



aktiv.

Gjerdrums vei 9D, 0484 OSLO

**Moderne, lyst og flott rekkehus
over tre plan | Takterrasse og
uteplasser med gode solforhold |
Garasjeplass med lader**



Salgsleder / Partner / Eiendomsmegler MNEF

Kristoffer Ottesen

Mobil 465 03 502

E-post kristoffer.ottesen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Grünerløkka

Sofienberggata 17, 0558 OSLO

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 14 500 000,-
Omkostn.: Kr 363 850,-
Total ink omk.: Kr 14 863 850,-
Felleskostn.: Kr 5 728,-
Selger: Jo Neuenkirchen Godø
Sofie Lier Godø

Salgsobjekt: Rekkehus
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2023
BRA-i/BRA Total 149/155 kvm
Tomtstr.: 2522.7 m²
Soverom: 3
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 74, bnr. 21
Snr. 4
Oppdragsnr.: 1008250166

Moderne, lyst og flott rekkehus over tre plan | Takterrasse og uteplasser med gode solforhold

Moderne og innholdsrikt rekkehus fra 2023 over tre plan, med gjennomgående høy standard og store vindusflater som gir flott lysinnslipp. Boligen har tre soverom, tre bad, vaskerom og to stuer. Delen i 1. etasje har også eget kjøkken og kan benyttes som praktikantdel med potensial for gode leieinntekter. Sydvestvendt takterrasse på ca. 10 m² med nydelig utsikt mot Oslofjorden, i tillegg til solrik uteplass ved inngangspartiet og balkong i 2. etasje. Barnevennlig og rolig område med kort vei til skole, barnehage, kollektivtransport og servicetilbud. Garasjeplass med elbillader, gode uteområder og sosiale soner gjør dette til et ideelt hjem for familier som ønsker komfort og fleksibilitet.

Merk deg dette:

- Takhøyde på 4,5m i 3. etasje
- Sportsbod
- Gangavstand til Grefsen skole



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	58
Egenerklæring	79
Megleropplysninger	84
Vedtekter	88
Nabolagsprofil	95
Budskjema	104

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 149 m²

BRA - e: 6 m²

BRA totalt: 155 m²

TBA: 28 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 52 m² Garderobe og vaskerom. Sokkelleilighet med entré, kjøkken/stue og bad.

BRA-e: 6 m² Bod.

2. etasje

BRA-i: 53 m² Entré, 3 soverom, gang og 2 bad.

3. etasje

BRA-i: 44 m² Åpen stue- og kjøkkenløsning.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

16 m² Terrasse.

2. etasje

2 m² Balkong.

3. etasje

10 m² Balkong.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

TAKHØYDER:

- 1. etasje: Målt takhøyde varierer mellom ca. 2,41 og 2,43 meter
- 2. etasje: Målt takhøyde varierer mellom ca. 2,34 og 2,40 meter
- 3. etasje: Skråtak med åpen himling gir varierende høyde fra ca. 2,30 meter opp til ca.

4,50 meter på høyeste punkt

MÅLING:

- Areal og takhøydene er målt på stedet med bruk av lasermåler. Måledata er benyttet som grunnlag ved arealberegning og opptegning av plantegninger.

AREAL:

- Tomtearealet er innhentet fra arealbekreftelse utstedt av Plan- og bygningsetaten.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2522.7 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten ligger på en høyde med skråning som gir hyggelig utsikt og gode solforhold. Underjordisk garasjeanlegg bidrar til et bilfritt og barnevennlig bomiljø. Hver seksjon har eksklusiv bruksrett til grøntareal foran sin seksjon.

Beliggenhet

Boligene ligger i et meget attraktivt boligområde på Grefsen/Nydalen i Nordre Aker bydel i Oslo. Eiendommen ligger like ved Grefsen skole og har nærhet til barnehager, offentlig kommunikasjon og gode servicetilbud.

Dersom du liker deg i skog og mark enten for å ta en koselig søndagstur eller for å trene en økt er det bare å ta på seg joggeskoene hjemme og rusle ned til Akerselva noen få minutters gange fra boligene. Her er det flotte turmuligheter sommer som vinter. Det er stier og oppkjørte løyper i Lillomarka, Maridalen og på Grefsenkollen.

På toppen av Grefsenkollen finner vi Grefsenkollen Restaurant som i mange år har vært et populært mål for gode søndagsturer med sin gode mat og praktfulle utsikt over Oslo. I tillegg til den flotte utsikten over fjorden og hovedstaden, har restauranten en eventyrlig ramme for både Feelgood Festivalen Over Oslo, utekonserter og andre trivelige begivenheter.

Her finner du også Grefsenkleiva og Trollvannskleiva eller som nå heter Oslo skisenter, som er et yndet sted for lovende alpinister. Det er 4 heiser og fem nedfarter samt lysløyper innover i marka.

Flotte bademuligheter om sommeren på Trollvann eller Akerselva med alle sine fine badeplasser som Grønvoldstangen, Stilla og Frysja eller Nydalsdammen som ligger kun minutter unna.

I bydelen er det flere Idrettslag med forskjellige tilbud bl. annet Grefsen Tennisklubb som har et flott anlegg med syv baner. Kjelsås Idrettslag tilbyr i tillegg bl.a. basketball, fotball, håndball, langrenn, orientering og allidrett. Skeid Idrettslag med fotball og bandy ligger også i nabolaget, så her er det godt med tilbud når det gjelder fritidsaktiviteter.

I tillegg er det flere treningssenter i nærheten av boligene med blant annet SATS på Storo Storsenter og i Nydalen og et treningssenter på Kjelsås. Det er kort vei til bussholdeplass og en kort spasertur til nærmeste trikkeholdeplass og til T banestasjonen i Nydalen.

Med bil fra Gjerdrums vei tar det ca. 3 min til Storo, 6 min til Ullevål, ca. 15 min til Oslo S og ca. 35 min til Oslo Lufthavn. Nærbutikken Rema1000 ligger oppe i veien og stod ferdig i oktober 2017. Oslos største shoppingsenter Storo Storsenter er ikke lang unna med sine 130 butikker, spisesteder og alle sine servicetilbud. Du kan se alle de nye filmene i Norges største kinosenter ODEON som har landets eneste IMAX-teknologi og hvor alle 14 salene kan vise 4K-filmer. Kinosenteret er en ca. 10 minutters spasertur fra rekkehusene.

Kort vei til både Handelshøyskolen BI og universitetet på Blindern samt Høyskolen i Oslo. Det er også kort vei til ny og flott barnehage i Bråtenalleen, samt Grefsen barneskole og Engebråten ungdomsskole.

Boligene har et fantastisk utgangspunkt for aktiv bruk av alle byens tilbud. Her vil du trives!

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Bygningssakkyndig

Joacim André Karlsen

Type takst

Eierskifterapport

Byggemåte

Boligen er oppført på støpt betongplate over parkeringskjeller. Yttervegger er oppført som bindingsverk i tre og utvendig kledd med stående, malt trepanel fra byggeåret. Isolasjonsmengde antas å være ca. 25 cm, og det forutsettes at vindsperre er etablert bak kledningen i henhold til vanlig byggeskikk for perioden.

Vinduer og balkongdører er levert med 3-lags isolerglass i malte trekarmer. Det

forekommer kombinasjoner av fastkarm, toppsving og sidehengslet utførelse. Det er registrert datostempling fra 2022. Hovedinngangsdør er isolert og antas å være fra 2022 eller 2023. Takkonstruksjonen er oppført som saltak med prefabrikkerte takstoler i tre. Taket er oppbygget med undertak av takduk, sløyfer og lekter, og utvendig tekket med impregnert trepanel (22x148 mm takbord). Takrenner, nedløp og beslag er utført i plastbelagt stål. Skorsteinen er helbeslått over tak.

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra eierskifterapport utført av Joacim André Karlsen.

Rapporten angir også byggetekniske tilstandssvekkelser (tilstandsgrader -TG). For denne eiendommen er det gitt tilstandsgrad TG 0 for alle bygningsdeler-/komponenter.

For ytterligere/detaljerte beskrivelser av bygningsteknisk utførelse, også ved eventuelle andre bygninger, se eierskifterapport som er et vedlegg i salgsoppgaven.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har utarbeidet en egenerklæring (vedlagt salgsoppgaven) som kjøper må gjøre seg kjent med før budgivning. Selger har i egenerklæringen bemerket følgende:

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Kontroll gjort av Real Elektro AS i forbindelse med ferdigstillelse av bygget.

-Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Svar: Ja

Beskrivelse: Lader fra Charge Amps som kan styres via App.

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

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

Beskrivelse: Terrasse utenfor underetasjen av huset, på sørsiden. Det ble i forbindelse med oppføringen av huset gjort grunnarbeid for terrasse. Dette ble gjort av faglærte.

Trearbeidet ble gjort gjennom egeninnsats.

Arbeid utført av: Håndverksbygg AS

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Utleiedel i underetasje. Egen strømmåler for utleiedelen.

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Se punkt om ferdigattest.

-Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Svar: Ja

Beskrivelse: Siden dette er et nyetablert sameie så er det pågående reklamasjoner mot utbygger (noe som er normalt). Sameiet har reklamert på manglende belegningsstein mellom husene, noe som vil øke sameiets estetiske uttrykk betydelig. Videre har sameiet reklamert på utilfredsstillende tilstand på grusvei på østsiden av sameiet. Sistnevnte punkt har også blitt påklaget av naboer til Plan- og bygningsetaten. Merk at det er utbygger, Aase Utvikling AS, og ikke sameiet som er motpart i denne saken. Per 04.06.2025 har prosjektet ikke fått ferdigattest, da sameiet og naboer forhandler med utbygger om en akseptabel løsning på utforming av uteområder. Det er ikke stilt noen krav rette mot sameiet, så her er det utelukkende positive utfall som mulig. Vi håper at sameiets krav etterkommes og det legges belegningsstein rundt husene og trapp i grusbakken. Dette vil øke eiendommens verdi.

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Alle husene skal males et ekstra strøk i løpet av 2026. Dette var forutsatt da vi kjøpte prosjektboligen. Hvorvidt dette finansieres gjennom lån, kapitalinnhenting eller direkte fra seksjonseiere er uavklart. Det vil være stordriftsfordeler ved at alle husene males samtidig, så kostnaden vil ikke tilsvare å male ett hus. Kledningen er allerede malt, så det vil så vidt jeg har forstått kun være snakk om ett strøk til. Enkelte seksjonseiere har ønsket at Styret skal vurdere å gi de seksjonene som ønsker det selv, muligheten til å male hus med egeninnsats.

Innhold

Boligen går over tre etasjeplan. 1. etasje inneholder entré, åpen stue- og kjøkkenløsning, bad, garderobe og vaskerom.

2. etasje inneholder entré, gang, 3 soverom - ett med utgang til balkong, 2 bad.

3. etasje inneholder åpen stue- og kjøkkenløsning med utgang til balkong.

Standard

1. ETASJE:

ENTRÉ

Velkommen inn i en lys og innbydende entré/gang som gir et godt førsteinntrykk av boligen. Herfra er det direkte tilgang til både stue/kjøkken og trappen opp til andre etasje. Etasjen har også et romslig og praktisk garderoberom med rikelig oppbevaringsplass i hyller.

Rett utenfor inngangspartiet finner du en koselig og solrik uteplass på 16 m² – perfekt for morgenkaffen, et lett måltid eller avslapning på varme dager. Uteplassen kan enkelt møbleres med utemøbler og grønne innslag for å skape et personlig og trivelig uterom.

STUE OG KJØKKEN

Stuen har en åpen løsning mot kjøkkenet og oppleves som både lys og luftig. Det er god plass til sofagruppe og øvrige møbler – ideelt for både hverdagsliv og sosiale sammenkomster. Parkett på gulv og lyse farger på veggene gir rommet en varm og moderne atmosfære.

Kjøkkenet er stilrent med glatte fronter og laminert benkeplate med nedfelt vask og platetopp. Det har godt med skap- og benkeplass, og er utstyrt med integrert stekeovn og oppvaskmaskin, samt frittstående kombiskap.

BAD OG VASKEROM

Badet er moderne og helfliset, med innfelte downlights og elektrisk gulvvarme. Det er innredet med vegghengt toalett, servant i innredning, speilskap med lys og dusjhjørne med svingbare glassdører, samt opplegg for vaskemaskin. Ventilasjonen er balansert for optimalt inneklima.

