvor det idag står en trampoline. Felles tomt er ytterst mot gjerde bortenfor enderekkehuset.

### **Beliggenhet**

Her finnes "alt" du trenger i hverdagen. Rett ved finner du blant annet dagligvarebutikker, blomsterbutikker, frisør, spisesteder, apotek og cafeer. Nærbutikk i tøffelavstand.

Akerselva renner gjennom Nydalen og er med på å forsterke den naturskjønne opplevelsen av området. Følger du Akerselva som strekker seg mer enn 8 km fra Maridalsvannet i Maridalen og videre ned gjennom Nydalen forbi Lillo Gård som tilbyr mange flotte restauranter som Lille O og Lillo Lounge. Lillo gård tilbyr også handlemuligheter som Meny, Mester Grønn og apotek.

Akerselva renner ut ved Paulsenkaia ved Bjørvika som gjør at du kan kombinere markatur eller bytur.

Rett nedenfor leiligheten finner du Handelshøyskolen BI, samt T-banestasjon som raskt tar deg til andre skoleinstitusjoner, samt ned til sentrum. Skolene som ligger i nærheten er Fernanda Nissen skole, Grefsen skole og Nordpolen skole. Du har også gå avstand til barnehager som Eventurstua barnehage og Nydalen Allè barnehage.

Dagligvarehandelen gjøres enkelt på blant annet Meny, Coop Mega, Kiwi og Rema 1000. Rett ved boligen ligger Storo Storsenter som er et av Norges største kjøpesenter, som har et rikt utvalg av ulike butikker og spisesteder som Vinmonopolet, apotek, legesenter og Egon. Torgbygget i Nydalen tilbyr også de samme fasilitetene som Storo Storsenter der det også finnes mange handle og spisesteder. Kino, treningscenter og

andre spiseplasser ligger også i nabolaget.

Lillomarka, Grefsenkollen og Maridalen ligger svært nært og er fantastiske turmål for alle aldersgrupper, samt et tradisjonelt alpinanlegg. Restauranten på Grefsenkollen har kanskje byens flotteste utsikt. Om sommeren er badeplassene langs Akerselva og Trollvann ved Grefsenkollen fantastiske samlingspunkt som er perfekt for grilling, kos i rolige og idylliske omgivelser. nærområdet har utallige turløyper som er ypperlige til trening og søndagsturer både vinter og sommer. For de som heller ønsker å trene innendørs er det kort vei til Sats Nydalen, Sats Storo, Evo Fitness i Nydalen og Fitness24Seven på Storo.

Nydalen er ett knutepunkt for kollektivtransport og man kan velge mellom trikk, buss, t-banen, tog eller flytoget som tar det rett til Gardermoen. alt av dette ligger i gå avstand og har hyppige avgangstider som gjør det enkelt for deg og reise.

### **Adkomst**

Det vil bli satt opp AKTIV visningsskilt under visning. Det er ellers mulig å parkere i gaten eller parkeringsplass rett ovenfor huset.

### **Bebyggelsen**

Bebyggelsen i området består hovedsakelig av blokk og rekkehusbebyggelse

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

Det finnes mange flotte barnehager og skoler i nærheten av Gunnar Schjelderups vei 19D

- Eventyrstua barnehage (1-5 år)
- Nydalen Allé barnehage (0-5 år)
- Lillohagen Fus barnehage (0-5 år)
  
- Fernanda Nissen skole (1-7 kl.)
- Grefsen skole (1-7 kl.)
- Nordpolen skole (1-10 kl.)
- Morellbakken skole (8-10 kl.)
- Engebråten skole (8-10 kl.)
- Nydalen videregående skole

### **Skolekrets**

Gunnar Schjelderups vei 19D sogner til Fernanda Nissen skole

### **Offentlig kommunikasjon**

Gunnar Schjelderups vei 19D ligger i et svært gunstig område når det gjelder offentlig transport, med flere muligheter innen kort gangavstand. Ved Storo, som ligger ca. 10 minutters gange unna, har du tilgang til både trikkelinjene 11, 12 og 13, og t-bane (linje

4 og 5). Dette gir enkel adkomst til hele Oslo og omegn.

Nydalen T-banestasjon, som også ligger i nærheten, tilbyr hyppige avganger med t-bane, samt flere busslinjer som 30, 37, 51, 56, 56B og 58, noe som gjør det enkelt å komme seg rundt i byen. For de som reiser med tog, er Nydalen togstasjon kun 10 minutter unna til fots, med tilgang til linjene RE30 og R31.

### **Bygningssakkyndig**

Matias Utnem

### **Type tekst**

Eierskifterapport

### **Byggemåte**

Boligen er oppført med grunnmur og gulv mot grunn av betong. Grunnmuren er støpt. Etasjeskillere av tre. Yttervegger av trekonstruksjoner kledd med stående kledning. Yttervegger er oppført som bindingsverk. Utvendige flater er kledd med malt, stående trepanel. Saltak i trekonstruksjoner tekket med takstein. Renner og nedløp av metall. Fall fra grunnmur vurderes som tilstrekkelig.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 39

Antall måneder: 3

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

Svar: Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: If

Polise/avtalenr: 2374758

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Oppussing av bad 2 etg

Arbeid utført av: Mortens Rør og Vedlikehold

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Svar: Ja

Beskrivelse: Nytt

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Svar: Ja

Beskrivelse: Mortens Rør og Vedlikeholds Service

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Spyling av avløpsrør

Arbeid utført av: Mortens Rør og Vedliksholds Service

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Oppgradering av sikringssskap og div arbeid

Arbeid utført av: Memo Elservice as

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

Svar: Ja

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Elvia kommer på kontroll 22 januar 2025

13. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Svar: Ja

Beskrivelse Easy

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Lagt platting på dugnad



## Standard

### 1. Etasje:

Entré, WC, stue og kjøkken.

.....

#### Entré:

En romslig entré med god plass til yttertøy og sko. Ytterdør fra 2006. Sikringskap fra 2019.

#### Wc-rom i entré:

Det finnes toalett i begge hovedetasjer. Vask og hyller. Laminat fra 2019 på gulv.

#### Stue:

En lys og pen stue med god plass til sittegruppe og spisebord. Det ble satt inn varmepumpe i 2022. Utgang til terrasse og hage.

#### Kjøkken:

Nyere kjøkkeninnredning fra IKEA, installert i 2019. Kjøkkenet er pent med svært liten slitasje.

Hvite fronter med lav profil og laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum i børstet stål og ettgreps blandebatteri. Integreerte hvitevarer inkluderer komfyr, platetopp og oppvaskmaskin. Det er et frittstående kjøleskap. Sprutplater er montert bak komfyren og vasken for å beskytte veggene mot sprut og søl.

Ventilator med avtrekk ført ut i det fri. Komfyrvakt og automatisk lekkasjestopper er installert, noe som ivaretar brannsikkerhet og reduserer risikoen for vannskader. Arbeid utført av Mortens Rør og Vedliksholds Service.

### 2. Etasje:

Bad, gang, 2 soverom, kontor/soverom

.....

#### Bad fra 2020

Nytt og delikat bad. Badet har flislagte vegger og slett malt himling.

Badet er innredet med et servantskap som har dobbel vask og ettgreps blandebatteri. Over servanten er det et speilskap med integrert belysning. Dusjhjørnet er utstyrt med glassdører, og det er et vegghengt toalett. I tillegg har badet en baderomsinnredning med skap for oppbevaring. Arbeid utført av fagfolk (Mortens Rør og Vedliksholds Service)

#### Soverom 1,2 og 3

Rommene er rause i størrelse. Soverom 2 har egen hems tilknyttet loftsrom. Hovedsoverom har en stor skyvedørsgarderobe og utgang til balkong.

### 3. etasje/hems:

Disponibelt rom/loft med potensiale.

Underetasje:

2 boder, vaskerom, gang og kjellerstue

.....

2 Boder:

To store boder med hyller og strøm. Det mangler ikke på lagring i huset. Perfekt om man vil ha ekstra fryseskap/kjøleskap.

Størrelsen er 2m2 og 3m2

Vaskerom:

Vaskerommet er utstyrt med en utslagsvask, opplegg for vaskemaskin og en enkel hylle for oppbevaring.

Veggene er kledd med panel, mens himlingen består av malte, slette flater.

Gang:

Under trappen er det en kjekk bod for rusk og rask.

Kjellerstue:

En stor kjellerstue med peis. Rommet har vært brukt som gjesterom, kjellerstue, ungdomsbule.

Definert som fritidsrom på byggetegningene. Rommet oppfyller ikke krav til varig opphold slik det står idag, men har allikevel en stor bruksverdi. Ny eier kan selvsagt søke og sette inn større vinduer om man ønsker det formelle på plass.

.....

.....

Oppsummering av tilstandsgrader:

TG0: Ingen avvik

TG1: Mindre eller moderate avvik

TG2: Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak

TG2: Avvik som kan kreve tiltak

TG3: Store eller alvorlige avvik

TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Takstmannens vurdering ved TG3:

7.2.3 Vaskerom Membran, tettesjiktet og sluk

TG3 settes på grunn av manglende membran og det eldre støpejernsluket, som samlet sett utgjør en høy risiko for skader i våtrommet.

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

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

TG2 settes på grunn av antatt alder på drenering og usikkerhet om funksjonaliteten.