Vaskerommet har malte veggplater, flislagt gulv med gulvvarme og er praktisk innredet med skap, laminert benkeplate, vaskekum og opplegg for vaskemaskin. Balansert ventilasjon bidrar også her til et sunt inneklima.

2. ETASJE:

ENTRÉ

Romslig gang med adkomst til tre gode soverom og to badrom. Gangen gir et godt førsteinntrykk og har en praktisk garderobeløsning som sikrer rikelig oppbevaring av yttertøy og sko.

SOVEROM

Hovedsoverommet har en romslig utforming med god plass til dobbeltseng, nattbord og andre tilhørende møbler. Den moderne fargepaletten på veggene, kombinert med store vindusflater, skaper en lys og behagelig atmosfære.

De to andre soverommene har en romslig størrelse med god plass til seng og andre nødvendige møbler. De er svært allsidige og passer perfekt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor, alt etter dine ønsker og behov. Rommenes fleksibilitet gjør det enkelt å tilpasse dem til ulike formål, slik at du kan utnytte boligens areal optimalt. Fra det ene soverommet er det utgang til balkong på ca. 2,5 m². Balkongen gir et fint utsyn og har gode solforhold, perfekt for å nyte morgenkaffen eller et glass vin i kveldssolen.

BAD

Det største badet er delikat flislagt og innredet med vegghengt toalett, moderne servantløsning, speil med belysning, dusjhjørne med glassdører og et komfortabelt badekar. Elektrisk gulvvarme og balansert ventilasjon gir høy komfort.

I tillegg finnes et gjestebad med tilsvarende innredning: vegghengt toalett, servant i

innredning, speilskap og dusjhjørne. Også her er det elektrisk gulvvarme og balansert ventilasjon.

3. ETASJE:

ÅPEN STUE- OG KJØKKENLØSNING

Stuen er lys og luftig, med en imponerende takhøyde på opptil 4,5 meter og store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys. Den åpne planløsningen gir flere møbleringsmuligheter, med god plass til sofagruppe, TV-møbler og spisebord med tilhørende stoler. Rommet har stilren parkett og vegger malt i lyse, moderne nyanser – en perfekt base for å skape et personlig uttrykk. En koselig peisovn tilfører både varme og atmosfære på kjølige dager.

Fra stuen er det utgang til en sydvestvendt takterrasse på ca. 10 m² med flott utsikt mot Oslofjorden. Terrassen er som skapt for å nyte solfylte dager og lange sommerkvelder, og kan enkelt innredes med utemøbler, grill og beplantning for en lun og sosial uteplass.

Kjøkkenet fra Drømmekjøkkenet kombinerer design og funksjonalitet med rene linjer og gode løsninger. Det er utstyrt med glatte fronter, laminat benkeplate og nedfelt vask. Kjøkkenet har integrerte hvitevarer, inkludert induksjonstopp med innebygd avtrekk, stekeovn, oppvaskmaskin, vinskap og kjøl/frys. Induksjonstoppen har et integrert avtrekkssystem som effektivt fører luften ut, noe som sikrer et godt inneklima.

Innbo og løsøre

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

Selger opplyser at følgende fastmonterte ting ikke medfølger:

- TV benk på stue
- Vegghengt TV og montasje
- Sjenk på soverom
- Varmelampe
- Skap i praktikantdel (leieboerens eiendel)
- Sjenk i praktikantdel (leieboerens eiendel)

Hvitevarer

Følgende hvitevarer medfølger:

- Stekeovn
- Kaffemaskin

- Platetopp
- Vaskemaskin
- Vinkjøleskap
- Kjøleskap
- Fryser
- Kjøleskap (praktikantdel)
- Stekeovn (praktikantdel)
- Platetopp (praktikantdel)
- Vaskemaskin (praktikantdel)

Øvrige hvitevarer medfølger ikke.

TV/Internett/Bredbånd

TV og bredbånd fra Telia er inkludert i felleskostnadene.

Parkering

Det medfølger en garasjeplass med elbillader i felles garasjeanlegg. Garasjen er organisert som et eget tingsrettslig sameie, se vedtektene § 5. Ingen parkering kan tillates på andre arealer enn i garasjekjeller. Ellers gateparkering etter gjeldene bestemmelser.

Forsikringsselskap

Gjensidige Forsikring ASA

Polisenummer

94014630

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Energi

Oppvarming

Boligen varmes opp med peisvedovn. Det er varmekabler på våtrom og i entré.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

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 m². 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. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 14 500 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter inngår i felleskostnadene.

Eiendomsskatt

Kr 11 080

Eiendomsskatt år

2025

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatt utgjør kr. 11 080,- for 2025. Dette blir fakturert 4 ganger i året (mars, mai, juli og oktober).

Formuesverdi primær

Kr 4 915 000

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 13 450 000

Formuesverdi sekundær år 2023

Info formuesverdi

Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris, som beregnes av Statistisk sentralbyrå (SSB). Kvadratmeterprisen skal gi uttrykk for en estimert markedsverdi pr. kvadratmeter og bygger på statistiske opplysninger om omsatte boliger (boligtype, areal, geografisk beliggenhet og alder).

Ut fra kvadratmeterprisene til SSB fastsetter Skatteetaten årlige kvadratmetersatser. Disse satsene vil utgjøre hhv. 25% av kvadratmeterprisene for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert pr. 1. januar) og 100% for sekundærboliger (alle andre boliger).

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring og innvendig vedlikehold.

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Eierbrøk

1/10

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader utgjør kr. 5 728,- pr. mnd.

Herav:

-Koll. avtale TV/internett: kr. 428,-

-Garasje: kr. 800,-

-Andel felleskostnader etter eierbrøk: kr. 4 500,-

I felleskostnadene inngår kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, strøm, drift og vedlikehold på fellesarealer og garasje, snømåking, forretningsførsel og styrehonorar.

Det gjøres oppmerksom på at felleskostnader og eventuelt fellesgjeld kan variere over tid som følge av for eksempel generelle kostnadsendringer, endringer i tjenestetilbud, utlånsrente og beslutninger foretatt i borettslagets styre og/eller årsmøte.

Fellesutgifter fastsettes av styret, normalt for ett år i gangen. Ved behov kan styret øke fellesutgiftene. Opplysninger om fellesutgifter er gitt av forretningsfører ved utarbeidelse av denne salgsoppgaven, fellesutgiftene kan derfor være endret uten at eiendomsmegler har fått melding om dette.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 5 728

Kommentar fellesgjeld

Seksjonen har ikke fellesgjeld.

Andel fellesformue

Kr 17 872

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Sameiet

Sameienavn

Eierseksjonssameiet Gjerdrums vei 9

Organisasjonsnummer

932727641

Om sameiet

Eierseksjonen er en del av Eierseksjonssameiet Gjerdrums vei 9 (org.nr. 932 727 641), bestående av totalt 10 eierseksjoner.

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, regnskap, budsjett og årsberetning, som kan ses hos meglerforetaket. Ta kontakt med meglerforetaket dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av disse dokumentene.

Informasjon fra styret pr. 11.06.2025:

-Ingen store kostnadsmessige ting ble besluttet i årsmøtet. Som orientering så skal det behandles og potensielt tildeles større eksklusivt bruksareal for seksjonseierne. Dette må beslutes i et ekstraordinært årsmøte.

-Av rehabilitering så må det forventes at seksjonene skal males i 2026. Det skal etableres en vedlikeholdsplan i løpet av året. Noe som er diskutert, men ikke besluttet er steinheller på fellesareal mellom husrekkene, asfalt med varmekabler helt opp til øvre rekke.

-Det er ikke plan om å øke felleskostnadene i nærmeste fremtid.

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Regnskap/budsjett

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

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styregodkjennelse.

Vedtekter/husordensregler

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

Forretningsfører

Forretningsfører

Enqvist Boligforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 74, bruksnummer 21, seksjonsnummer 4 i Oslo kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

18.07.2023 - Dokumentnr: 771901 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 4

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 1/10

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen datert 27.02.2024.

Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til spesialområde/bevaring - bolig med reguleringsbestemmelser S-3246. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Adgang til utleie

Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Ta kontakt med megler dersom du ønsker kopi av vedtektene for nærmere informasjon om hvilke vedtak som er fattet i dette sameiet om korttidsleie.

Legalpant

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

Kommentar bo- og driveplikt

Ikke aktuelt.

Kommentar konsesjon

Ikke aktuelt.

Kommentar odelsrett

Ikke aktuelt.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

14 500 000 (Prisantydning)

Omkostninger

362 500 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

363 850 (Omkostninger totalt)

374 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

377 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

14 863 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)

14 874 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

14 877 550 (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 363 850

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt en provisjon på 0,7% for gjennomføring av salgsoppdraget på denne eiendommen.

I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

Tilretteleggingsgebyr: kr. 22 900,-

Visninger: kr. 3 990,- pr. stk.

Oppgjørshonorar: kr. 7 990,-
Markedspakke: kr. 19 990,-
Garantipremie/inneståelse: kr. 3 000,-
Søk eiendomsregister og elektronisk signering: kr. 2 490,-
Eierskiftegebyr: kr. 6 570,-
Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet: kr. 545,-
Kommunale opplysninger fra: kr. 1 700,-
Utlegg opplysninger forretningsfører avg pliktig: kr. 4 200,-

Dersom handel ikke kommer i stand har oppdragstaker krav på dekning påløpte utlegg, samt vederlag for utført arbeid med kr. 3 490,- pr. time inkl. mva begrenset oppad til kr. 34 900,-. Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Oppdragsansvarlig

Kristoffer Ottesen
Salgsleder / Partner / Eiendomsmegler MNEF
kristoffer.ottesen@aktiv.no
Tlf: 465 03 502

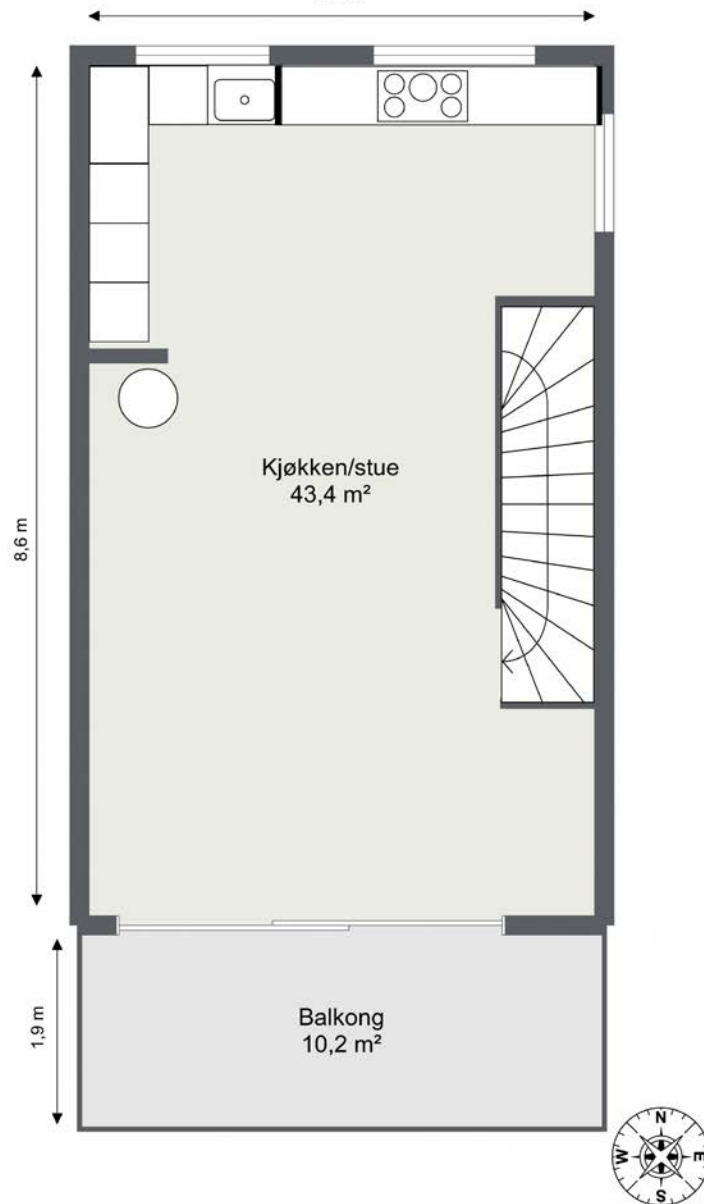
Adrian Gjerlaugsen
Eiendomsmeglerfullmektig
adrian.gjerlaugsen@aktiv.no
Tlf: 908 44 887

Gabrielsen & Partners Løkka AS, Sofienberggata 17
0558 OSLO

Salgsoppgavedato

15.06.2025

Gjerdrums vei 9D, OSLO
3. Etasje
5,1 m



Din BoligBistand
Påbygg av boligbistand til 100%

Denne tegningen er kun ment som illustrasjon og er derfor ikke målbar. Avvik kan forekomme

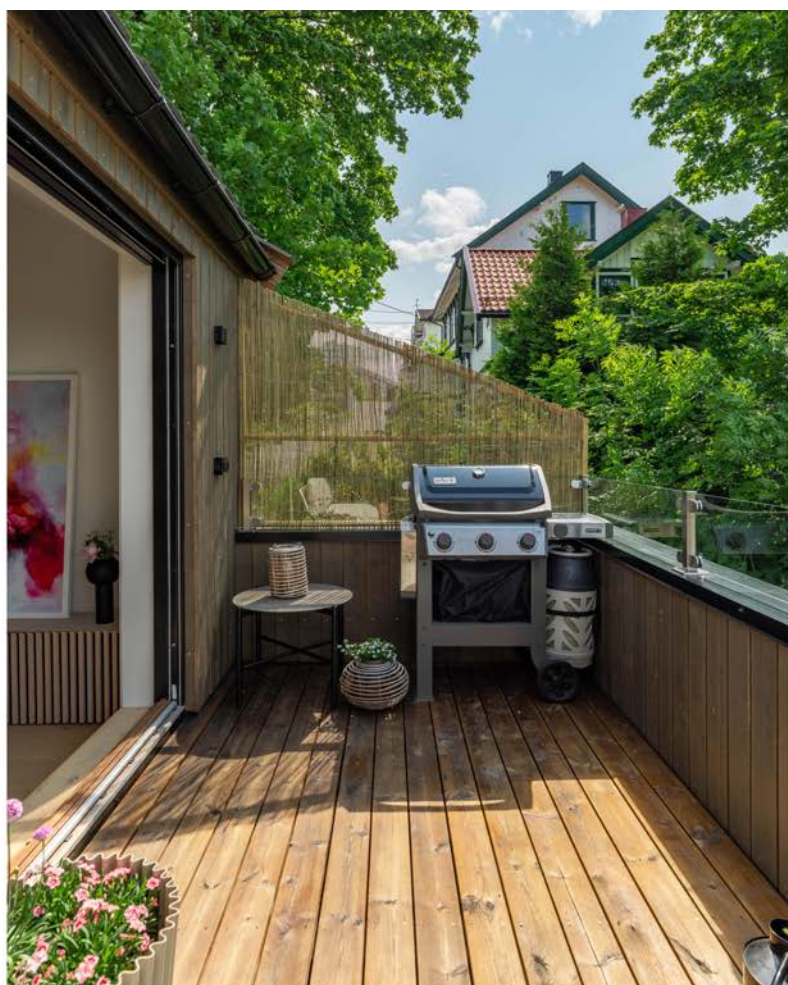
Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.













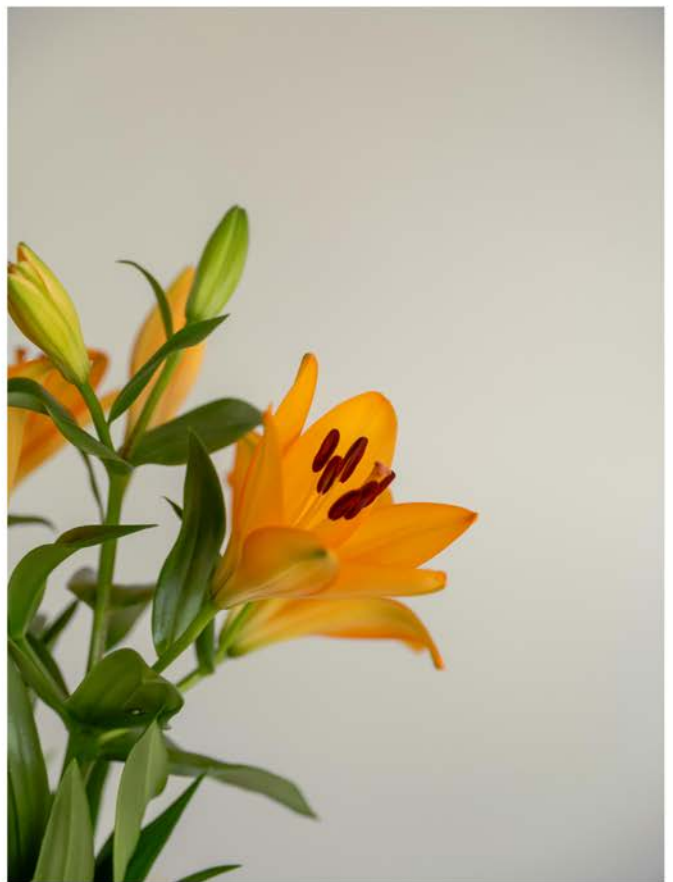






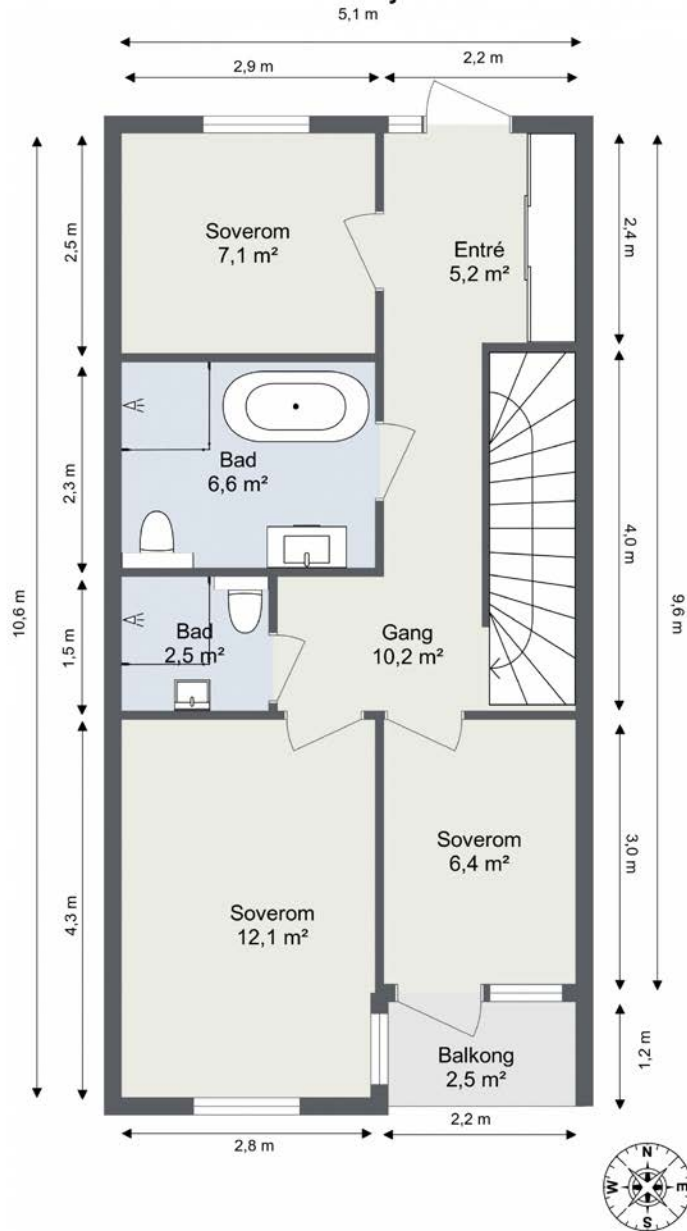








Gjerdrums vei 9D, OSLO 2. Etasje



Din BoligBistand

Denne tegningen er kun ment som illustrasjon og er derfor ikke målbar. Avvik kan forekomme

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.