2.1 Yttervegger

TG2 vurderes da det registrert sprekkdannelse, råte og avskalling av maling i kledningen, samt manglende lufting bak kledningen.

#### 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

TG2 vurderes basert på takets alder og den antatte gjenværende levetiden.

#### 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

TG2 vurderes på grunn av tegn til utette beslag rundt pipa og støvkondensering i himlingen.

#### 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

TG2 vurderes på grunn av registrert slitasje på balkongen i 2. etasje og et rekkverk som ikke oppfyller dagens krav til sikkerhet.

##### 7.1.1 Bad Overflate vegger og himling

TG2 settes på grunn av svertesopp i silikonfugene på veggene og guling i fugene i himlingen.

##### 7.1.2 Bad Overflate gulv

TG2 settes på grunn av registrert svertesopp i silikonfugene.

##### 7.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

TG2 settes på grunn av manglende festing av jordingskabel, som må utbedres for å sikre samsvar med forskrifter.

##### 9.1.1 U.etasje Veggens og himlingens overflater

TG2 settes på grunn av manglende ventiler for tiluft, som kan påvirke inneklimate og øke risikoen for kondens og fuktproblemer.

##### 9.1.3 U.etasje Fuktmåling og ventilasjon

TG2 settes på grunn av manglende ventiler i kjellerstuen.

#### 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

TG2 vurderes på grunn av tilstedeværelsen av eldre avløp og rørinstallasjoner, som kan ha begrenset gjenværende levetid. Det er også usikkerhet knyttet til tilstanden på skjulte rørinstallasjoner.

#### 10.2 Varmtvannsbereder

TG2 vurderes da VVB nærmer denne seg forventet levetid.

#### 10.5 Ventilasjon

TG2 vurderes da det manglende tilstrekkelig ventilasjon i den innredede kjelleren

### **Innbo og løsøre**

Fryseskap i bod medfølger ikke.

### **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**

-Taket ble vedlikeholdt ca 2015. Byttet ødelagte stein+diverse.

-Terrassen ble satt opp i 2023 (stuestide)

### **TV/Internett/Bredbånd**

Fellesavtale via Heilo vel. TV/internett leveres av Telia og koster kr 675,- pr mnd. Innholdet i avtalen dekker ca 40 digitale kanaler, 1 stk Telia box micro og Telia internetmodem med 50/20 Mbs hastighet. Om man ønsker andre tjenester eller økt bredbåndshastighet kan man kjøpe dette direkte hos Telia. Som medlem skal man da ha rabatterte priser i.h.t den kollektive avtalen.

### **Parkering**

Det medfølger en garasje i en felles garasjerekke. Garasjen er utstyrt med automatisk portåpner og elbil-lader. Forbruk etter markedspris. Easee-ladestasjon montert 2022.

Ny parkeringsordning trede i kraft fra og med 01.12.2024. Hver beboer vil få tildelt rett til 1 beboer p-plass med mulighet for å registrere ett bilnummer, samt 5 gjeste p-plasser med mulighet for å registrere 5 – bilnummer samtidig.

Det finnes godt med gjesteplasser rundt huset.

### **Radonmåling**

Det er ikke foretatt måling av selger.

### **Diverse**

Velforeningen administrerer den private felleseide veien mellom realsameiet gnr/bnr 77/321 hvor en ideell andel 1/90 er tilknyttet Gnr. 77. Bnr 303. Snr. 2. Kostnader i forbindelse med dette er det er en årlig vedlikeholdsavgift på 1250,- i året. Velmedlemskap er frivillig medlemskap, og står for 350,- av de 1250,-. Se paragraf 4-5 i vedtekter for fellesbestemmelser for Vellet og Veilaget.

Heilo vel

Det er 40 boenheter på Heilo som automatisk er medlem i Heilo Vel. Velet er organisert gjennom et styre som blir valgt på egen generalforsamling som avholdes på våren. For å komme i kontakt med styret kan denne epost adressen benyttes styret@heilovel.no.



Velet har også en nettside <https://www.heilovel.no> og en Facebookside <https://www.facebook.com/HeiloVel>

Årsmøtet i velet holdes hvert år innen mai og man er velkommen til å bidra der.

#### Årlig kontingent

Det betales en årlig kontingent (for tiden) på kr. 1 250,- til velet. Denne går til snømåking, feiing av veien, vedlikehold av gatelys, veiarbeid på vår private vei, leie av containere etc.

Heilo Parkering og Garasjesameie er ansvarlig for forvaltning og vedlikehold av realsameiet gnr/bnr 77/254, garasjeanlegget og parkeringsplassen ved innkjørselen til Heilo.

Årsmøtet holdes innen mai hvert år og man er velkommen til å bidra der.

Det betales en årlig kontingent, for tiden 1000,-. Denne går til vedlikehold av selve parkeringsplassen, gjerde, beplantning mm.

Styret arrangerer hvert år en vårdugnad som samkjøres med dugnaden til Heilo Vel, samt at det av og til arrangeres høstdugnad.

#### Felles avtale med Telia

Heilo Vel har en kollektiv avtale med Telia for beboerne. Avtalen gir oss flere fordeler og er rimeligere enn å være privatkunde selv. Innholdet i avtalen dekker ca 40 digitale kanaler, 1 stk Telia box micro og Telia internetmodem med 50/20 MBs hastighet.

Vår avtale med Telia koster pr i dag kr 675.-/mnd.

Om man ønsker andre tjenester kan man kjøpe/leie dette direkte hos Telia. Som medlem skal man da ha rabatterte priser i.h.t den kollektive avtalen.

#### Dugnad

Styret arrangerer felles vårdugnad hvor vi bestiller containere samt at det av og til arrangeres høstdugnad. Informasjon om dette kommer via styrets kanaler.

## Energi

### Oppvarming

Boligen har varmekabler på bad. Oppvarming skjer ellers via elektriske panelovner, peis/vedovn i unedetasjen og varmepumpe. I tillegg er boligen utstyrt med alarmsystem

### **Info strømforbruk**

Selger opplyser om at de brukte 9 879 kWh i 2024 og 10 845 kWh i 2023. Normalt estimerer man ca 1 krone pr kWh.

### **Energikarakter**

E

### **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.**

Kr 12 650 000

### **Kommunale avgifter**

Kr 18 498

### **Kommunale avgifter år**

2025

### **Info kommunale avgifter**

Vann-og avløpsgebyr kr 14 929,48,-

Feie-og tilsynsgebyr kr 243,00,-

Renovasjonsgebyr kr 3 325,48,-

### **Eiendomsskatt**

Kr 14 640

### **Eiendomsskatt år**

2025

### **Info eiendomsskatt**

I 2025 er eiendomsskatten på kr 14 640,-

Oslo kommune har vedtatt eiendomsskatt. Eiendomsskatten utgjør fra 2,8 promille av beregningsgrunnlaget. Beregningsgrunnlaget vil være høyere for boliger som benyttes som sekundær bolig. Link til Oslo kommunes hjemmeside: [www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt](http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt). Eiendomsskatten vil kunne variere fra år til år.

**Formuesverdi primær**

Kr 5 135 417

**Formuesverdi primær år**

2023

**Formuesverdi sekundær**

Kr 13 764 881

**Formuesverdi sekundær år**

2023

**Velforening**

Velforeningen administrerer den private felleseide veien mellom realsameiet gnr/bnr 77/321 hvor en ideell andel 1/90 er tilknyttet Gnr. 77. Bnr 303. Snr. 2. Kostnader i forbindelse med dette er det er en årlig vedlikeholdsavgift på 1250,- i året. Velmedlemskap er frivillig medlemskap, og står for 300,- av de 1250,-.

**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.

## Sameiet

**Sameienavn**

Heilo Vel

**Organisasjonsnummer**

990024111

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 77, bruksnummer 301 i Oslo kommune. Gårdsnummer 77, bruksnummer 254 i Oslo kommune. Gårdsnummer 77, bruksnummer 317 i Oslo kommune. Gårdsnummer 77, bruksnummer 321 i Oslo kommune.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

Leiligheten overdras fri for pengeheftelser.

Sameiet har legalpant for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet iht. eierseksjonsloven § 31. Pantet

er begrenset oppad til 2G, (G = folketrygdens grunnbeløp).

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser, med unntak av eventuelle erklæringer, avtaler, servitutter og panteheftelser som fremgår av salgsoppgaven og skal følge med eiendommen ved salg. Kjøpers bank vil få prioritet etter disse.

1985/35250-1/105 Best. om vann/kloakkledn.

17.06.1985. Bestemmelse om adkomstret

1986/51444-1/105 21.08.1986 BEST OM GARASJE/PARKERING

Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 254

1986/51444-2/105 21.08.1986 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1986/51444-3/105 21.08.1986 BEST. OM ADKOMSTRETT

1986/51444-6/105 21.08.1986 ERKLÆRING/AVTALE

Bestemmelser om rettigheter/plikter til fellesareal.

Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

1986/51444-7/105 21.08.1986 BEST. OM ADKOMSTRETT

Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 321

Har dere spørsmål rundt disse så konferer med megler.



### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ferdigattest datert 13.05.1981 for nybygg av rekkehus på gnr. 77 bnr. 238 rekke 11, Gunnar Schjelderups vei 19 a-b-c-d-e.

Byggetegningene fra 1975 fra arkitekt Harald Hille har kun skrevet inn rombevevnelene i byggene på hver ende. Romløsningene er ellers like og vi forutsetter at ferdigattest er gitt på samme grunnlag.

### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

13.05.1981.

### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei og er tilknyttet det offentlige vann- og avløpsnettet. Heilo vel er ansvarlige for interne veier og det er ca 140 bo enheter som er en del av dette vedlikeholdsansvaret

### **Regulerings og arealplaner**

Boligen ligger i et området regulert til byggeområder for boliger med felles areal (lek,av- kjørsel,parkering og gangveier) Reguleringsplan S-2100.

KDP-17: Kommunedelplan for torg og møteplasser.

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning, 22.04.2009.

Kommuneplan fra 2015 til 2030.

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

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

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:

Pågående byggesaker i området:

Saksnr - 202310968 - Gunnar Schjelderups vei 33 B - Fasadeendring og oppføring av balkonger - Rammetillatelse gitt - Siste dokument i saken datert 13.08.2024

Saksnr - 202460019 - Gunnar Schjelderups vei 21 C - Bruksendring av kjeller, fasadeendringer. Igangsettingstillatelse gitt - Siste dokument i saken datert 15.01.2025

Pågående plansaker i området:

Saksnr - 202318148 - Regulerings sak - Gunnar Schjelderups vei - Studentboliger fortsettelse av sak 202314276

Boligstiftelsen Nydalen vil etablere 80-90 nye studentboliger på eksisterende

parkeringsstomt i Gunnar Schjelderups vei, gnr. 77 bnr. 207. Per 30.01.2025 utarbeider de planforslaget. Siste kommunikasjon i saken er datert 17.01.2025 der foreløpig reguleringsbestemmelser og planbeskrivelse ble sendt til Plan- og bygningsetaten i Oslo kommune.

For mer informasjon se: <https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202318148>

Saksnr - 201619470 - SANDAKERVEIEN 121. GNR. 77 BNR. 88 - Planforslag til politisk behandling

Nydalen Næringseiendom AS (OBOS Nye Hjem AS) foreslår å omregulere Sandakerveien 121 til offentlig park, boliger, offentlig friområde og publikumsrettet virksomhet. Planforslaget åpner for en offentlig park på 9 daa, i tråd med byrådets bestillinger, og ca. 700 boliger. Deler av eksisterende bebyggelse på planområdet – trykkerihallene - bevares og transformeres til boliger og publikumsrettede virksomheter, inkludert flerbrukshus. Plan- og bygningsetaten anbefaler forslaget med forbehold om lavere høyder og utnyttelse, en annen arealdisponering av trykkerihallene som bedre ivaretar bokkvalitet og bevaringshensyn, og reguleringsbestemmelser som i større grad sikrer kvalitet i utforming av bebyggelsen.

For mer informasjon se: <https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=201619470>

Saksnr - 201604130 - Sandakerveien 113 - 119 - Planforslag til politisk behandling  
Avantor Sandakerveien 113-119 AS foreslår å omregulere Sandakerveien 113-119 fra kontor, industri, lager, bevertning og forretning til offentlig park, boliger og publikumsrettede formål. Bakgrunnen for planarbeidet er å regulere en del av en større park i tråd med byrådets bestilling og boliger på resten av eiendommen. Planforslaget åpner for en offentlig park på 6,0 daa langs Sandakerveien og 285 leiligheter i tre blokker på 7-13 etasjer plassert i en trekant mot Gunnar Schjelderups vei. Plan- og bygningsetaten anbefaler planforslaget med forbehold om at høyder og utnyttelse reduseres noe, større fellesarealer til boligene og andre og ytterligere rekkefølgebestemmelser.

For mer informasjon se: <https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=201604130>

Saksnr - 202007151- Vitaminveien 5 B - Utarbeidelse av planforslag

Hensikten med planforslaget er å legge til rette for utvikling av området med ny bebyggelse, bevaring og transformasjon av eksisterende verkstedbygg samt å tilrettelegge for strøkstilpasset og utadrettet virksomhet som kan bidra til økt byliv.

For mer informasjon se: <https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202007151>

Saksnr - 202002121 - Gunnar Schjelderups vei 9 - Oppdatering av planforslag etter offentlig ettersyn

Bonum AS foreslår å rive eksisterende kontorbebyggelse på 3 etasjer, og erstatte den med ca. 70 boliger i to boligårn på 9 og 10 etasjer, med utadrettet virksomhet i første etasje og

et lokk over eiendommens naturlige, skrånende terreng. Hensikten er at planen skal legge til rette for bymessig boligbebyggelse, og en offentlig gangvei mellom Storo og Nydalen.

For mer informasjon se: <https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202002121>

Saksnr - 201816207 - Vitaminveien - Opparbeidelse av gate - Planforslag til offentlig ettersyn

Bymiljøetaten foreslår å omregulere Vitaminveien og deler av Nydalen allé, Gunnar Schjelderups vei og Sandakerveien fra offentlige og fellesprivate samferdselsformål og forretning/kontor/industri til offentlige samferdselsformål. Plan- og bygningsetaten anbefaler planforslaget.

For mer informasjon se: <https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=201816207>

### **Adgang til utleie**

Boligen kan leies ut. Det er ikke kjent med at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at leiligheten kan leies ut som én boenhet.

### **Legalpant**

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

## Kontraktsgrunnlag

### **Salgs- og betalingsvilkår**

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne

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

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

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

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

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger. Selger har overtagelse på nybygg etter sommeren så her kan man time eget salg samt ordne med barnehager og skoler i god tid.

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

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte



fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

#### Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

12 650 000 (Prisantydning)

---

##### Omkostninger

316 250 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

---

317 600 (Omkostninger totalt)

328 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

330 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

12 967 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

12 978 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

12 980 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

---

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

#### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 317 600

### **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.

Det 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.

### **Meglernes vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,00% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke: 350,- Garantipremie/inneståelse, gebyr for betalingsutsettelse (2 900,-), 19 900,- Markedspakke, 7 000,- retteleggingsgebyr, 2 000,- Visninger per stk.

**Oppdragsansvarlig**

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

Trym Stien Dæhlin  
Eiendomsmeglerfullmektig  
trym.stien.dehlin@aktiv.no  
Tlf: 938 10 609