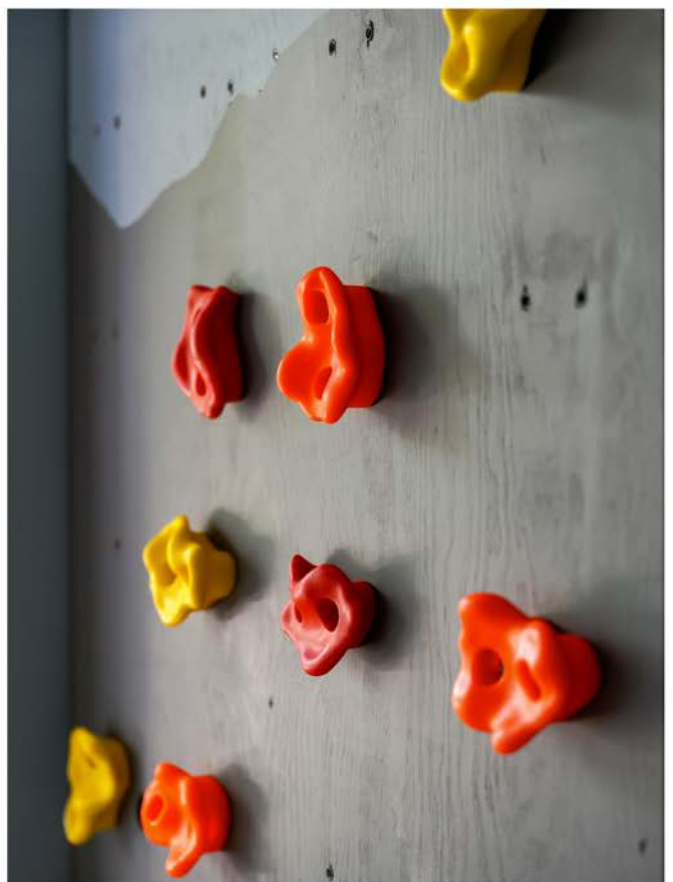




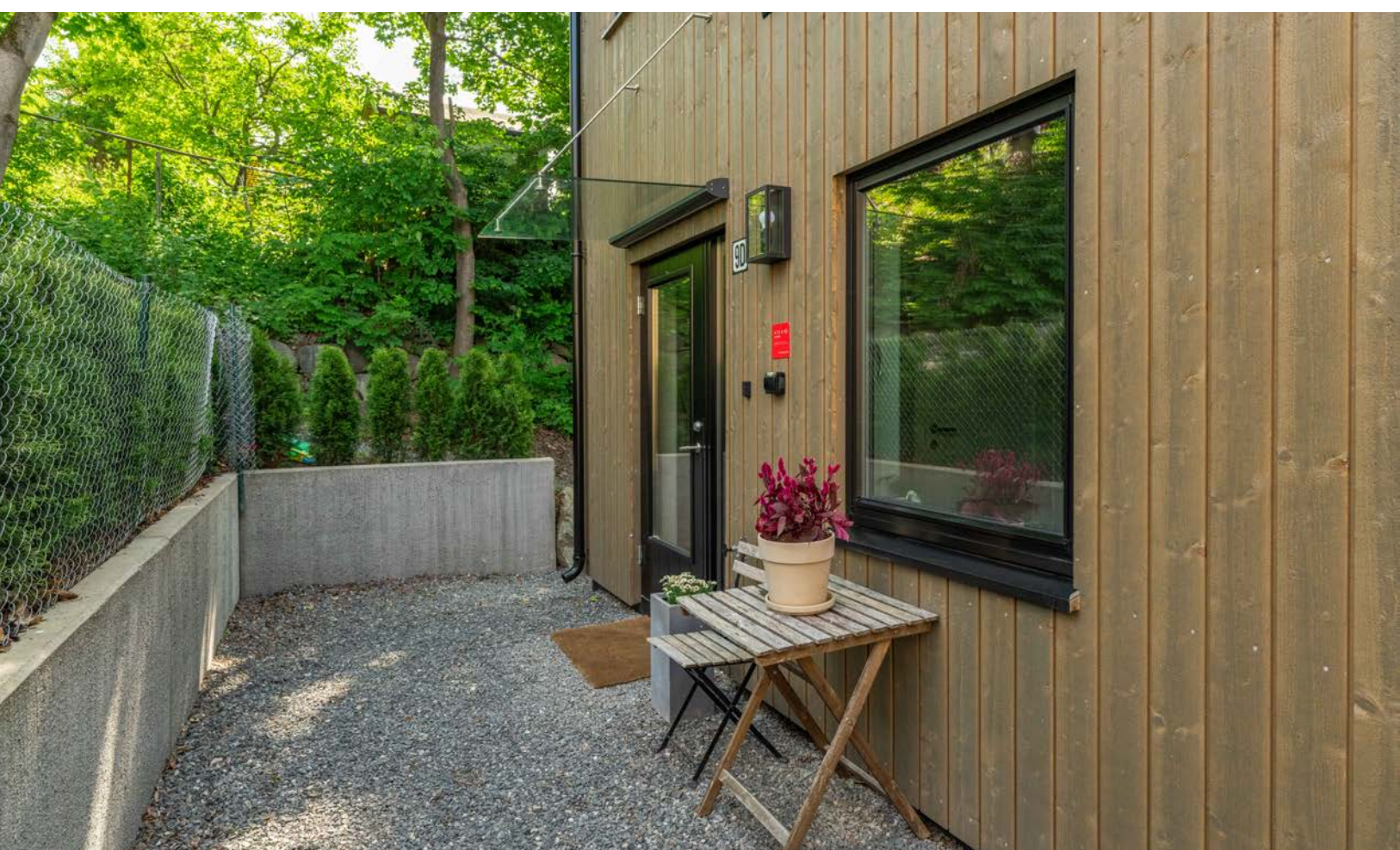




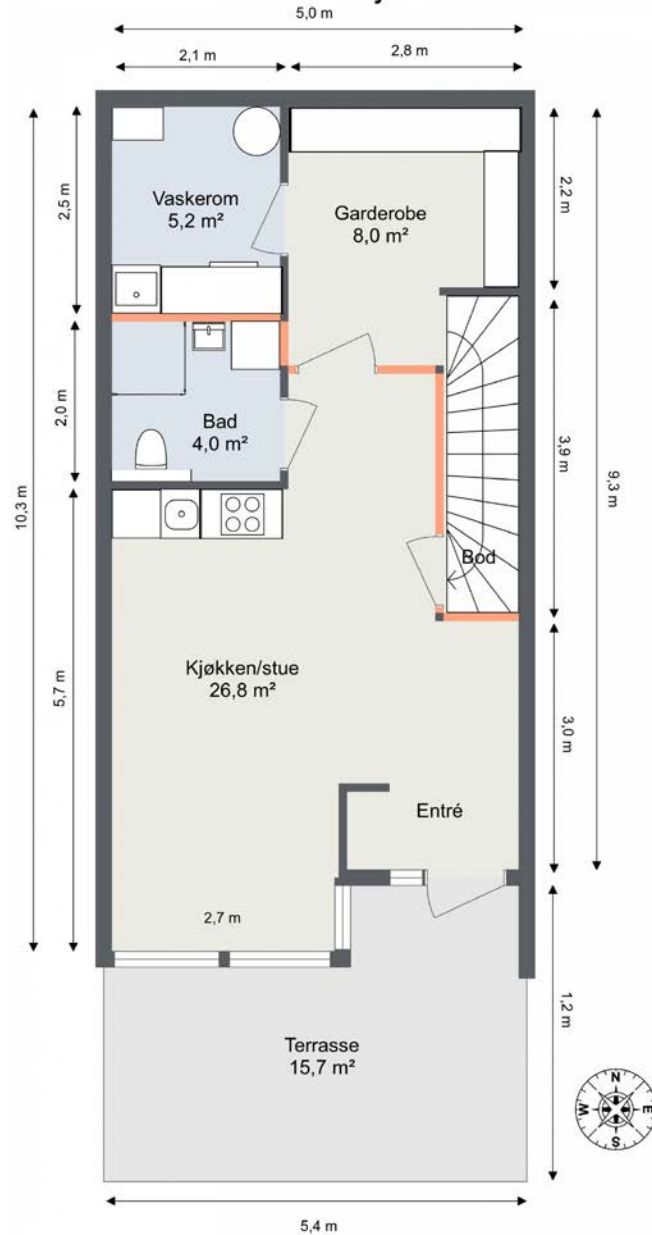








Gjerdrums vei 9D, OSLO 1. Etasje



Din BoligBistand
Profesjonell hjelp med bolig og hus

Denne tegningen er kun ment som illustrasjon og er derfor ikke målbar. Avvik kan forekomme

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.













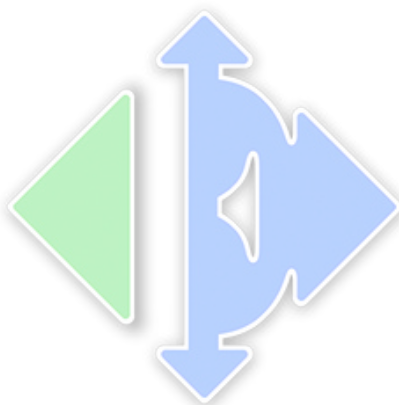






Vedlegg

Rekkehus
Gjerdrums vei 9D
0484 Oslo



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Joachim André Karlsen

Dato: 12/06/2025

Jernbanegata 13B

Sarpsborg 1706

91540354

joachim@dinboligbistand.no



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 taksmenn. 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 taksmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om taksmannens 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 taksmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på taksmannens 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

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

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

KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

PIPER OG ILDSTEDER:

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

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:74, Bnr: 21
Hjemmelshaver:	Sofie Lier Godø & Jo Neuenkirchen Godø
Seksjonsnr:	4
Festenr:	
Andelsnr:	
Tomt:	2 524 m ²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	Fra kommunal vei
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Regulering:	
Offentl. avg. pr. år:	
Forsikringsforhold:	
Ligningsverdi:	
Byggeår:	2023

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	10.06.2025
Forutsetninger:	Det gjøres oppmerksom på at det er kun gjort vurderinger av bygningsdeler som er direkte tilknyttet boligen. Boligen ble kontrollert i dagslys. Boligen er normalt møblert, og selger var til stede under besiktelsen
Oppdragsgiver:	Sofie Lier Godø & Jo Neuenkirchen Godø
Tilstede under befaringen:	Jo Neuenkirchen Godø
Fuktmåler benyttet:	Protimeter

OM TOMTEN:

Tomten ligger på en høyde med skråning som gir hyggelig utsikt og gode solforhold. Underjordisk garasjeanlegg bidrar til et bilfritt og barnevennlig bomiljø.

OM BYGGEMETODEN:

Boligen er oppført på støpt betongplate over parkeringskjeller. Det antas at dreneringsforhold er ivaretatt gjennom byggets konstruksjonsmetode og tomtens naturlige fall, der overflatevann infiltreres til grunnen via drenerende masser. Takvann ledes bort fra grunnmur ved hjelp av utkast fra nedløpsrør.

Yttervegger er oppført som bindingsverk i tre og utvendig kledd med stående, malt trepanel fra byggeåret. Isolasjonsmengde antas å være ca. 25 cm, og det forutsettes at vindsperre er etablert bak kledningen i henhold til vanlig byggeskikk for perioden.

Vinduer og balkongdører er levert med 3-lags isolerglass i malte trekarmmer. Det forekommer kombinasjoner av fastkarm, toppsving og sidehengslet utførelse. Det er registrert datostempling fra 2022. Hovedinngangsdør er isolert og antas å være fra 2022 eller 2023.

Takkonstruksjonen er oppført som saltak med prefabrikkerte takstoler i tre. Taket er oppbygget med undertak av takduk, sløyfer og lekter, og utvendig tekket med impregneret trepanel (22x148 mm takbord). Takrenner, nedløp og beslag er utført i plastbelagt stål. Skorsteinen er helbeslått over tak.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Nyoppført rekkehus i kjede fremstår moderne med normalt lite slitasje. Gjennomgående god standard og arealeffektiv planløsning.

ANNET:**OPPVARMING:**

-Peis/ildsted, varmekabler i gulv på våtrom og entre.

DOKUMENTKONTROLL:**KILDER:**

- Selger
- Kommunale opplysninger i meglerpakka
- Propcloud.no
- Boligmappa.no
- Det er levert egenerklæring fra selger
- Det er ikke fylt ut tilsendt spørreskjema fra takstmann

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave. Ved evt. avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):**1. etasje:**

- Vegger: Malte, slette gipsplater og flislagte overflater
- Tak: Nedforet gipshimling, malt
- Gulv: Parkett og fliser

2. etasje:

- Vegger: Malte, slette gipsplater og flislagte overflater
- Tak: Nedforet gipshimling, malt
- Gulv: Parkett og fliser

3. etasje:

- Vegger: Malte, slette gipsplater og flislagte overflater
- Tak: Nedforet gipshimling, malt
- Gulv: Parkett

MERKNADER OM ANDRE ROM:**Planavvik:**

- Det er foretatt nivellering med laser på gulv i samtlige etasjer. Målingene viser ingen avvik som overstiger normal toleransegrense. Gulvene vurderes derfor å være innenfor akseptable avvik iht. gjeldende standarder.

Gulv:

- Gulvflater har normal slitasje ut fra alder og bruk. Det er ikke registrert skader eller vesentlige avvik.

Vegger og himlinger:

- Overflater på vegger og himlinger fremstår med normal bruksslitasje. Det er ikke registrert skader eller avvik utover det som anses normalt for alderen på overflatene.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurdering ved salg av bolig

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Boligen ble ferdigstilt i 2023, ingen vesentlige endringer

Avhendingsloven sier:

§ 2-19. Dokumentasjon på håndverkertjenester.

-Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

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 m²	S-Rom m²
1. Etasje	52			16	52	
2. Etasje	53			2	53	
3. Etasje	44			10	44	
Bod		6				6
SUM BYGNING	149	6		28	149	6
SUM BRA	155					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

- etasje: Garderobe, vaskerom,
1. etasje sokkel leilighet: Entré, kjøkken/stue, bad.
- etasje: Entré, 3 soverom, gang, 2 bad.
- etasje: Stue / kjøkken.

BRA-e:

Bod

MERKNADER OM AREAL:**TAKHØYDER:**

- 1. etasje: Målt takhøyde varierer mellom ca. 2,41 og 2,43 meter
- 2. etasje: Målt takhøyde varierer mellom ca. 2,34 og 2,40 meter
- 3. etasje: Skråtak med åpen himling gir varierende høyde fra ca. 2,30 meter opp til ca. 4,50 meter på høyeste punkt

MÅLING:

- Areal og takhøydene er målt på stedet med bruk av lasermåler. Måledata er benyttet som grunnlag ved arealberegning og opptegning av plantegninger.

AREAL:

- Tomtearealet er innhentet fra arealbekreftelse utstedt av Plan- og bygningsetaten.

GARASJE / UTHUS:

Felles garasjeanlegg der hver bolig disponerer en biloppstillingsplass.

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.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

Ansvarlig for rapporten:

Joacim André Karlsen

Takstmann BMTF og teknisk fagskole

12/06/2025



Joacim André Karlsen

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

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

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

Det er ikke påvist avskallet puss som fører til at isolasjonen har blitt eksponert.

Det er ikke påvist skader slik at drenering og annen sikring mot vann og fuktighet er utett.

Boligen er oppført på støpt betongplate over parkeringskjeller. Det antas at dreneringsforhold er ivaretatt gjennom byggemåte og tomtens utforming, ved at overflatevann infiltreres til grunnen gjennom drenerende masser. Takvann ledes bort fra grunnmur via utkast fra nedløp.

Fundamenteringen er ikke vurdert, da denne ligger under bakkenivå og utenfor visuell rekkevidde. Det er ikke gjennomført geotekniske undersøkelser i forbindelse med denne rapporten. På befaringsdagen ble det ikke observert tegn til setningsskader eller bevegelser i bygningskonstruksjonen. Grunnforholdene vurderes derfor som stabile, basert på visuell observasjon og byggets tilstand ved befaringsdag.

Merknader:

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:**TG 0** 1.3 Terrengforhold

Tomten er sterkt skrånende og er opparbeidet med asfaltert adkomst/gårdsplass, gressarealer og diverse beplantninger. Utearealene fremstår som planlagt og tilpasset terrengforholdene, og inngår som en del av et felles uteområde organisert under sameiet.

Merknader:**2. Yttervegger****TG 1** 2.1 Yttervegger

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

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

Det er ikke 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.

Det er ikke observert materialvalg ved yttervegg som kan gi forkortet levetid.