Grefsen og Torshov Eiendomsmegling, Kjelsåsveien 18

Tlf: 468 28 887

**Salgsoppgavedato**

31.01.2025























































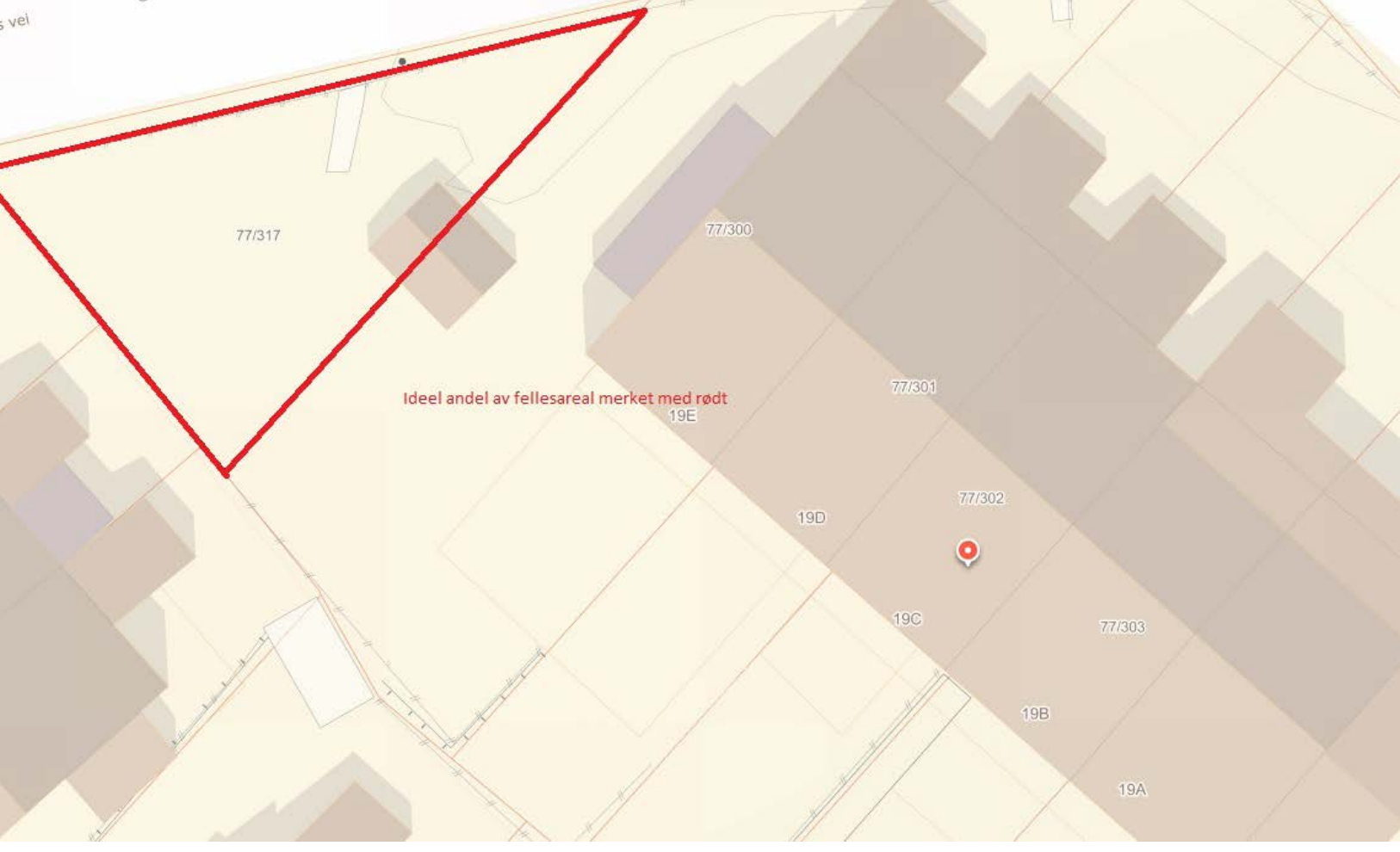














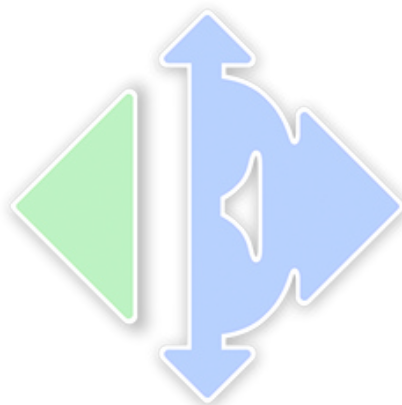




# Vedlegg

# EIERSKIFTERAPPORT™

Gunnar Schjelderups vei 19 D,  
0485 OSLO



www.e3.no

## Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

### Utført av:

Takstmann

**Matias Utnem**

Dato: 08/01/2025

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 branttekniske anlegget.

# EIERSKIFTERAPPORT™

## MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

<b>TG 0</b>	<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>
<b>TG 1</b>	<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>
<b>TG 2</b>	<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>
<b>TG 3</b>	<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>
<b>TG iu</b>	<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:

<b>Matrikkeldata:</b>	Gnr:77, Bnr: 301
<b>Hjemmelshaver:</b>	Odd Johannes Johannessen
<b>Seksjonsnr:</b>	
<b>Festenr:</b>	
<b>Andelsnr:</b>	
<b>Tomt:</b>	165 m <sup>2</sup>
<b>Konsesjonsplikt:</b>	Nei
<b>Adkomst:</b>	Adkomst fra offentlig vei
<b>Vann:</b>	Tilkoblet offentlig nett
<b>Avløp:</b>	Tilkoblet offentlig nett
<b>Regulering:</b>	Reguleringsbestemmelser er ikke fremlagt
<b>Offentl. avg. pr. år:</b>	Ikke opplyst om
<b>Forsikringsforhold:</b>	Ikke oppgitt
<b>Ligningsverdi:</b>	Ikke oppgitt
<b>Byggeår:</b>	1977

**BEFARINGEN:****Befaringsdato:**

18.12.2024

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

**Forutsetninger:**

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

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

**Oppdragsgiver:**

Marius Wang

**Tilstede under befaringen:**

Odd Johannes Johannessen

**Fuktmåler benyttet:**

MMS2 Protmeter

**OM TOMTEN:**

Fellesarealer med asfalterte internveier, plenarealer og diverse beplantning.

**OM BYGGEMETODEN:**

Byggemåte

Boligen er oppført med grunnmur og gulv mot grunn av betong. Etasjeskillere av tre. Yttervegger av trekonstruksjoner kledd med stående kledning. Saltak i trekonstruksjoner tekket med takstein. Renner og nedløp av metall.

**OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:**

Tilstandsrapporten viser at boligen har gjennomgått flere oppgraderinger, inkludert nytt kjøkken og elektrisk anlegg i 2019, samt bad med ny membran fra 2020. Grunnmuren og taket fremstår i god stand uten vesentlige avvik, mens enkelte bygningsdeler som drenering og kledning har naturlig slitasje som kan kreve vedlikehold over tid.

Kjøkkenet er funksjonelt med moderne innredning, og våtrommene har tilfredsstillende løsninger, men det er registrert svertesopp og misfarging på fuger enkelte steder. Ventilasjonen er hovedsakelig basert på naturlig oppdrift med forsert avtrekk i våtrom og kjøkken, men det mangler tilstrekkelig ventilasjon i enkelte rom under terreng.

Balkongen og plattingene gir ekstra uteareal, og garasjen er utstyrt med elbillader. Samlet vurderes boligen som funksjonell og i god teknisk stand med noen forbedringsområder for å sikre langvarig vedlikehold.

**ANNET:**

Oppvarming og annet utstyr:

Boligen har varmekabler på bad og i gang. Oppvarming skjer ellers via elektriske panelovner, vedfyring og varmepumpe. I tillegg er boligen utstyrt med alarmsystem.

Parkering:

Boligen disponerer en garasje i en felles garasjerekke. Garasjen er utstyrt med automatisk portåpner og elbil-lader.

**DOKUMENTKONTROLL:**

Eiendomsverdi.no

Dokumentasjon på oppgraderinger av bad

Samsvarserklæring for elanlegget

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

Overflater:

2. etasje:

Gulv: Fliser på badet, laminat ellers.

Vegger: Fliser på badet, malt strietapet ellers.

Himling: Slette malte flater på badet, panel ellers.

1. etasje:

Gulv: Laminatgulv.

Vegger: Panel på kjøkken, malt strietapet ellers.

Underetasje:

Gulv: Laminat i gang og kjellerstue, betonggulv ellers.

Vegger: Betongvegger og panel.

Himling: Panel.

---

## MERKNADER OM ANDRE ROM:

---

## FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg

---

## VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Oppgraderinger:

I følge bolig eier:

2019: Nytt sikringsskap.

2019: Nytt kjøkken.

2019: Ny laminat i 1. etasje.

2020: Nytt bad.

---

**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 arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

**AREAL BOLIG:**

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m <sup>2</sup>	S-Rom m <sup>2</sup>
Loft	20				20	
2.etasje	50			5	50	
1.etasje	53	5		41	53	5
U.etasje	49				41	8
SUM BYGNING	172	5		46	164	13
SUM BRA	177					

**AREAL GARASJE/UTHUS:**

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m <sup>2</sup>	S-Rom m <sup>2</sup>
Garasje		17				17
SUM BYGNING		17				17
SUM BRA	17					

**BRA-i:**

Romfordeling

Hems: Hems og disponibelt rom.

2. etasje: Bad, gang, 2 soverom, kontor.

1. etasje: Entre, toalettrom, stue og kjøkken.

Underetasje: 2 boder, vaskerom, gang og kjellerstue.

**BRA-e:**

Bod og garasje.

1.etasje: Uvendig bod på ca 5 m<sup>2</sup>

U.etasje: Bod1. ca 2m<sup>2</sup> og bod 2. ca 3m<sup>2</sup>

Garasje ca 17 m<sup>2</sup>

---

**MERKNADER OM AREAL:**

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

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

Det er ikke kontrollert om bodene tilhører leiligheten. Boder er definert som fellesareal, og styret har kompetanse til å omdisponere hvilke og hvor mange boder boligen har bruksrett til.

**BRA-i:** Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende yttervegger.

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

---

**GARASJE / UTHUS:**

Leiligheten disponerer en garasjeplass i felles garasjerekke. Garasjen er utstyrt med elektrisk garasjeport og elbil-lader.

---



## **BYGGMESTER:**

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester e.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

---

08/01/2025

Matias Utnem

**1. Grunn og fundamenter****TG 2** 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

**Byggegrunn:**

Byggegrunn er ukjent. Fundamentering er ikke vurdert, da den ligger under bakkenivå og ikke var tilgjengelig for inspeksjon.

**Grunnmur:**

Grunnmuren er støpt og ble vurdert gjennom visuell inspeksjon over bakkenivå.

**Drenering:**

Det er ikke registrert noen nyere drenering, og det antas at dreneringen er fra byggeåret.

**Merknader:** Byggegrunn:

Det ble ikke registrert tegn til setninger eller andre bevegelser i konstruksjonen på befaringsdagen, utover det som må forventes av alder og byggeskikk. På denne bakgrunn vurderes grunnforholdene som stabile.

**Grunnmur:**

Grunnmuren fremstår i normalt god stand uten synlige tegn til sprekker, svikt eller andre skader ved visuell kontroll. Dette indikerer at grunnmuren har opprettholdt sin funksjon og strukturelle integritet.

**Drenering:**

Dreneringen antas å være fra byggeåret og har sannsynligvis passert sin forventede levetid. Eldre drenering kan ha redusert funksjonalitet og øke risikoen for fuktproblemer i grunnmuren og tilstøtende konstruksjoner.

TG2 settes på grunn av antatt alder på drenering og usikkerhet om funksjonaliteten.

**Ingen** 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:**

**TG 1** 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes som tilstrekkelig.

Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå? unødige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering.

**Merknader:**

**2. Yttervegger****TG 2** 2.1 Yttervegger

Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggenes konstruksjoner.

Det er ikke påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.

Det er påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Yttervegger er oppført som bindingsverk. Utvendige flater er kledd med malt, stående trepanel. Konstruksjonen er lukket og ble ikke inspisert utover den synlige delen, da destruktive inngrep ikke ble foretatt under befaringen.