Yttervegger oppført med bindingsverk av tre, som utvendig er kledd med stående malt trepanel fra byggeår. Mengde isolasjon antas å være ca. 25 cm med vindsperre, mengde isolasjon og tilstand på vindsperre kan ikke verifiseres med sikkerhet uten fysiske inngrep.

-Det er påvist luftespalte mellom utlekting og trekledning, som indikerer normal utførelse for lufting av konstruksjonen iht dagens byggemåte

-Bygningsdelen anses å være i i god stand, uten funn av nevneverdige avvik

Merknader:**3. Vinduer og ytterdører****TG 1** 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer og balkongdører er med 3-lags isolerglass og malte trekarm. Vinduer er av type fastkarm, toppsving og sidehengslet. Det er registrert datostempling fra 2022. Ytterdør er isolert, også fra 2022/23.

- Tilgjengelige vinduer og dører ble funksjonstestet og visuelt kontrollert på befaringsdagen, uten at det ble avdekket vesentlige avvik.
- Normal intervall for kontroll og justering av vinduer og dører er mellom 2 og 8 år. Forventet levetid for vinduer med trekarm er normalt 20 til 40 år, avhengig av vedlikehold, klimaeksponering og materialkvalitet.

Merknader:

4. Tak

TG 1 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Taket er oppført som saltak med prefabrikkerte takstoler i tre.

Konstruksjonen er i hovedsak lukket, og det er ikke tilkomst for nærmere inspeksjon av takkonstruksjonen, gjennomføringer eller ventilasjonsforhold i kaldt loft/undertak. Vurderingen er derfor begrenset til visuell observasjon av ytre forhold, byggemåte og alder.

Takkonstruksjonen fremstår som stabil, og det ble på befaringsdagen ikke observert tegn til nedbøyninger, svikt eller deformasjoner.

Luftespalter i gesims- og takutstikk indikerer at det er etablert lufting, i tråd med normal byggeskikk.

Merknader:

TG iu 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

Undertaket antas å være i fra 2023

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

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Takets oppbygning består av undertak med takduk, lekter og sløyfer, og er utvendig tekket med 22x148 mm impregnert takbord av tre. Takrenner, nedløp og beslag er utført i plastbelagt stål. Skorsteinen er helbeslått over tak.

Konstruksjonen er lukket, og det er begrenset tilgang til vurdering av undertakets tilstand. Inspeksjon er derfor kun utført fra utside bakkenivå. Det ble ikke registrert synlige avvik ved visuell kontroll på befaringsdagen.

Merknader:

5. Loft

TG iu 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Loftkonstruksjonen er lukket, ingen tilkomst for vurdering av bygningsdelen.

Merknader:

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Balkongen i 2. etasje og terrassen i 3. etasje er oppført med underliggende membrantekking som vanntett sjikt. Over membranen er det etablert opprettskiller og tremmegulv av terrassebord for drenering og gangkomfort.

Takterrassene er utstyrt med limtrekonstruksjoner tilpasset pergolaløsning. Mellom boenhetene i 1. etasje er det oppført tettpanel leveg som avskjerming og visuell skjerming mellom de respektive terrassene.

Boligen har også en markplattning i 1. etasje mot syd, oppført i trekonstruksjon. Fundamentering er ukjent og ikke mulig å kontrollere, det er terrassebord på overside.

-Konstruksjonen fremstår stabil og normal på befaringsdagen, ingen tegn til svikt i konstruksjonen. Videre fremtidig vedlikehold må kunne forventes

Merknader:

7. Våtrom

7.1 Bad - 1.etasje

TG 1 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 ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Badet er fra byggeåret 2023 og er oppført i henhold til moderne standard. Overflater består av flislagte vegger og malt, slett himling med innfelte spotter. Innredningen inkluderer servant med underskuffer og speil, samt vegghengt toalett. Dusjonen er nedsenket og utstyrt med glassdører. Opplegg og plass til vaskemaskin.

Ventilasjon er ivaretatt med mekanisk avtrekk i himling, og tilluft tilføres via spalte under dør.

- Overflater og utstyr fremstår med normal bruksslitasje i henhold til alder.

- Det er kontrollert for hulrom (bom) bak fliser og riss/sprekker på enkelte, tilfeldig valgte områder – uten avvik.

- Vanninstallasjoner er funksjonstestet. Det ble påvist normalt vanntrykk og tilfredsstillende avrenning ved test av tilgjengelige tappesteder.

Merknader:

TG 1 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

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

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Gulvet er flislagt og utstyrt med elektrisk gulvvarme. Sluk er plassert i dusjonen, som er nedsenket i forhold til øvrig gulv.

- Fallforhold er kontrollert med krysslaser på tilgjengelige områder.

- Det er foretatt stikkprøvekontroll for riss, sprekker og hulrom (bom) i fliser, uten registrerte avvik.

- Det måles ca. 1:100 fall mot sluk utenfor dusjonen, mens området rundt sluket har fall på ca. 1:50, hvilket vurderes som tilfredsstillende.

- Høydeforskjell mellom topp sluk og topp flis ved dør er målt til 35 mm, som anses å oppfylle anbefalte krav.

Merknader:

TG 1 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2023

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er ikke fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Våtrommet er oppbygd med en kombinasjon av våtromsplater, smøremembran og mansjetter ved gjennomføringer.

Det gjøres oppmerksom på at tettesjikt (membran og mansjetter) ikke lar seg kontrollere visuelt uten destruktive inngrep som fjerning av fliser eller andre bygningsdeler. Slike inngrep utføres ikke i forbindelse med tilstandsvurdering ved eierskifte.

Hulltaking er ikke utført da badet er av nyere dato. Ifølge gjennomføringsplan er det gjennomført uavhengig kontroll av våtrommet av IMPERIUM SUMMA AS, og selger har fremlagt FDV-dokumentasjon og produktspesifikasjoner for benyttede løsninger. Kriteriene for å unnta hulltaking vurderes derfor som oppfylt i henhold til gjeldende retningslinjer.

Sluket er av plast og har integrert vannlås. Det er observert selvklebende mansjett og tegn til smøremembran under klemring, hvilket indikerer korrekt utførelse på dette punktet.

Merknader:

7.2 Vaskerom - 1.etasje

TG 1 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Vaskerommet er oppført i forbindelse med boligens byggeår (2023), og har slette, malte vegger og himling. Rommet er utstyrt med opplegg for vaskemaskin, utslagsvask og laminat benkeplate. Det er montert varmtvannsbereder, vannmåler med integrert stoppekran samt rør-i-rør-fordelingsskap.

Ventilasjon skjer via mekanisk avtrekk i himling, med tilluft tilført via spalte under dør.

- Overflater og installert utstyr fremstår med normal bruksslitasje i tråd med rommets alder.

Merknader:

TG 1 7.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

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

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Gulvet er flislagt og utstyrt med elektrisk gulvvarme. Sluk er plassert i under innredning.

- Fallforhold er kontrollert med krysslaser på tilgjengelige områder.
- Det er foretatt stikkprøvekontroll for riss, sprekker og hulrom (bom) i fliser, uten registrerte avvik.
- Det måles ok fall mot sluk.
- Høydeforskjell mellom topp sluk og topp flis ved dør er målt til 34 mm, som anses å oppfylle anbefalte krav.

Merknader:

TG 1 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2023

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er ikke fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Våtrommet er oppbygd med en kombinasjon av våtromsplater, smøremembran og mansjetter ved gjennomføringer.

Det gjøres oppmerksom på at tettesjikt (membran og mansjetter) ikke lar seg kontrollere visuelt uten destruktive inngrep som fjerning av fliser eller andre bygningsdeler. Slike inngrep utføres ikke i forbindelse med tilstandsvurdering ved eierskifte.

Hulltaking er ikke utført da badet er av nyere dato. Ifølge gjennomføringsplan er det gjennomført uavhengig kontroll av våtrommet av IMPERIUM SUMMA AS, og selger har fremlagt FDV-dokumentasjon og produktspesifikasjoner for benyttede løsninger. Kriteriene for å unnta hulltaking vurderes derfor som oppfylt i henhold til gjeldende retningslinjer.

Sluket er av plast og har integrert vannlås. Det er observert selvklebende mansjett og tegn til smøremembran under klemring, hvilket indikerer korrekt utførelse på dette punktet.

Merknader:

7.3 Bad - 2.etasje

TG 1 7.3.1 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 ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Badet er fra byggeåret 2023 og er oppført i henhold til moderne standard. Overflater består av flislagte vegger og malt, slett himling med innfelte spotter. Innredningen inkluderer servant med underskuffer og speil, samt vegghengt toalett. Dusjsonen er nedsenket og utstyrt med glassdører.

Ventilasjon er ivaretatt med mekanisk avtrekk i himling, og tilluft tilføres via spalte under dør.

- Overflater og utstyr fremstår med normal bruksslitasje i henhold til alder.
- Det er kontrollert for hulrom (bom) bak fliser og riss/sprekker på enkelte, tilfeldig valgte områder – uten avvik.
- Vanninstallasjoner er funksjonstestet. Det ble påvist normalt vanntrykk og tilfredsstillende avrenning ved test av tilgjengelige tappesteder.

Merknader:

TG 1 7.3.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
 Det er ikke påvist sprekker i fuger.
 Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.
 Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
 Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
 Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
 Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
 Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
 Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Gulvet er flislagt og utstyrt med elektrisk gulvvarme. Sluk er plassert i dusjsonen, som er nedsenket i forhold til øvrig gulv.

- Fallforhold er kontrollert med krysslaser på tilgjengelige områder.
- Det er foretatt stikkprøvekontroll for riss, sprekker og hulrom (bom) i fliser, uten registrerte avvik.
- Det måles ca. 1:100 fall mot sluk utenfor dusjsonen, mens området rundt sluket har fall på ca. 1:50, hvilket vurderes som tilfredsstillende.
- Høydeforskjell mellom topp sluk og topp flis ved dør er målt til 25 mm, som anses å oppfylle anbefalte krav.

Merknader:

TG 1 7.3.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2023
 Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
 Det er muligheter for å rengjøre sluk.
 Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
 Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
 Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
 Det er ikke fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Våtrommet er oppbygd med en kombinasjon av våtromsplater, smøremembran og mansjetter ved gjennomføringer.

Det gjøres oppmerksom på at tettesjikt (membran og mansjetter) ikke lar seg kontrollere visuelt uten destruktive inngrep som fjerning av fliser eller andre bygningsdeler. Slike inngrep utføres ikke i forbindelse med tilstandsvurdering ved eierskifte.

Hulltaking er ikke utført da badet er av nyere dato. Ifølge gjennomføringsplan er det gjennomført uavhengig kontroll av våtrommet av IMPERIUM SUMMA AS, og selger har fremlagt FDV-dokumentasjon og produktspesifikasjoner for benyttede løsninger. Kriteriene for å unnta hulltaking vurderes derfor som oppfylt i henhold til gjeldende retningslinjer.

Sluket er av plast og har integrert vannlås. Det er observert selvklebende mansjett og tegn til smøremembran under klemring, hvilket indikerer korrekt utførelse på dette punktet.

Merknader:

7.4 Stort bad - 2.etasje

TG 1 7.4.1 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 ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Badet er fra byggeåret 2023 og er oppført i henhold til moderne standard. Overflater består av flislagte vegger og malt, slett himling med innfelte spotter. Innredningen inkluderer servant med underskuffer og speil, badekar, samt vegghengt toalett. Dusjsonen er nedsenket og utstyrt med glassdører.

Ventilasjon er ivaretatt med mekanisk avtrekk i himling, og tilluft tilføres via spalte under dør.

- Overflater og utstyr fremstår med normal bruksslitasje i henhold til alder.
- Det er kontrollert for hulrom (bom) bak fliser og riss/sprekker på enkelte, tilfeldig valgte områder, uten avvik.
- Vanninstallasjoner er funksjonstestet. Det ble påvist normalt vanntrykk og tilfredsstillende avrenning ved test av tilgjengelige tappesteder.

Merknader:

TG 1 7.4.2 Overflate gulv

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er ikke påvist sprekker i fuger.
- Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.
- Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
- Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
- Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
- Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
- Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Gulvet er flislagt og utstyrt med elektrisk gulvvarme. Sluk er plassert i dusjsonen, som er nedsenket i forhold til øvrig gulv, samt under badekar.

- Fallforhold er kontrollert med krysslaser på tilgjengelige områder.
- Det er foretatt stikkprøvekontroll for riss, sprekker og hulrom (bom) i fliser, uten registrerte avvik.
- Det måles ca. 1:100 fall mot sluk utenfor dusjsonen, mens området rundt sluket har fall på ca. 1:50, hvilket vurderes som tilfredsstillende.
- Høydeforskjell mellom topp sluk og topp flis ved dør er målt til 30 mm, som anses å oppfylle anbefalte krav.

Merknader:

TG 1 7.4.3 Membran, tettesjiktet og sluk

- Membranen er fra 2023
- Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
- Det er muligheter for å rengjøre sluk.
- Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
- Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
- Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
- Det er ikke fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Våtrommet er oppbygd med en kombinasjon av våtromsplater, smøremembran og mansjetter ved gjennomføringer.

Det gjøres oppmerksom på at tettesjikt (membran og mansjetter) ikke lar seg kontrollere visuelt uten destruktive inngrep som fjerning av fliser eller andre bygningsdeler. Slike inngrep utføres ikke i forbindelse med tilstandsvurdering ved eierskifte.

Hulltaking er ikke utført da badet er av nyere dato. Ifølge gjennomføringsplan er det gjennomført uavhengig kontroll av våtrommet av IMPERIUM SUMMA AS, og selger har fremlagt FDV-dokumentasjon og produktspesifikasjoner for benyttede løsninger. Kriteriene for å unnta hulltaking vurderes derfor som oppfylt i henhold til gjeldende retningslinjer.

Sluket er av plast og har integrert vannlås. Det er observert selvklebende mansjett og tegn til smøremembran under klemring, hvilket indikerer korrekt utførelse på dette punktet.

Merknader:**8. Kjøkken****8.1 Kjøkken - 3.etasje****TG 1** 8.1 Kjøkken - 3.etasje

Vanninstallasjonen er fra 2023

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

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

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Det er opplyst at kjøkkeninnredningen er fra 2023 og levert av Drømmekjøkken Kjøkken. Kjøkkenet har over- og underskap, samt laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum og platetopp. Hvitevarer består av integrert oppvaskmaskin, komfyr med platetopp, samt kjøl-/fryseskap. Mekanisk avtrekksvifte integrert i platetopp. Gulvet er belagt med parkett.

- Det er påvist normalt vanntrykk og tilfredsstillende avrenning ved funksjonstest av vanninstallasjoner.
- Det er installert komfyrvakt og automatisk lekkasjesikring under kjøkkenbenk.
- Ventilatoren viser normalt avtrekk ved funksjonstest (papirarktest).
- Kjøkkenet fremstår som funksjonelt og med normal bruksslitasje i tråd med alder.

Merknader:**8.2 Kjøkken - 1.etasje****TG 1** 8.2 Kjøkken - 1.etasje

Vanninstallasjonen er fra 2023

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

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

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkkenet er fra byggeåret 2023 og har malt, slett overflate på vegger og himling. Gulvet er belagt med parkett. Innredningen består av over- og underskap, samt laminert benkeplate med nedfelt vask og platetopp. Det er installert frittstående kombiskap (kjøl/frys), integrert oppvaskmaskin og stekeovn. Ventilasjon skjer via mekanisk avtrekk med kullfilter, kombinert med balansert ventilasjonssystem.

- Det ble registrert normalt vanntrykk og tilfredsstillende avrenning ved test av vanninstallasjoner.
- Det er montert komfyrvakt og automatisk lekkasjesikring under kjøkkenbenk.
- Avtrekksviften viser normalt trekk ved funksjonstest (papirarktest).
- Kjøkkenet fremstår som funksjonelt, med normal bruksslitasje i henhold til alder.

Merknader:**9. Rom under terreng****9.1 Deler av 1.etasje****TG 1** 9.1.1 Veggens og himlingens overflater

Deler av 1. etasje ligger under terreng og inneholder innredede rom med malte, påforede vegger med gipsplater, samt malte gipsplater i himling. Ventilasjon skjer via balansert ventilasjonsanlegg, med mekanisk avtrekk på våtrom.

- Vurdering av konstruksjonens tilstand, herunder eventuell forekomst av riss, sprekker, saltutslag eller setningsskader, er begrenset grunnet innkledning med påforede vegger. Dette gjør det ikke mulig å foreta full visuell kontroll av opprinnelig yttervegg mot terreng.

Merknader:

TG 1 9.1.2 Gulvets overflate

Gulvet er støpt direkte over parkeringskjeller, og overflater er belagt med fliser og parkett, avhengig av romtype.

- Det er utført kontroll med krysslaser på tilfeldig valgte steder for å avdekke eventuelle skjevheter eller indikasjoner på setningsskader. Det ble ikke registrert avvik ved de utførte målepunktene.

Merknader:**TG iu** 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Ytterveggene er dokumentert oppført. På grunn av konstruksjonens oppbygning er det ikke gjennomført hulltaking, da dette ikke anses som egnet metode for å avdekke fukt i denne type veggkonstruksjon. Fuktsøk er derfor ikke utført.

Merknader:**10. VVS****TG 1** 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2023

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

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

Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.

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

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

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

Det er WC med innebygget sisterner.

Det er spalte på innebygget sisterner for WC.

Det er fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Boligen har vann- og avløpsinstallasjoner bestående av et rør-i-rør-system med fordelerskap plassert på vaskerom. Avløpsrør og sluker er utført i plastmateriale. Det presiseres at vurderingen er basert på visuell besiktigelse og funksjonstesting av de innvendige vann- og avløpsinstallasjonene, og at skjulte føringer ikke er kontrollert.

- Det ble påvist normalt vanntrykk og tilfredsstillende avrenning ved test av tilgjengelige tappesteder.
- Stoppekran med integrert vannmåler er plassert på vaskerom.
- Rørskapet er etablert med drenering til rom med sluk, som er i tråd med anbefalt praksis.
- Automatisk lekkasjesikringssystem er installert under kjøkkenbenk.
- Selger har fremlagt dokumentasjon for at arbeidet er utført av godkjent rørlegger.

Merknader:**TG 1** 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2022

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

Varmtvannsberederen er av typen OSO, med kapasitet på 200 liter, og er plassert på vaskerom i rom med sluk. Berederen er tilkoblet strøm via egen sikkerhetsbryter, i henhold til gjeldende forskrifter.

En varmtvannsbereder har normalt en teknisk levetid på 15–30 år, mens anbefalt brukstid fra leverandører og forsikringsselskap ofte er inntil 20 år.

Merknader:

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 10.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:**TG 1 10.5 Ventilasjon**

Det er ikke påvist lukt fra anlegget.

Ventilasjonsanlegget var nytt i 2023

Boligen har balansert ventilasjon.

Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Boligen er utstyrt med balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning. Systemet har avtrekkspunkter på våtrom og kjøkken, samt tilluftsventiler i oppholdsrom. Luftespalter under dører sikrer god luftgjennomstrømning og bidrar til et balansert innneklima.

- Funksjonstest av avtrekk og tilluft indikerer normal drift på befaringsdagen.
- Ventilasjonsaggregatet er plassert på vaskerom.
- Ifølge selger ble filterbytte utført i inneværende år.

Merknader:**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 installert i 2023

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

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

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

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer plassert på vaskerom. Anlegget er skjult, det er totalt 34 kurser inkludert hovedsikring.

-Selger har fremlagt dokumentasjon/samsvarserklæringer for ny innstallasjon utført av Real Elektro AS

Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygningssakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget i henhold til forskrift til avhendingsloven. Det gjøres allikevel oppmerksom på at kontroll utført fra det lokale el-tilsynet er kun en stikkprøvekontroll og friskmelder ikke anlegget. Anlegget er kun visuelt besiktiget. EL. anlegget er ikke videre vurdert da dette ikke er taksmannens kompetanseområde. Det anbefales alltid eltakst ved tvil om funksjonalitet og kapasitet

Tilbakemelding fra ELVIA/DLE:

-Det er sendt forespørsel til det lokale el-tilsynet for siste kontroll gjennomført på anlegget, men svar er ikke mottatt enda. Rapporten kan oppdateres så fort svar foreligger hos oss

Merknader:



VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen.

Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

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

TILLEGGSOPPLYSNINGER:**LOVLIGHETER/ENDRINGER:**

- Det er fremlagt byggemeldte tegninger datert 30.06.2021, som samsvarer med dagens bruk.

- Det mangler tilstrekkelig håndløper på begge sider av trappen opp til 3. etasje, noe som ikke er i henhold til gjeldende forskriftskrav.

- Rekkverket på balkongen i 2. etasje er ikke forskriftsmessig utformet. Det er for stor åpning mellom topprekke og spiler. Rekkverk skal utformes slik at barn ikke risikerer å sette seg fast eller klatre, og avstand mellom vertikale spiler skal ikke overstige 10 cm. Horisontale åpninger skal ikke overstige 2 cm.

FERDIGATTEST:

- Det foreligger midlertidig brukstillatelse, datert 11.07.2023.

BRANN OG SIKKERHET:

- Røykvarslere og slukkeutstyr er til stede, men røykvarslerne ble ikke funksjonstestet på befaringsdagen.

- Slukkeutstyr skal kontrolleres minst hvert femte år.

- Det anbefales at både røykvarslere og slukkeutstyr kontrolleres i forbindelse med overtakelse.

FELLESKOSTNADER (pr. 03.06.2025):

- Kollektiv avtale TV/internett: kr 428,-

- Garasje: kr 800,-

- Andel felleskostnader etter eierbrøk: kr 4 500,-

Totale månedlige felleskostnader: kr 5 728,-

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Grünerløkka	
Oppdragsnr.	
1008250166	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Sofie Lier Godø	Jo Neuenkirchen Godø
Gateadresse	
Gjerdrums vei 9D	
Poststed	Postnr
OSLO	0484
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2021
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	1
Antall måneder	11
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	WaterCircles Forsikring ASA
Polise/avtalnr.	1254469

Document reference: 1008250166

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Kontroll gjort av Real Elektro AS i forbindelse med ferdigstillelse av bygget.

Filer

[Hus D - Sluttkontroll Elektro.pdf](#)

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Lader fra Charge Amps som kan styres via App

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Terrasse utenfor underetasjen av huset, på sørsiden. Det ble i forbindelse med oppføringen av huset gjort grunnarbeid for terrasse. Dette ble gjort av faglærte. Trearbeidet ble gjort gjennom egeninnsats.

Arbeid utført av

Håndverksbygg AS

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Utleiedel i underetasje. Egen strømmåler for utleiedelen.

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Utleiedelen var etablert ved oppføring av bygget, så jeg forutsetter at utbygger har søkt de nødvendige godkjenninger.

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

Beskrivelse

Se punkt om ferdigattest.

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Siden dette er et nyetablert sameie så er det pågående reklamasjoner mot utbygger (noe som er normalt). Sameiet har reklamert på manglende belegningsstein mellom husene, noe som vil øke sameiets estetiske uttrykk betydelig. Videre har sameiet reklamert på utilfredsstillende tilstand på grusvei på østsiden av sameiet. Sistnevnte punkt har også blitt påklaget av naboer til Plan- og bygningsetaten. Merk at det er utbygger, Aase Utvikling AS, og ikke sameiet som som er motpart i denne saken. Per 04.06.2025 har prosjektet ikke fått ferdigattest, da sameiet og naboer forhandler med utbygger om en akseptabel løsning på utforming av uteområder. Det er ikke stilt noen krav rette mot sameiet, så her er det utelukkende positive utfall som mulig. Vi håper at sameiets krav etterkommes og det legges belegningsstein rundt husene og trapp i grusbakken. Dette vil øke eiendommens verdi.

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

Beskrivelse

Se punkt om ferdigattest. Det er naturlig med reklamasjoner mot utbygger i nyetablerte sameier. Det er ikke stilt krav fra utbygger mot sameiet, så det er kun mulighet for positive eller nøytrale utfall for sameiet.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Alle husene skal males et ekstra strøk i løpet av 2026. Dette var forutsatt da vi kjøpte prosjektboligen. Hvorvidt dette finansieres gjennom lån, kapitalinnhenting eller direkte fra seksjonseiere er uavklart. Det vil være stordriftsfordeler ved at alle husene males samtidig, så kostnaden vil ikke tilsvare å male ett hus. Kledningen er allerede malt, så det vil så vidt jeg har forstått kun være snakk om ett strøk til. Enkelte seksjonseiere har ønsket at Styret skal vurdere å gi de seksjonene som ønsker det selv, muligheten til å male hus med egeninnsats.