**Merknader:** Tilstandsvurdering:

**Bindingsverk:**

Den synlige delen av konstruksjonen viser ingen spesielle problemer eller vesentlige skjevheter. Dette indikerer at konstruksjonen generelt fremstår som stabil.

**Kledning:**

Visuell inspeksjon av kledningen avdekket sprekkdannelse, noe råte og avskalling av maling, spesielt i bunnen av kledningen. Manglende lufting bak kledningen ble også registrert.

**Vurdering:**

Skader og manglende lufting i kledningen kan svekke veggens evne til å håndtere fukt og beskytte bindingsverket. Dette øker risikoen for ytterligere nedbrytning, spesielt i områder med råte eller avflasket maling.

TG2 vurderes da det registrert sprekkdannelse, råte og avskalling av maling i kledningen, samt manglende lufting bak kledningen.

### 3. Vinduer og ytterdører

#### TG 1 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Boligen har vinduer med 2-lags isolerglass, produsert i henholdsvis 2008 og 2012. En visuell inspeksjon og enkel funksjonstest ble gjennomført på tilfeldig valgte vinduer i boligen.

Vinduene fremstår i god stand uten tegn til punkterte vindusglass eller andre svekkelser.

Lukkemekanismene fungerer tilfredsstillende på de kontrollerte vinduene.

**Vurdering:**

Vinduene vurderes som funksjonelle og i tilfredsstillende tilstand. Ingen avvik ble registrert under befaringen som krever tiltak.

Ytterdør fra 2006

**Merknader:**

### 4. Tak

#### TG 2 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Taktekking er utført med betongstein. Alderen på taktekingen er ukjent. Inspeksjonen ble utført fra bakkeplan, og taket fremstår generelt i god stand.

**Merknader:** Tilstandsvurdering:**Takstein:**

Ingen synlige skader eller svekkelser på takstein som kan påvirke bygningen negativt, med unntak av noe mosevekst på taket over terrassen. Mose kan samle fukt og føre til frostspreng på vinterstid dersom det ikke fjernes.

**Snøfanger:**

Snøfanger er installert på den øverste delen av taket og bidrar til å hindre snøras.

**Vurdering:**

Taket vurderes som funksjonelt og i god stand basert på visuell inspeksjon fra bakkeplan. Mosevekst på taksteinen bør imidlertid fjernes for å forebygge frostspreng og forlenge takets levetid.

TG2 vurderes basert på takets alder og den antatte gjenværende levetiden.

**TG iu** 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og yttertekking.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Undertaket er ikke inspisert, da det ikke anses som sikkerhetsmessig forsvarlig å gjennomføre en slik undersøkelse.

**Merknader:****5. Loft****TG 2** 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Loftet er innredet senere enn boligen ble bygget.

Det er ikke påvist biologiske skadegjørere fra kaldt-, kne-, hanebjelke-, eller kryploft.

Det er ikke påvist lekkasjer, fukt skjolder, kondens og lignende ved piper, overganger, i bjelker eller takluker.

Det er ikke påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.

Det er ikke påvist ventilering av yttertaket.

Boligen har et innredet loftsrom med adkomst via en trapp fra soverommet i 2. etasje.

**Merknader:** Det er registrert avrenning ved pipen, noe som indikerer mulig vanninntrengning forårsaket av utette pipebeslag. Videre er det observert støvkondensering i himlingen, som sannsynligvis skyldes kuldebroer i sperrene og gjennomslag i spiker i panelet i himlingen.

**Tilstandsvurdering:**

Tilstanden vurderes til TG 2 (moderate avvik), da det er tegn til fuktproblemer og utilstrekkelig tetthet i takets konstruksjon. Avrenningen ved pipen kan føre til økt risiko for fuktskader over tid, spesielt i takkonstruksjonen rundt pipen. Støvkondensering i himlingen er et tegn på kuldebroer som kan bidra til redusert energieffektivitet og ytterligere fuktproblemer i konstruksjonen. Gjennomslag i spiker kan også forårsake punktvis fuktproblemer hvis det ikke utbedres.

**Anbefalte tiltak:**

Det anbefales å kontrollere pipebeslaget for å eliminere risikoen for vanninntrengning. Beslaget bør sikres mot lekkasje ved eventuell omtekking eller tetting.

TG2 vurderes på grunn av tegn til utette beslag rundt pipa og støvkondensering i himlingen.

**6. Balkonger, verandaer og lignende****TG 2** 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

**Beskrivelse:**

Boligen har en balkong med utgang fra soverom i 2. etasje og to plattinger, en med utgang fra stuen i 1. etasje og en ved inngangspartiet. Balkongen og plattingene har dekke av impregnerte terrassebord, og balkongen i 2. etasje har rekkverk i tre.

Balkong i 2. etasje målt til ca. 5 m<sup>2</sup>

Platting i hafe målt til ca. 37,5 m<sup>2</sup>

Inngangsparti målt til ca. 4 m<sup>2</sup>

**Merknader:** På balkongen i 2. etasje er det registrert avskalling av maling og sprekker i treverket, noe som indikerer manglende vedlikehold og eksponering for vær og vind. Videre er det målt åpninger i rekkverket som overstiger 100 mm, noe som er i strid med dagens krav til sikkerhet, jf. Byggteknisk forskrift (TEK17). Åpninger over dette kan utgjøre en fare, særlig for barn.

Plattingene i 1. etasje og ved inngangspartiet viser normal bruksslitasje, uten spesifikke avvik utover det som er forventet for alderen.

**Anbefalte tiltak:**

For balkongen anbefales det å fjerne løs maling, pusse ned overflatene og påføre ny maling eller beis for å beskytte treverket mot ytterligere forringelse. Sprekkene i treverket bør utbedres ved sliping eller utskifting av skadede bord. For rekkverket må åpningene reduseres til maks 100 mm for å tilfredsstille dagens sikkerhetskrav. Dette kan gjøres ved å montere tilleggsgbord, spiler eller annet passende materiale.

TG2 vurderes på grunn av registrert slitasje på balkongen i 2. etasje og et rekkverk som ikke oppfyller dagens krav til sikkerhet.

**7. Våtrom****7.1 Bad****TG 2** 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ventiler som kan åpnes.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Badet har flislagte vegger og slett malt himling.

Innredning av badet

Badet er innredet med et servantskap som har dobbel vask og ettgreps blandebatteri. Over servanten er det et speilskap med integrert belysning. Dusjhjørnet er utstyrt med glassdører, og det er et vegghengt toalett. I tillegg har badet en baderomsinnredning med skap for oppbevaring.

**Merknader:** Tilstandsvurdering:

## Vegger:

Det er registrert svertesopp i silikonfugene i dusjsonen.

## Himling:

Guling av fugene i overgangen mellom vegg og tak er observert.

## Vurdering:

Svertesopp i silikonfugene og misfarging av fugene i himlingen reduserer det estetiske inntrykket og kan indikere behov for vedlikehold og forbedret ventilasjon.

## Anbefalinger:

## Vegger:

Rengjør silikonfugene med egnet rengjøringsmiddel for å fjerne svertesopp.  
Bytt ut silikonfugene hvis rengjøring ikke er tilstrekkelig.

## Himling:

Rengjør gule fuger, og vurder overflatebehandling for å forbedre utseendet.  
Ventilasjon:

TG2 settes på grunn av svertesopp i silikonfugene på veggene og guling i fugene i himlingen.

**TG 2** 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Flislagt gulv med gulvvarme.

**Merknader:** Det er registrert svertesopp i silikonfugene i dusjsonen.

## Anbefalinger:

Rengjør silikonfugene med egnet rengjøringsmiddel for å fjerne svertesopp.

Bytt ut silikonfugene hvis rengjøring ikke er tilstrekkelig for å gjenopprette funksjonalitet og estetikk.

TG2 settes på grunn av registrert svertesopp i silikonfugene.

**TG 2** 7.1.3 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 boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Sluket er et plastsluk med klemring i metall. Membranen er synlig under klemringen og ble installert i 2020. Utførelse og type membran er ukjent, da den ligger skjult i konstruksjonen, og destruktive inngrep ikke er gjennomført. Hulltaking i tilstøtende vegg til våtsone er utført, og det ble ikke registrert fukt.

**Merknader:** Tilstandsvurdering:

Sluk:

Sluket er nytt fra 2020 og vurderes som funksjonelt. Manglende festing av jordingskabel til sluket er et avvik som må utbedres for å sikre samsvar med våtromsnormen.

Membran:

Membranen har en forventet levetid på ca. 20 år, ifølge Byggforskeriedatablad 700.320. Basert på installasjonsåret har membranen en forventet gjenværende levetid på ca. 15–17 år.

TG1 settes basert på alder og forventet levetid. Ingen tegn til lekkasje er registrert.

TG2 settes på grunn av manglende festing av jordingskabel, som må utbedres for å sikre samsvar med forskrifter.

## 7.2 Vaskerom

### TG 1 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ventiler som kan åpnes.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Vaskerommet er utstyrt med en utslagsvask, opplegg for vaskemaskin og en enkel hylle for oppbevaring.

Vegger og himling:

Veggene er kledd med panel, mens himlingen består av malte, slette flater.