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 skjevgkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

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 forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1008250166

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Sofie Lier Godø	173c6ba89740618c0fabcc 5cab0a91398a555bf5	07.06.2025 07:04:36 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jo Godø	1d38d2c03228c6b48db31 a949769129a65684cf6	04.06.2025 09:01:26 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1008250166

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe 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://doc.ingroupe.com/developer>

Aktiv Eiendomsmegling Grünerløkka
Gabrielsen & Partners Løkka AS
Thorvald Meyers gate 44
0552 OSLO

Att: Kristoffer Ottesen

Oslo, 03.06.2025

Deres ref: 1008250166

Vår ref: 646-1-04

Eiendommens navn: Eierseksjonssameiet Gjerdrums Vei 9

gnr 74 bnr 21 snr 4 i OSLO kommune

Adresse: Gjerdrums vei 9D, 0484 OSLO

Org. nr.: 932727641

Selger: Godø, Sofie Lier

Godø, Jo

Forsikringsselskap: Gjensidige Forsikring ASA Polisenr: 94014630

Restanser pr. d.d. kr 5 728,00

Månedlige kostnader:

Koll. avtale TV/Internett kr 428,00

Garasje kr 800,00

Andel felleskostnader etter eierbrøk kr 4 500,00

Totalt kr 5 728,00 pr. mnd.

Det gjøres oppmerksom på at månedlige felleskostnader må ansees som et å konto-beløp og er ment å dekke boligselskapets forutsette kostnader.

Dersom det skulle bli nødvendig kan styret når som helst endre felleskostnadene eller vedta kapitalinnkallinger fra eierne.

Felleskostnader som ikke er spesifisert dekker driftskostnader, se regnskapet.

Ligningstall pr 31.12.2024 (innsendt ligningsoppgave):

Andel formue: kr 17 872,00

Andel gjeld: kr 0,00

Andel formue gjelder nettoverdien av omløpsmidler og kortsiktig gjeld. Dersom denne er negativ, vises den som gjeld. Andel gjeld inneholder kun langsiktig gjeld med mindre andel formue er negativ.

Noterte heftelser: Sjekk Grunnboken

Eventuelle påbud/pålegg:

All utleie skal meldes til forretningsfører på post@enqvist.no med kontaklinformasjon på leietakere.

Dersom kjøper av seksjonen er et selskap som er nevnt i Eierseksjonslovens § 23 (Staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som kan erverve flere seksjoner), megler/selger må undersøke om grensen for antall seksjoner er nådd, før kjøpsavtale inngås.

Megler/selger er også ansvarlig for at andre kjøpere maksimalt kan eie 2 seksjoner i sameiet.

Eierskiftemelding sendes til eierskifte@enqvist.no så snart som mulig etter salg. Denne må inneholde kjøpers fulle navn, nåværende adresse, **fullt fødsels- og personnummer** (sendes kryptert) og kontaklinformasjon (e-post adresse og telefonnummer).

Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon for samtlige kjøpere.
Videre må vi få opplyst overtagelsesdato, salgssum og selgers nye adresse.

Når oppgjøret har funnet sted ber vi om å få beskjed om dette snarest mulig etter overtagelsesdatoen med informasjon om hvorvidt eventuelle restanser samt våre gebyr er betalt. Denne bør også inneholde bekreftelse på overtagelsesdatoen.
Slik **sluttmelding** sendes også eierskifte@enqvist.no

Når sluttmelding er mottatt vil eierskiftet bli registrert i løpet av ca. 1 uke, avhengig av mengden eierskifter på tidspunktet.

Selger av leiligheten skal uavhengig av dette videresende all info han måtte få fra styret/forretningsfører til megler/ny eier.

Vi fakturerer hele måneder og ber derfor megler sørge for at oppgjør for overtakelsesmåneden gjøres opp direkte mellom selger og kjøper. Kjøper skal IKKE overta selgers fakturaer.

Våre gebyr:

Opplysningsgebyr

Eierskiftegebyr (betales av selger)

Se www.infoland.no

kr 6 570,- inkl. mva

Gebyrene blir fakturert.

Dersom seksjonen ikke blir solgt innen 4 måneder, bør det innhentes nye opplysninger fra Ambita/Infoland om denne, samt våre gebyr.

Styrets leder:

Jo Godø

Mobil: 95181688

E-post: GjerdrumsVei9@styremail.no

Diverse informasjon:

Det kreves ikke styrets godkjenning av nye eiere.

Garasjen er organisert som et eget tingsrettslig sameie, se vedtektene § 5

For ytterligere informasjon; se dokumentene fra årsmøtet, vedtekter/husordensregler og ta evt. kontakt med sameiets styre.

Andre opplysninger:

Det er viktig at man leser dokumentene fra siste års ordinære og evt. ekstraordinære årsmøter da disse kan inneholde viktig informasjon.

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunkt for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, som sendte ligningsoppgaver, protokoller, regnskap og vedtekter. Dersom noe er uklart bes det om at man tar kontakt med forretningsfører. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger, med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Opplysninger om bygningenes tekniske stand og planer om fremtidig vedlikehold må innhentes fra selger og styret, da dette er forhold vi ikke har kjennskap til, eller kompetanse til å vurdere.

Med vennlig hilsen
ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

Janne Brunsell Eriksen

Vedlegg
Kopi styrets leder

VEDTEKTER FOR EIERSEKSJONSSAMEIET GJERDRUMSVEI 9

Vedtatt på konstituerende årsmøte 11.juli 2023, siste endringer fra ordinært årsmøte 18.06.24

1. Eierseksjonssameiet

Sameiets navn er Eierseksjonssameiet Gjerdrums vei 9.

Sameiet består på eiendommen gnr. 74 bnr. 21 med adresse Gjerdrums vei 9 i Oslo kommune.

Sameiet består av 10 eierseksjoner, hvor 9 seksjoner er boligseksjoner og 1 er en garasjeseksjon (næringsseksjon).

Hoveddel, tilleggsdel og sameiebrøk for hver eierseksjon, samt fellesarealer, fremgår av tinglyste seksjoneringsvedtak.

2. Eierskifte

Seksjonene er fritt omsettelige, men ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet.

3. Seksjonseierens bruksrett

Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til. Styret bestemmer hvordan fellesarealene skal brukes.

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

Hver seksjon har eksklusiv bruksrett til grøntareal foran sin seksjon i henhold til vedlagte kartskisse (vedlegg 1), markert med hvit farge og omtalt som private terrasser og merket med snr 1, snr 2 osv.

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4. Vedlikehold

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten innvendig og utvendig slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også tilleggsdeler (boder) til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hæverk.

Sameiet skal holde øvrige utvendige fellesarealer og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper.

Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med bestemmelsen her, og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre vedlikeholdskostnader. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

5. Parkering

Under nedre bygningsmasse ligger garasjen organisert som en egen seksjon. Garasjen skal tjene som parkering for eierne av garasjeplass(er). Styret skal føre oversikt over eierskap til plasser i garasjen.

Eier av garasjeplass blir eier av ideell andel av garasjeseksjonen (1 plass = 1/15).

Garasjen er organisert som et eget tingsrettslig sameie.

I garasjen er det etablert én HC-parkeringsplass til bruk for personer med nedsatt funksjonsevne. En seksjonseier med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en seksjonseier uten behov for en tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

Seksjonseierne kan kun bytte p-plass internt med andre seksjonseiere.

Utleie av garasjeplass til andre enn boligseksjonseiere, eller leietakere, krever godkjenning av styret.

Ingen parkering kan tillates på andre arealer enn i garasjekjeller.

Garasjeseksjonen forvaltes og bestyres av Eierseksjonssameiets styre.

6. Felles bod for sykler og barnevogner

Det er etablert felles bod for sykler og barnevogner i garasjeplanet til bruk for sameiets beboere.

7. Seksjonseiernes rettslige disposisjonsrett

Den enkelte seksjonseier råder som eier over seksjonen, dog med de unntak som fremgår av eierseksjonsloven og disse vedtekter.

8. Fordeling av felleskostnader og fellesinntekter

Med felleskostnader skal forstås alle kostnader til drift og vedlikehold av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk, med mindre annet fremgår av disse vedtektene.

Kostnader knyttet til seksjon 10 (garasjeseksjonen) som gjelder drift og vedlikehold av garasjeplassene, herunder ladeanlegg, ventilasjon, varmekabler i innkjørsel og, kostnader til vask og vedlikehold, samt andre kostnader som med rimelighet tilhører garasjeseksjonen, bæres av de som til enhver tid er eiere av garasjeplasser etter intern eierbrøk. Øvrige kostnader, typisk for vedlikehold av bærende konstruksjoner og fundamenter i garasjekjelleren skal bæres som en felleskostnad i eierseksjonssameiet.

Den enkelte seksjonseier skal betale akontobeløp fastsatt av seksjonseierne på årsmøtet til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning (vedlikeholdsfond).

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne 1-9 etter sameiebrøken.

9. Seksjonseiernes ansvar utad

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameiebrøk.

10. Årsmøtet

10.1 Årsmøtets myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

10.2 Flertallskrav og begrensninger i årsmøtets myndighet

Hver seksjon gir én stemme i årsmøtet. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt.

Garasjeseksjonen kan kun avgi stemme for saker som omhandler eller berører garasjeseksjonen.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om:

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til resekjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.

Alle boligseksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

10.3 Årsmøtet

Alle seksjonseierne har rett til å delta i årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseierens husstand har også rett til å være til stede og til å uttale seg. Slik møte og uttalelsesrett gjelder også for styremedlemmer, forretningsfører og leier av boligseksjon. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

I saker som gjelder garasjen skal samtlige eiere av parkeringsplasser få talerett på eierseksjonssameiets årsmøte.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig etter skriftlig fullmakt. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg til årsmøtet dersom årsmøtet gir tillatelse. Avgjørelsen fattes med vanlig flertall.

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

10.4 Innkalling til årsmøte

Årsmøtet innkalles av styret med skriftlig varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

Dersom styret misligholder sin plikt til å innkalle til ordinært eller ekstraordinært årsmøte kan seksjonseier, styremedlem eller forretningsfører kreve at tingretten snarest og for seksjonseierens felles kostnad innkaller til møte.

Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles i årsmøtet. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen.

10.5 Hvilke saker årsmøtet skal og kan behandle

Årsmøtet skal behandle saker angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære årsmøtet,

- a) behandle styrets årsberetning,
- b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår,

- c) velge styrets leder, styremedlemmer og/eller varamedlemmer dersom noen av disse er på valg.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

Bortsett fra saker som nevnt i pkt a) til c), kan årsmøtet bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er likevel ikke til hinder for at det besluttet innkalt nytt årsmøte til avgjørelse av forslag som er fremsatt i møtet.

10.6 Møteledelse. Protokoll

Årsmøtet skal ledes av styrets leder med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være seksjonseier.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant de som er til stede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

11. Styret

11.1. Valg av styre

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha tre medlemmer.

Årsmøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen velges særskilt. Bare myndige, fysiske personer kan velges som styremedlem

Årsmøtet kan også velge varamedlemmer til styret.

Styremedlem tjenestegjør i to år om ikke annet er bestemt av årsmøtet.

11.2. Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det er nødvendig. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Vedtak i styret fattes med alminnelig flertall av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, er møtelederens stemme utslagsgivende. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

Styreprotokollen skal være tilgjengelig for årsmøtet.

11.3. Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har, innenfor rammen av sin beslutningsmyndighet, anledning til å treffe alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

11.4. Styrets beslutningsmyndighet

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

12. Forretningsfører

Sameiet skal ha en forretningsfører. Forretningsfører engasjeres av styret.

13. Inhabilitet

Ingen kan delta i avstemning om et søksmål mot en selv eller ens nærstående, ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet, eller et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter vedtektenes pkt. 20.

Reglene om inhabilitet ved avstemning gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

Et styremedlem eller forretningsføreren kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

14. Hvem som kan forplikte sameiet utad

Styret representerer seksjonseierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseierens felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av årsmøtet eller styret og rettigheter og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig. To styremedlemmer kan i fellesskap signere på vegne av sameiet.