**Merknader:**

### TG 1 7.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Gulvet er malt betongdekke. Fall på gulvet ble kontrollert med laser, og det ble registrert tilfredsstillende fall mot sluk. Overflatene ble visuelt undersøkt, og en enkel funksjonstest av overflatene ble utført. Overflatene fremstår i god stand.

**Merknader:**

### TG 3 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Det er ikke registrert noen membran i våtrommet. Sluket er et eldre støpejernssluk, antatt å være fra byggeåret.



**Merknader:** Tilstandsvurdering:**Sluk:**

Støpejernssluk er generelt holdbare, men alderen øker risikoen for korrosjon, slitasje og redusert funksjonalitet. Fraværet av membran gir redusert beskyttelse mot lekkasjer og øker risikoen for fuktskader i underliggende konstruksjoner.

**Membran:**

Fraværet av registrert membran betyr at våtrommet ikke oppfyller moderne krav til fuktsikring, noe som kan føre til betydelig skade ved lekkasje eller vedvarende fuktbelastning.

**Vurdering:**

Mangelen på membran kombinert med slukets alder utgjør en høy risiko for lekkasje og skader på omkringliggende og underliggende konstruksjoner. Dette vurderes som en kritisk mangel som krever tiltak.

**Anbefalinger:****Sluk og membran:**

Vurder å rehabilitere våtrommet for å installere moderne membranløsninger og bytte ut sluket med et nytt, funksjonelt alternativ.

Inntil rehabilitering kan utføres, følg nøye med på eventuelle tegn på lekkasjer eller fuktproblemer i området rundt sluket.

TG3 settes på grunn av manglende membran og det eldre støpejernsluket, som samlet sett utgjør en høy risiko for skader i våtrommet.

**8. Kjøkken****8.1 Kjøkken****TG 1** 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2019

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

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

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

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

**Beskrivelse av vurdert bygningsdel:**

Kjøkkenet har en ny kjøkkeninnredning fra IKEA, installert i 2019.

**Innredning:**

Hvite fronter med lav profil og laminat benkeplate med nedfelt oppvaskum i børstet stål og ettgrep blandebatteri. Integreerte hvitevarer inkluderer komfyr, platetopp og oppvaskmaskin. Det er et frittstående kjøleskap. Sprutplater er montert bak komfyren og vasken for å beskytte veggene mot sprut og søl.

**Ventilasjon:**

Ventilator med avtrekk ført ut i det fri.

**Sikkerhet:**

Komfyrvakt og automatisk lekkasjestopper er installert, noe som ivaretar brannsikkerhet og reduserer risikoen for vannskader.

**Merknader:** Tilstandsvurdering:

Kjøkkeninnredningen fremstår som moderne og funksjonell, med gode sikkerhetstiltak og praktiske løsninger. Ingen avvik ble registrert under befaringen.

**9. Rom under terreng****9.1 U.etasje****TG 2** 9.1.1 Veggens og himlingens overflater

Det er ikke tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.  
 Rom under terreng er innredet senere enn byggeår.  
 Det er ikke påvist noen nevneverdige riss eller sprekker.  
 Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk.  
 Det er ikke påvist fuktskjolder, støvkondens, svertesopp og spor etter sopp, råteskader og/eller skadedyr.  
 Det er ikke tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.  
 Tilluft og avtrekk er vurdert som ikke tilfredsstillende.  
 Det er ikke mulig å undersøke diffusjonssperre uten å demontere bygningsdeler.  
 Det er ikke påvist punktering på diffusjonssperre mot kald sone ved gjennomføring av ventilasjonskanaler, innfelte downlights, høyttalere og lignende.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Veggene er delvis utført og delvis i betong mot terreng. Det er registrert at det mangler ventiler for tiluft i kjellerstuen.

**Merknader:** Vegger:

Veggene fremstår i god stand ved visuell inspeksjon. Ingen synlige tegn til skader eller svekkelser ble avdekket. Utførte vegger mot terreng kan imidlertid være utsatt for fuktproblematikk, spesielt dersom ventilasjon eller drenering ikke er tilstrekkelig.

Ventilasjon:

Mangelen på ventiler for tiluft i kjellerstuen kan føre til dårlig luftkvalitet og økt risiko for kondens og fuktrelaterte problemer, særlig i en del av boligen som ligger under terreng.

Anbefalinger:

Ventilasjon:

Installer ventiler for tiluft i kjellerstuen for å forbedre ventilasjonen og sikre bedre luftkvalitet.

TG2 settes på grunn av manglende ventiler for tiluft, som kan påvirke inneklimate og øke risikoen for kondens og fuktproblemer.

#### **TG 1** 9.1.2 Gulvets overflate

Det er påvist knirk i gulvene.  
 Det er ikke påvist setninger.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Gulvet består av betongdekke med laminat som overflate. Det er registrert noe knirk i laminaten.

**Merknader:** Tilstandsvurdering:

Laminat:

Knirk i laminaten kan skyldes mindre ujevnheter i underlaget, svak festing, eller naturlig bevegelse i materialet over tid. Knirk har primært en estetisk og funksjonell påvirkning, men påvirker ikke nødvendigvis gulvets strukturelle integritet.

Vurdering:

Gulvkonstruksjonen fremstår som funksjonell, med knirk i laminaten som et mindre avvik. Dette kan være irriterende, men er vanlig i laminatgulv og kan ofte utbedres med enkle tiltak.

#### **TG 2** 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.  
 Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.  
 Det er ikke påvist tilstrekkelig med ventiler i vegger eller vinduer som er mulig å åpne.  
 Tilluft og avtrekk vurderes som ikke tilstrekkelig.

**Beskrivelse av vurdert bygningsdel:**

Det er boret hull i den utforede veggen mot terreng for å utføre fuktsøk. Fuktmålinger med fuktindikator avdekket ingen forhøyede verdier. Det er registrert manglende ventiler i vegger eller vinduer i kjellerstuen.

**Merknader:** Tilstandsvurdering:**Fukt:**

Fuktmålinger viser ingen tegn til forhøyede verdier, noe som indikerer at veggene per i dag håndterer fukt tilfredsstillende. Utforede vegger mot terreng er likevel en utsatt konstruksjon og krever overvåking over tid.

**Ventilasjon:**

Manglende ventiler i kjellerstuen kan føre til dårlig luftutskifting, noe som kan bidra til kondens og dårligere inneklimate, spesielt i en del av bygningen som ligger under terreng.

**Anbefalinger:****Ventilasjon:**

Installer ventiler i vegger eller vinduer for å sikre tilstrekkelig luftutskifting og bedre inneklimate.

**Fuktførebygging:**

Overvåk veggene for tegn på kondens eller fukt over tid, særlig i de kalde årstidene.

TG2 settes på grunn av manglende ventiler i kjellerstuen.

**10. VVS****TG 2** 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget sisterner.

Det er spalte på innebygget sisterner for WC.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

**Beskrivelse av vurdert bygningsdel:**

Rørinstallasjonene i boligen består av en kombinasjon av et nyere rør-i-rør-system og eldre rørinstallasjoner. Synlige avløpsrør er av plast og støpejern, materialer som generelt har god holdbarhet ved normalt vedlikehold.

Hovedstoppekranen er plassert på vaskerommet i kjelleren. Det er også stoppekraner til bad og kjøkken, som er samlet i et fordelerskap plassert på soverommet i 2. etasje, mot badet.

**Begrensninger i inspeksjon:**

Kun synlige rørinstallasjoner er kontrollert. Rørgjennomføringer som er skjult i vegger, gulv eller tak har ikke vært tilgjengelige for inspeksjon. Eventuelle feil eller mangler i skjulte deler av anlegget kan derfor ikke identifiseres i denne rapporten.



**Merknader:** Tilstandsvurdering:

Tilstanden vurderes til TG 2 (moderate avvik), basert på kombinasjonen av eldre og nyere rør. Eldre avløpsrør i støpejern kan være utsatt for korrosjon over tid, spesielt hvis de har vært eksponert for fukt. Plastavløpsrør og rør-i-rør-systemer vurderes som i god stand, men med behov for regelmessig kontroll av tilkoblinger og gjennomføringer for å unngå lekkasjer.

**Anbefalte tiltak:**

Det anbefales en videre kartlegging av tilstanden til de eldre rørinstallasjonene, særlig støpejernsrørene, for å vurdere om utskifting er nødvendig på sikt. Videre bør fordelerskapet kontrolleres regelmessig for å sikre at tilkoblinger og stoppekraner er i god stand. For å forebygge vannskader bør skjulte deler av røranlegget kontrolleres dersom det oppstår tegn til lekkasje eller fuktskader, og ved større renoveringer bør det vurderes å oppgradere eldre rør til moderne løsninger.

TG2 vurderes på grunn av tilstedeværelsen av eldre avløp og rørinstallasjoner, som kan ha begrenset gjenværende levetid. Det er også usikkerhet knyttet til tilstanden på skjulte rørinstallasjoner.

**TG 2** 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2005

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

**Beskrivelse av vurdert bygningsdel:**

Varmtvannsberederen er plassert på vaskerommet i kjelleren. Berederen ble produsert i 2005, har et volum på 198 liter og en effekt på 2 kW.