15. Mindretallsvern

Årsmøtet, styret eller andre som representerer sameiet, kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

16. Regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges fram på ordinært årsmøte.

17. Revisjon

Sameiet skal ikke ha revisor. Årsmøtet kan likevel, med vanlig flertall av de avgitte stemmer, vedta at sameiet skal ha revisor

18. Panterett for seksjonseierens forpliktelser

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet etter reglene i eierseksjonsloven § 31.

19. Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadebekledning, endring av utvendige farger etc. kan bare skje etter en samlet plan og etter forutgående godkjennelse fra styret.

Alminnelig forvaltning og vedlikehold på sameiets fellesareal kan godkjennes av styret. Andre bygningsmessige arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding sendes.

Seksjonseier kan ikke sette opp utvendig antenne uten forutgående styregodkjennelse.

20. Pålegg om salg og krav om fravikelse

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen etter reglene i eierseksjonsloven § 38. Slikt varsel skal opplyse om at

vesentlig mislighold gir styret adgang til å kreve seksjonen solgt. Frist for utbedring av misligholdet kan ikke sette kortene enn 6 måneder.

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter reglene i eierseksjonsloven § 39.

21. Særlige bestemmelser om utbyggers ferdigstillelse av prosjektet

Utbygger eller selskapets rettsetterfølger har rett til å forvalte og disponere over eiendommen i den hensikt å ferdigstille prosjektet herunder gjøre endringer og tilleggsarbeider som står i sammenheng med ytelsen som er avtalt og som ikke i omfang eller karakter skiller seg vesentlig fra denne ytelsen og som ikke er til hinder for rasjonell gjennomføring av byggearbeidene.

Om ferdigstillelse av prosjektet krever det kan Utbygger sammenslå eller dele usolgte seksjoner. Seksjonseierne / Sameiet plikter å medvirke til nødvendig ferdigstillelse av prosjektet, herunder akseptere nødvendig bruk av fellesareal til ferdigstillelse av prosjektet.

I forbindelse med pågående utbygging og ferdigstillelse av prosjektet vil det kunne oppstå behov for reseksjonering av eiendommen.

Kjøpers plikter til å betale felleskostnader til sameiet inntreffer fra overtagelsestidspunktet.

Denne bestemmelsen kan slettes ved prosjektet ferdigstillelse.

22. Eierseksjonsloven

Ved motstrid mellom bestemmelser i vedtektene og fravelige bestemmelser i eierseksjonsloven, går vedtektsbestemmelsene foran.

Nabolagsprofil

Gjerdrums vei 9D - Nabolaget Nydalen - vurdert av 245 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

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



Offentlig transport

Nydalen stasjon Linje FB3, 23, 24	6 min 0.4 km
Nydalen stasjon Linje RE30, R31	8 min 0.5 km
Nydalen Linje 4, 5	11 min 0.8 km
Glads vei Linje 11, 12	17 min 1.3 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	13 min 6.2 km

Skoler

Grefsen skole (1-7 kl.) 724 elever, 37 klasser	8 min 0.5 km
Fernanda Nissen skole (1-7 kl.) 521 elever, 25 klasser	14 min 1.1 km
Tåsen skole (1-7 kl.) 655 elever, 28 klasser	16 min 1.3 km
Engebråten skole (8-10 kl.) 705 elever, 41 klasser	14 min 1 km
Morellbakken skole (8-10 kl.) 392 elever, 30 klasser	15 min 1.2 km
Nydalen videregående skole 960 elever	11 min 0.8 km
Kuben videregående skole	6 min



Kvalitet på skolene

Veldig bra 87/100



Opplevd trygghet

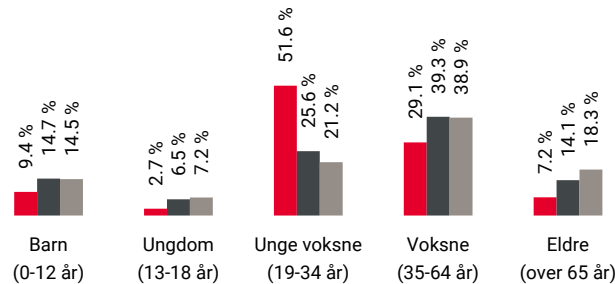
Veldig trygt 87/100



Naboskapet

Høflige 56/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Nydalen barnehage (1-5 år) 32 barn	10 min 0.7 km
Grefsen Kirkes barnehage (1-5 år) 31 barn	11 min 0.8 km
Bråtenalleen barnehage (1-5 år) 108 barn	10 min 0.8 km

Dagligvare

Rema 1000 Lillo Post i butikk, PostNord	6 min 0.5 km
Coop Mega Nydalen	11 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 naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler



1. Tog/t-bane



2. Egen bil



Kollektivtilbud

Veldig bra 95/100



Vedlikehold veier

Godt velholdt 89/100



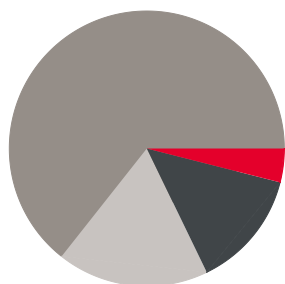
Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 87/100

Sport

⚽	Grefsen skole	7 min	🚶
	Aktivitetshall, ballspill, fotball	0.4 km	
⚽	Engebråten skole - idrettshall	14 min	🚶
	Aktivitetshall	1 km	
🚴	EVO Nydalen	11 min	🚶
🚴	SiO Athletica Nydalen	11 min	🚶

Boligmasse



4% enebolig
14% rekkehus
65% blokk
18% annet

«Et flott nabolag å bo i:-)»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester



Torgbygget

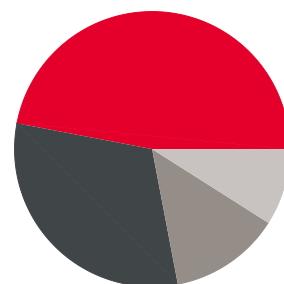
11 min 🚶



Apotek 1 Nydalen

11 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



47% i barnehagealder
31% 6-12 år
13% 13-15 år
9% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



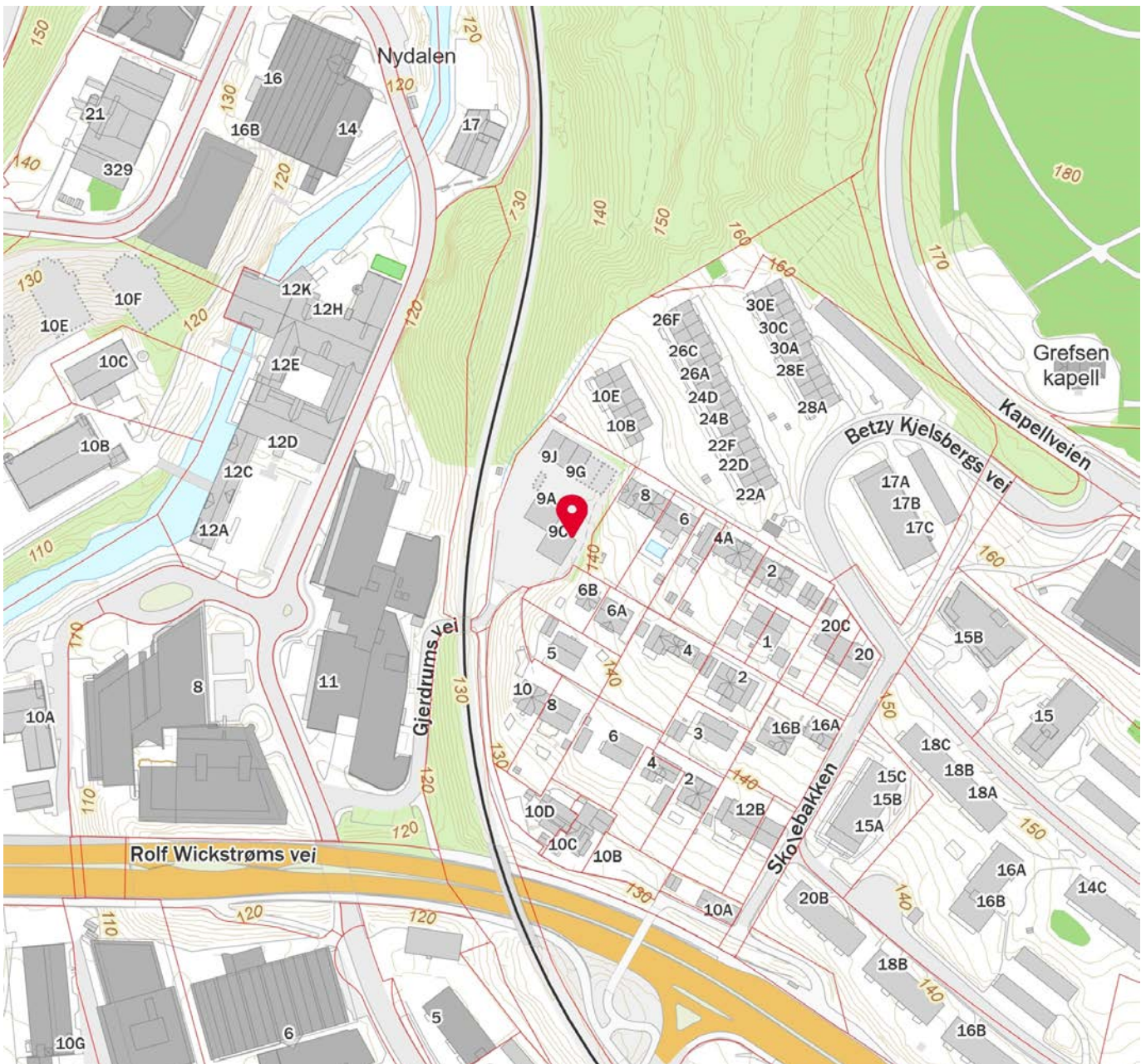
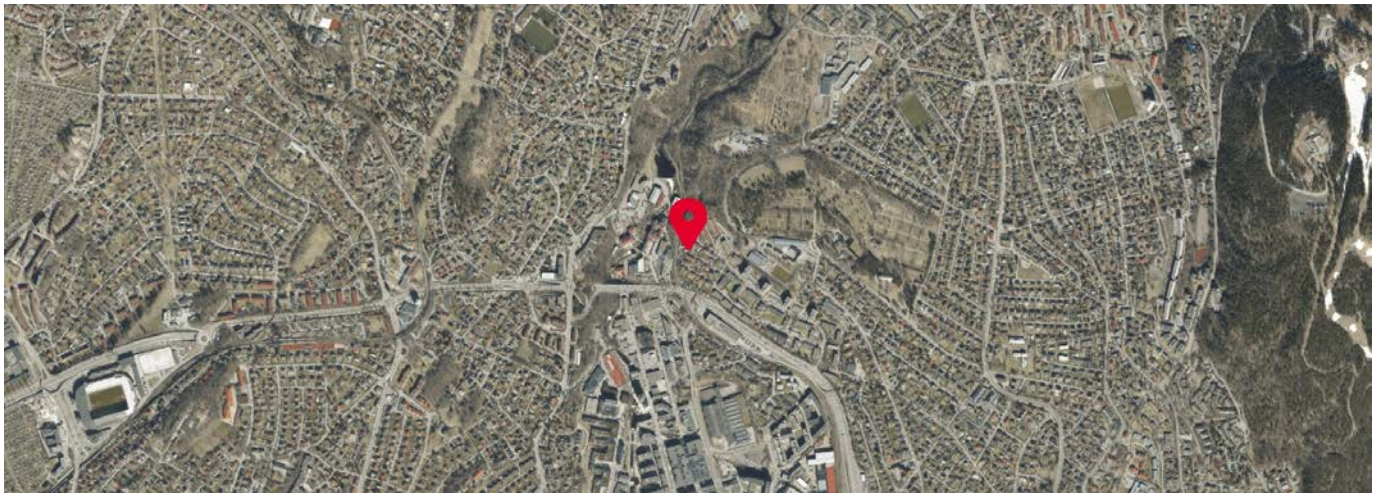
0%

59%

Nydalen
Oslo og omegn
Norge

Sivilstand

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





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

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

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

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

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

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

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

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

9. AVTREKKSVENTILATORER 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, krokhangte 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 SPØPELASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERTE 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.

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.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- 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

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**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 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

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.

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. 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 eller tlf. 22 99 99 99.



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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud 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: Gjerdrums vei 9D
0484 OSLO

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Kristoffer Ottesen

Telefon: 465 03 502
E-post: kristoffer.ottesen@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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