**Merknader:** Tilstanden vurderes til TG 2 (moderate avvik), hovedsakelig på grunn av alder. Med en antatt levetid på 15–20 år for en varmtvannsbereder, nærmer denne seg forventet levetid. Alderen øker risikoen for slitasje på komponenter som termostat, varmeelement og innvendig tank, noe som kan føre til redusert kapasitet eller lekkasjer over tid. Det er ikke registrert lekkasje eller synlige skader på berederen ved inspeksjon.

TG2 vurderes da VVB nærmer denne seg forventet levetid.

**Ingen** 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:****Ingen** 10.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:****TG 2** 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

**Beskrivelse av vurdert bygningsdel:**

Boligen er basert på naturlig oppdriftsventilasjon. Forsert avtrekk er installert på badene og kjøkkenene for å forbedre utskifting av fuktig luft i våtrom og matlagingsområder.

**Merknader:** Naturlig oppdriftsventilasjon:

Ventiler i vinduer og yttervegger gir mulighet for kontinuerlig tilførsel av frisk luft. Denne løsningen er enkel, men effektiviteten avhenger av temperaturforskjeller og værforhold.

**Forsert avtrekk:**

Forsert avtrekk på badene og kjøkkenene bidrar til å redusere risikoen for kondens, fuktproblemer og dårlig luftkvalitet i disse områdene.

Det er registrert manglende tilstrekkelig ventilasjon i den innredede kjelleren.

**11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring****11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**

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

Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert i 2019

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereeder er brunsvidd.

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

Kabler er tilstrekkelig festet.

I følge eier/oppdragsgiver er det samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

**Beskrivelse av vurdert bygningsdel:**

Sikringskapet er utstyrt med automatsikringer, som gir forbedret sikkerhet og brukervennlighet sammenlignet med eldre skrusikringer.

Undertegnede takstmann har ikke fag- eller spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Generelt anbefales det at en autorisert elektroinstallatør eller kontrollør gjennomfører en fullstendig kontroll av det elektriske anlegget. Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på visuell inspeksjon, opplysninger fra eier, eventuell tilhørende dokumentasjon, samt bruk av en standard sjekklister. Det må bemerkes at denne sjekklister innebærer mer begrensede undersøkelser sammenlignet med en godkjent elkontroll.

**Branntekniske forhold:**

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

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

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

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

Det gis ingen tilstandsgrad for det elektriske anlegget.

**Merknader:**

## VÆR OPPMERKSOM PÅ:

---

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

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Innvendige rekkverk og håndrekker er ikke i henhold til dagens forskrifter.

## TILLEGGSSOPPLYSNINGER:

---

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

## ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

---



TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	TG2 settes på grunn av antatt alder på drenering og usikkerhet om funksjonaliteten.
2.1	Yttervegger
	TG2 vurderes da det registrert sprekkdannelse, råte og avskalling av maling i kledningen, samt manglende lufting bak kledningen.
4.1	Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak
	TG2 vurderes basert på takets alder og den antatte gjenværende levetiden.
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	TG2 vurderes på grunn av tegn til utette beslag rundt pipa og støvknudensering i himlingen.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	TG2 vurderes på grunn av registrert slitasje på balkongen i 2. etasje og et rekkverk som ikke oppfyller dagens krav til sikkerhet.
7.1.1	Bad Overflate vegger og himling
	TG2 settes på grunn av svertesopp i silikonfugene på veggene og guling i fugene i himlingen.
7.1.2	Bad Overflate gulv
	TG2 settes på grunn av registrert svertesopp i silikonfugene.
7.1.3	Bad Membran, tettesjiktet og sluk
	TG2 settes på grunn av manglende festing av jordingskabel, som må utbedres for å sikre samsvar med forskrifter.
9.1.1	U.etasje Veggenes og himlingens overflater
	TG2 settes på grunn av manglende ventiler for tiluft, som kan påvirke inneklime og øke risikoen for kondens og fuktproblemer.
9.1.3	U.etasje Fuktmåling og ventilasjon
	TG2 settes på grunn av manglende ventiler i kjellerstuen.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	TG2 vurderes på grunn av tilstedeværelsen av eldre avløp og rørinstallasjoner, som kan ha begrenset gjenværende levetid. Det er også usikkerhet knyttet til tilstanden på skjulte rørinstallasjoner.
10.2	Varmtvannsbereder
	TG2 vurderes da VVB nærmer denne seg forventet levetid.
10.5	Ventilasjon
	TG2 vurderes da det manglende tilstrekkelig ventilasjon i den innredede kjelleren.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
7.2.3	Vaskerom Membran, tettesjiktet og sluk
	TG3 settes på grunn av manglende membran og det eldre støpejernsluket, som samlet sett utgjør en høy risiko for skader i våtrommet.
	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>	
1012240050	
<b>Selger 1 navn</b>	
Odd Johannes Johannessen	
<b>Gateadresse</b>	
Gunnar Schjelderups vei 19D	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
OSLO	0485
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	1986
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	39
Antall måneder	3
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	If
Polise/avtalnr.	2374758

Document reference: 1012240050

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: OJJ

1



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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Oppussing av bad 2 etg
Arbeid utført av	Mortens Rør og Vedlikehold

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei  Ja

Beskrivelse	Nytt
-------------	------

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei  Ja

Beskrivelse	Mortens Rør og Vedlikeholds Service
-------------	-------------------------------------

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	Spyling av avløpsrør
Arbeid utført av	Mortens Rør og Vedlikeholds Service

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Oppgradering av sikringsskap og div arbeid
Arbeid utført av	Memo Elservice as

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Beskrivelse	Elvia kommer på kontroll 22 januar 2025
-------------	---

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei  Ja

Beskrivelse	Easy
-------------	------

- 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   
 Beskrivelse
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?  
 Nei  Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?  
 Nei  Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?  
 Nei  Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
 Nei  Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?  
 Nei  Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?  
 Nei  Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?  
 Nei  Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?  
 Nei  Ja

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

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

## Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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



NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Odd Johannessen	4aafed1c46a5b087389ff40e fbf5cc35289fb4ea	09.01.2025 18:37:31 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1012240050

- 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

Gunnar Schjelderups vei 19D - Nabolaget Nydalen - vurdert av 243 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Studenter**
- **Enslige**
- **Etablerere**



## Offentlig transport

Nydalen T i Sandakerveien Linje 30, 37, 51, 56, 56B, 58	5 min	0.4 km
Nydalen Linje 4, 5	9 min	0.7 km
Nydalen stasjon Linje RE30, R31	10 min	0.7 km
Storo Linje 12	14 min	0.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	14 min	5.6 km

## Skoler

Fernanda Nissen skole (1-7 kl.) 496 elever, 28 klasser	9 min	0.7 km
Grefsen skole (1-7 kl.) 726 elever, 37 klasser	14 min	1 km
Nordpolen skole (1-10 kl.) 656 elever, 36 klasser	17 min	1.3 km
Morellbakken skole (8-10 kl.) 394 elever, 29 klasser	17 min	1.3 km
Engebråten skole (8-10 kl.) 725 elever, 40 klasser	23 min	1.6 km
Nydalen videregående skole 960 elever	12 min	0.9 km
Blindern videregående skole 810 elever, 24 klasser	7 min	4 km



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



## Kvalitet på skolene

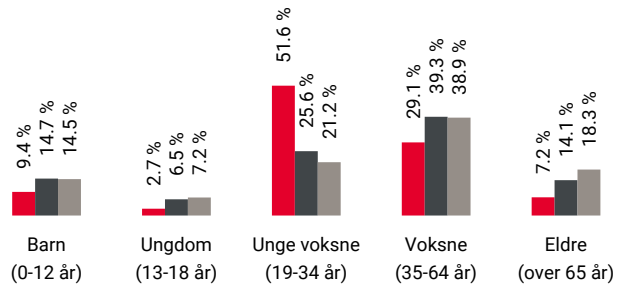
Veldig bra 87/100



## Naboskapet

Høflige 57/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Nydalen	2 994	2 311
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Eventyrstua barnehage (1-5 år) 91 barn	3 min	0.2 km
Nydalen Allé barnehage (0-5 år) 49 barn	5 min	0.4 km
Lillohagen Fus barnehage (0-5 år) 62 barn	11 min	0.8 km

## Dagligvare

Bunnpris Nydalen Søndagsåpent	3 min	0.2 km
Coop Mega Storo	8 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 naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

## Primære transportmidler



1. Tog/t-bane



2. Egen bil



Kollektivtilbud

Veldig bra 95/100



Vedlikehold veier

Godt velholdt 89/100



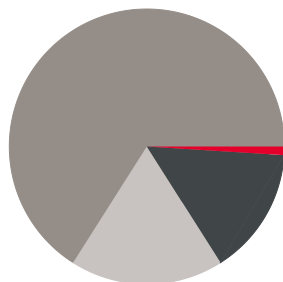
Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 87/100

## Sport

	Grefsen skole Aktivitetshall, ballspill, fotball	13 min	1 km
	Bjølsenhallen, flerbrukshall Aktivitetshall	17 min	1.3 km
	SiO Athletica Nydalen	5 min	
	SATS Storo	6 min	

## Boligmasse



- 1% enebolig
- 15% rekkehus
- 66% blokk
- 18% annet

«Et flott nabolag å bo i:-)»

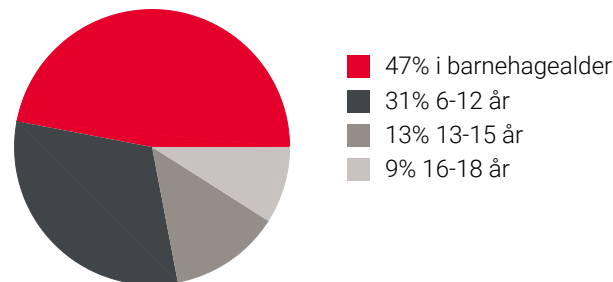
Sitat fra en lokalkjent



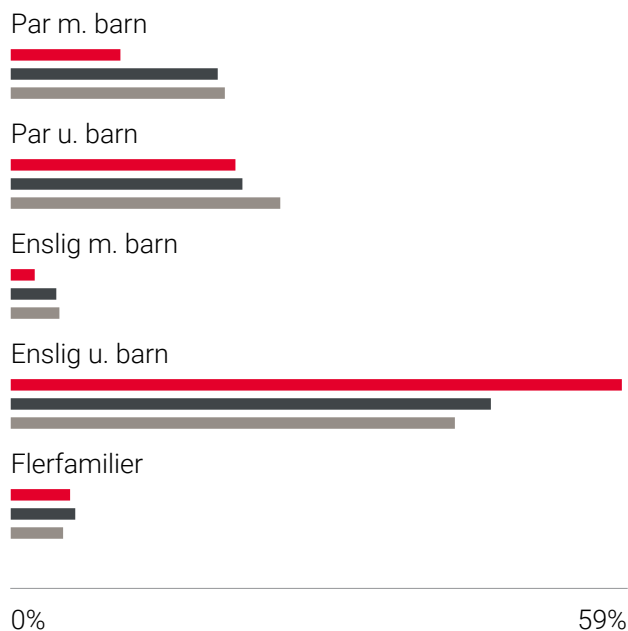
## Varer/Tjenester

	Storo Storsenter	6 min
	Vitusapotek Storo	6 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning



- Nydalen
- Oslo og omegn
- Norge

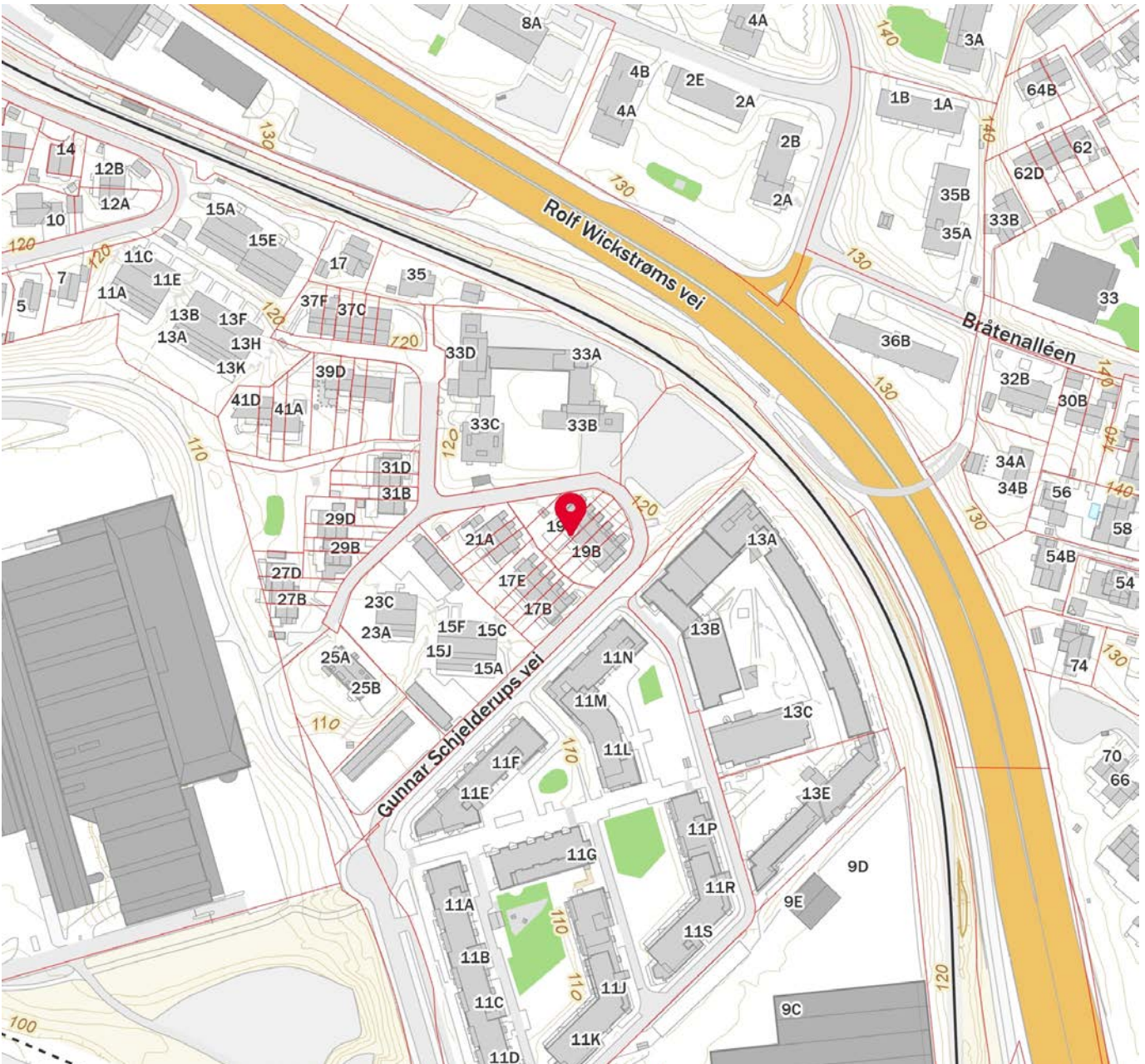
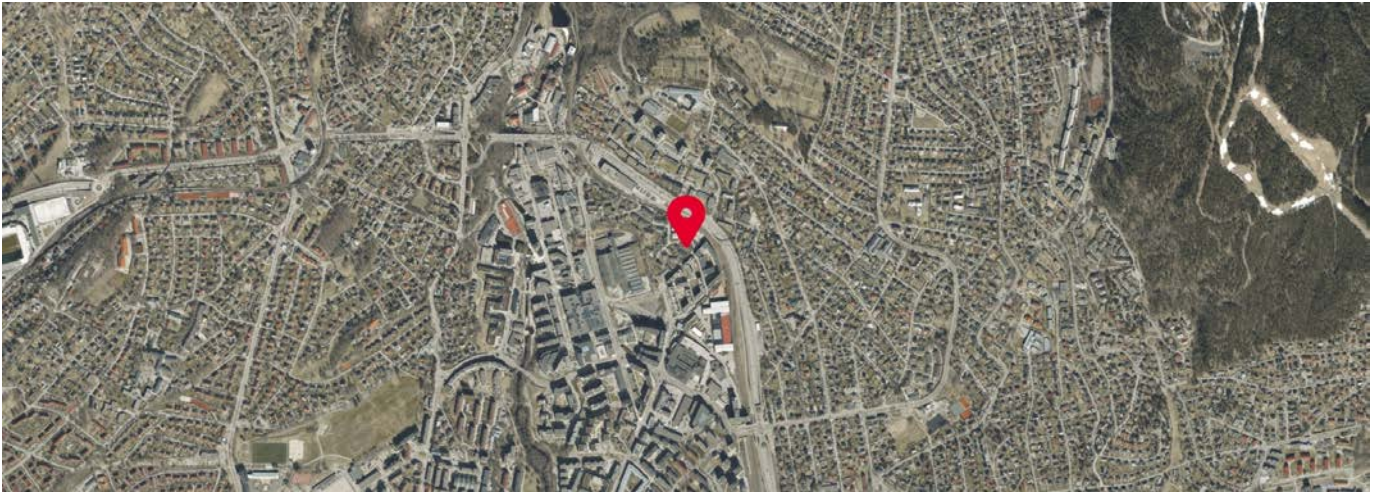
## Sivilstand


		Norge
Gift	18%	33%
Ikke gift	74%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%



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





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





## Marius Wang

Eiendomsmegler/partner

T: 4682 8887

E: mw@aktiv.no

www.aktiv.no



eiendomsmegler\_mariuswang

# aktiv.

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

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

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

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

## Anbefalt eiendomsmegler

Kundeuttalelser fra eiendomsmeglerguiden og Maze

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

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

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

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

**eiendomsmegler.no**





### **Legg meg til på Snapchat!**

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



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

**11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

**12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

**13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

**14. POSTKASSE** medfølger.

**15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

**16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

**19. BRANNSTIGE, BRANNTAU,** feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

**20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

**21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

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

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

# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

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

## Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Retts skal være rett. For alle.



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

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

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

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

  
Retts skal være rett. For alle.



# Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

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

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

## **Egenandel**

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

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

## **Nytt om tilstandsrapporter**

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





Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

### **Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes**

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

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

### **Arealavvik**

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

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

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

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

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

# HELP Renteforsikring

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

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

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


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



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

 **HELP**  
Rett skal være rett. For alle.





# 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 avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

## Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
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:** Gunnar Schjelderups vei 19D  
0485 OSLO

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

**Oppdragsnummer:**

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

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

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

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

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

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

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

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

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

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

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre