




aktiv.



Kjelsåsveien 164F, 0884 OSLO

**Lekker og moderne 3-roms fra  
2019 - Balkong og terrasse -  
Garasjeplass - Takterrasse - Heis -  
2 bad**



Partner / Eiendomsmegler / Avdelingsleder

## Marius Wang

**Mobil** 468 28 887

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

### Aktiv Grefsen

Kjelsåsveien 18, 0488 OSLO. TLF. 468 28 887

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 7 200 000,-  
**Fellesgjeld:** Kr 1 251 000,-  
**Omkostn.:** Kr 9 562,-  
**Total ink omk.:** Kr 8 460 562,-  
**Felleskostn.:** Kr 12 186,-  
**Selger:** Kari Svang Jansen  
Per Jansen

**Salgsobjekt:** Andelsleilighet  
**Eierform:** Andel  
**Byggeår:** 2019  
**BRA-i/BRA Total** 87/92 kvm  
**Tomtstr.:** 8128 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 2  
**Antall rom:** 3  
**Gnr./bnr.** Gnr. 59, bnr. 732  
Gnr. 59, bnr. 732  
**Snr.** 0  
**Andelsnr.:** 86  
**Oppdragsnr.:** 1012250004

# Lekker og moderne 3-roms fra 2019 - Balkong og terrasse - Garasjeplass -

Velkommen til Kjelsåsveien 164f, en råkkelig moderne 3-roms leilighet i et attraktivt og barnevennlig område på Frysja. Området har flotte omgivelser med umiddelbar nærhet til badeplass, marka med skiløyper. Leiligheten er fra 2019 med god standard, nøytrale fargevalg og 1-stavs parkett. Med 2 gode soverom, en romslig stue med åpen kjøkkenløsning samt 2 bad, hvorav ett er tilknyttet hovedsoverommet, byr denne leiligheten på både komfort og funksjonalitet. I tillegg har den flotte utearealer på begge sider, med både balkong og terrasse.

Kun TG1  
Garasjeplass  
Blansert ventilasjon  
Ny parkett i 2024  
Terrasse og balkong  
2 bad  
Opplegg for vaskemaskin  
Gangavstand til Nordmarka og badevann  
Felles takterrasse, smørebod og vaskestasjon for sykkel/hund



# Innhold

|                         |    |
|-------------------------|----|
| Nøkkelinformasjon ..... | 2  |
| Om eiendommen .....     | 4  |
| Tilstandsrapport .....  | 45 |
| Egenerklæring .....     | 58 |
| Nabolagsprofil .....    | 63 |
| Budskjema .....         | 72 |

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 87 m<sup>2</sup>

BRA - e: 5 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 92 m<sup>2</sup>

TBA: 18 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

#### Underetasje

BRA-e: 5 m<sup>2</sup> Bod i kjeller målt til ca 5 m<sup>2</sup>

#### 1. etasje

BRA-i: 87 m<sup>2</sup> Entre, 2 soverom, 2 bad, bod, stue/kjøkken.

### TBA fordelt på etasje

#### 1. etasje

18 m<sup>2</sup> Balkong på ca 8 kvm og markterasse er målt til ca 10 m<sup>2</sup>

### Fellesarealer og rettigheter til bruk

Garasjen er i 1. etg. Bod er i 1. etg. Leiligheten er i 3 etg. på bakkeplan fra inngangspartiet.

Bygningen har en felles takterasse med adkomst via heis. Det er også felles smørebad og sykkelrom i borettslaget. Egen vaskestasjon for sykkel/hund.

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongarea

### Tomtetype

Eiet

### **Tomtestørrelse**

8128 m<sup>2</sup>

### **Tomtebeskrivelse**

Borettslaget har en godt tilrettelagt bakgård med grøntarealer, prydbusker, gangveier, sittegrupper, sykkelstativ og belysning.

### **Beliggenhet**

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

Gangavstand til Nordmarka med sine fantastiske turmuligheter . Du finner blant annet nypreppede skispor fra Brekke kun få minutters gange unna. Her har du tilgang på hele Nordmarkas unike løypenett. På sommerstid er det gangavstand til populær badeplass på Stilla. Videre er det kort vei til Sognsvann og Idrettshøyskolen. Gangavstand også til Stillatorget med dagligvarebutikk, postkontor, apotek mm.

Gangavstand også til Stillatorget, ca. 400 m, med dagligvarebutikk, Rema 1000, apotek og garnbutikk. Her i Frysjaparken, innenfor 100 meter fra boligen, ligger Joker, Veterinær, Frysja Sushi takeaway, Grains bakeri og pizza restaurant. Treningssenter EVO, Meny, frisør, apotek, Floriss blomsterbutikk og JønK hamburgerrestaurant/ takeaway

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

Nærmeste kjøpesenter er Storo Storsenter med et bredt utvalg av forretninger og spisesteder. Dersom du ønsker offentlig transport kommer du deg raskt og enkelt til sentrum med buss ca. 500 m fra boligen. Her kan du benytte busslinje nr 54 som går igjennom sentrum, her går også linje 25 som strekker seg til Majorstuen. Alternativt trikk fra Kjelsås og T-bane fra Østhorn eller Nydalen

### **Adkomst**

Det vil bli satt opp AKTIV visningsskilt under visning.

### **Bebyggelsen**

Det er hovedsaklig blokk og rekkehusbebyggelse i området

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

Barnehage:

- Stilla barnehage (1-5 år)
- Kjelsås skole barnehage (1-5 år)
- Engebråten barnehage (1-5 år)



**Skoler:**

- Kjelsås skole (1-7 kl.)
  - Korsvoll skole (1-7 kl.)
  - Grefsen skole (1-7 kl.)
  - Tåsen skole (1-7 kl.)
  - Engebråten skole (8-10 kl.)
- 
- Nydalen videregående skole
  - Blindern videregående skole

**Skolekrets**

Kjelsåsveien 164f sogner til Kjelsås Skole

**Offentlig kommunikasjon**

Buss: Kun 500 m fra boligen har du Stillatorvet, her kan du ta Linje 25 og 54.

Trikk: Kjelsås trikkestopp ligger ca 1 km fra leiligheten, her går Linje 11, 12

Tog: Fra Kjelsås stasjon kan du ta Linje RE30, R31

**Bygningssakkyndig**

Matias Utnem

**Type takst**

Eierskifterapport

**Byggemåte**

Bygningen er oppført med betongkonstruksjoner, og fasadene er forblendet med stein.

Taket er flatt og tekket med folie, papp eller lignende materialer.

Vinduer og balkongdører er utstyrt med isolerglass. Fellesarealene inkluderer trapperom, heis og dørtelefon med fjernåpner.

**Sammendrag selgers egenerklæring**

Har du kjennskap til eiendommen?

Svar: Ja

Når kjøpte du boligen?

Svar: 2021

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 4

Antall måneder: 1

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

Svar: Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Byttet baderomsinnredning des. 2022, satt inn badekar.

Arbeid utført av: Egeninnstas Rørleggermester Per Jansen - eier

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Utført garantiarbeider 2022 i garasjen, men ikke tilknyttet inngang F

### **Innhold**

Nærhet til marka, passer for barnefamilier, eiendommens fasiliteter som sykkelparkering, vaskestasjon sykkel/hund, smørebod, felles takterrasser og parkering i kjeller

### **Standard**

Materialevalg i leiligheten:

Gulv: Fliser på badene, parkett i øvrige rom.

Vegger: Fliser på badene, slette malte flater i øvrige rom.

Himling: Slette malte flater med integrerte spotter på badene og i entréen.

Entré:

Lys og innbydende entré med calling-anlegg med døråpner. Stort garderobeskap i entreen gir godt med oppbevaringsplass, plass til skoskap, knagger eller annen praktisk oppbevaring. Entreen er malt i tidsriktige farger med gjennomgående 1-stavs parkett fra 2024. Malte vegger og himling med integrerte spotter.

Garderobe- og skoskap i entre er fra Rival.

Stue med utgang til balkong:

Romslig stue med parkett, malte flater samt god plass for sittegruppe/sofaløsning med tilhørende møblelement og spisebord. Store vindusflater gir rikelig med naturlig lysinnslipp. Fra stuen har du utgang til en romslig balkong. Glass i rekkverket gir et luftig preg. På balkongen er den utebelysning og strømuttak. Elektriske griller eller gassgriller kan brukes så lenge dette ikke er til sjenanse for andre. I sommerhalvåret er det sol fra rundt 10.00 - 19.30. Mindre sol i vinterhalvåret da sola er lavere.

Innvendig solskjerming i stue og lite soverom.

Kjøkken:

Lekkert HTH-kjøkken med gode arbeidsflater og godt med skapplass.

Kjøkkeninnredningen har hvite, slette fronter og en laminat benkeplate. Det har en nedfelt oppvaskkum i stål med ettgreps blandebatteri. Hvitevarene er integrerte og inkluderer induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin, kjøleskap og fryser. Over platetoppen er det montert en ventilator med komfyrvakt, og under vasken er det

installert en automatisk lekkasjestopper.

#### **Bad 1 i entré:**

Pent og romslig flislagt bad med varme i gulv og integrerte downlights. Badet er innredet med hvite, glatte skuffefronter og en langstrukket benkeplate med nedfelt servant, utstyrt med ettgreps blandebatteri. Over benkeplaten henger et speil med integrert belysning. Under benkeplaten er det tilrettelagt for oppbevaring av skittentøy, mens det på motsatt side er opplegg for full vaskesøyle. Badet har vegghengt toalett og dusjhjørne med glassdører.

#### **Hovedsoverom med utgang til markterrasse:**

Hovedsoverommet er av svært god størrelse med god plass til dobbelseng med nattbord på hver side. Stort garderobeskap til oppbevaring langs hele veggen hvor du kan ta vare på mer enn du trenger. Fra soverommet har du utgang til en flott markterrasse på ca 10 kvm. Her er det god plass til utemøblement, perfekt for sosiale sammenkomster. Terrassen har utebelysning og uttak til strøm. Garderobe soverom og nattbord er fra Rival. Morgensol på terrassen. Utvendig solskjerming med motorstyring.

#### **Bad tilknyttet soverom:**

Delikat flislagt bad med gulvvarme og integrerte downlights. Badet er en del av soverommet, og gir umiddelbar tilgang fra rommet. Baderomsinnredningen er fra 2022 og består av servantskap, speilskap og høyskap med mørke fronter. Viderer har badet vegghengt toalett og badekar med dusjarmatur.

#### **Soverom II**

Soverom av god størrelse med plass til alt et soverom måtte trenge. Stor seng, garderobeskap, skrivebord/kommode eller lignende. Stort vindu slipper inn mye naturlig lys. Doble skyvedører. Innvendig solskjerming.

Bod:

I tillegg til bod i kjelleren har leiligheten en innvendig bod for ekstra oppbevaringsplass

#### **Innbo og løsøre**

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

#### **Hvitevarer**

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



### **Moderniseringer og påkostninger**

- Det ble lagt nytt parkettgulv i 2024

### **TV/Internett/Bredbånd**

TV og bredbånd (50 mbps) fra Telia inkludert i felleskostnader. Man kan oppgradere begge om man ønsker

### **Parkering**

Det medfølger bruksrett til parkeringsplass i garasjeanlegg.

Parkeringsplassen i garasjen er bredere og tilpasset handikappede. Andelseiere uten dokumentert behov må akseptere å bytte plass hvis en annen andelseier eller husstandsmedlem kan dokumentere behov for HC-plass. Kun de som allerede disponerer en garasje plass kan gjøre krav på en HC-plass.

Borettslaget bruker facebook aktivt. Dette gjelder både for bruk av takterrasse og f.eks lån av garasjeplasser.

Garasjeanlegget har tilrettelagt infrastruktur og opplegg for ladeboks på alle parkeringsplasser. Beboere som ønsker lader må selv bestille ladeboks fra borettslagets valgte leverandør, samt betale sin forholdsmessige andel av infrastrukturkostnader til borettslaget. Kostnad for infrastrukturdel er pr. årsmøtet 2024 kr. 15 625, og vil oppjusteres årlig i tråd med KPI.

De som disponerer el-bil/ladbar hybridbil plass betaler for driftskostnader og strømforbruket knyttet til ladepunktet med et fast beløp hver måned fastsatt av styret.

Bruksrett til parkeringsplassen kan kun overføres/selges sammen med borettslagsandelen den er knyttet til.

Parkeringsplassene kan leies ut internt i Frysjaveien 42 eiersekssjonssameie eller til eksterne beboere og næringsaktører på Frysjaparken.

### **Forsikringsselskap**

Tryg Forsikring

### **Polisenummer**

7283103

### **Radonmåling**

Det foreligger ikke informasjon om eventuelle radontiltak. I følge radonkart over området er området vurdert med moderat til lav forekomst av radon. (<http://geo.ngu.no/kart/radon/>).

### **Diverse**

Leiligheter på bakkeplan disponerer markterrasse i tilknytning til boligen. Disse har en eksklusiv bruksrett til dette arealet, og derved vedlikeholdsplikt. Andelseierne kan ikke etablere gjerde, tak, skillevegger, gulv, markiser eller andre faste innretninger på sitt utomhusareal uten styrets forutgående skriftlige samtykke. Beplantning som overskrider en høyde på 120 cm. er ikke tillatt uten styrets forutgående skriftlige samtykke.

Andelseierne disponerer en bod hver i fellesanlegg utenfor leiligheten. Disse bodene kan kun omsettes/selges sammen med borettslagsandelen de er knyttet til, da boden ivaretar det offentlige krav til bodplass for andelene.

## Energi

### **Oppvarming**

Elektrisk oppvarming med panelovner og vannbåren gulvvarme.  
Felles varmtvann

### **Info strømforbruk**

Fra 01.02.2024 til 01.02.2025 var forbruket. Kr. 7.054,- eller tilsvarende kWh 4031.  
Det bor idag 2 i husstanden.

### **Energikarakter**

B

### **Energifarge**

Oransje

### **Info energiklasse**

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

## Borettslaget/Økonomi

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

Kr 7 200 000

**Formuesverdi primær**

Kr 2 314 755

**Formuesverdi primær år**

2024

**Formuesverdi sekundær**

Kr 9 259 018

**Formuesverdi sekundær år**

2024

**Info formuesverdi**

De beregnede boligverdiene beregnes av Statistisk sentralbyrå (SSB). Beregningene baserer seg på en modell ut fra størrelsen på bolig, boligtype, boligprisene i området for denne boligtypen, boligens alder og geografisk plassering.

Formuesverdi beregnes ut fra hvordan type bolig det er snakk om:

primærboliger (boligen du selv bor i): Formuesverdien settes til 25 prosent av beregnet markedsverdi for boliger med markedsverdi under 10 millioner kroner primærboliger med markedsverdi over 10 millioner kroner: Opp til 10 millioner kroner verdsettes til 25 prosent av beregnet markedsverdi. Det over 10 millioner verdsettes til 50 prosent av beregnet markedsverdi i 2022 og til 70 prosent av markedsverdi i 2023.

sekundærboliger (utleieboliger mv): Formuesverdien settes til 100 prosent av beregnet markedsverdi i 2023 (95 prosent i 2022). Se skatteetaten for mer informasjon: <https://www.skatteetaten.no/person/skatt/hjelp-til-riktig-skatt/bolig-og-eiendeler/bolig-eiendom-tomt/formuesverdi/>

**Andre utgifter**

- Innbo forsikring
- Strøm

**Tilbud lånefinansiering**

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

## Boenheten

**Felleskostnader inkluderer**

Felleskostnader inkluderer:

A-konto oppvarming, garasje, renter og avdrag felleslån, TV/Bredbånd, kommunale avgifter, drift og vedlikehold, felles forsikring

Fordeling:

Felleskostnader: kr 4836,-

A-konto oppvarming: kr 532,-

Garasje: kr 225,-

Kapitalkostnader OBOS01: KR 6 591

Felleskostnadene ble sist justert med 12,5% januar 2025.

Dersom man innfrir all fellesgjeld vil felleskostnadene være kr 5 595,-. Mulighet for innfrielse av fellesgjeld pr 30.05. og 30.11. Dersom kjøper ønsker å nedbetale sin andel fellesgjeld (eventuelt deler av gjelden), bes forretningsfører kontaktes for nærmere opplysninger.

A konto er en delinnbetaling av forventet kostnad i en periode. Bruker man mindre enn avsatt så får man penger tilbake og i motsatt fall en restfaktura. OBOS fakturerer den enkelte beboer a konto på vegne av Techem sammen med ordinær innkreving av felleskostnader. Techem avregner faktisk energiforbruk pr. år mot innkrevd akontobeløp. Avregning og evt. justering av akontobeløp skjer årlig.

Enkelte leiligheter er ilagt eiendomsskatt. Eiendomsskatt kreves inn via felleskostnader i månedene:  
mai, juni, september og november.

**Felleskostnader pr. mnd**

Kr 12 186

**Andel Fellesgjeld**

Kr 1 251 000

**Andel fellesgjeld år**

2025

**Fellesgjeld pr. dato**

01.03.2025

**Andel fellesformue**

Kr 25 650

**Andel fellesformue dato**

31.12.2023

# Borettslaget

## Borettslagsnavn

Frysjalia borettslag

## Organisasjonsnummer

920487025

## Andelsnummer

86

## Om borettslaget

Frysjalia Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 920487025, og ligger i bydel Nordre Aker i Oslo kommune. Borettslaget består av 154 andelseiere. Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (borett), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

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

Styret opplyser i mail den 11.03.2025 at det ikke er noe planlagt vedlikehold/rehabiliteringer i borettslaget som vil øke felleskostnader eller fellesgjeld.

## Styrets arbeid (Årsmøtet 2024)

Styret har hatt månedlige møter gjennom året, der det har blitt behandlet både store og små saker. Vi har også etablert "Åpen dag" på styrerommet, for å være mer tilgjengelige og få en tettere dialog.

Blant de større sakene som har vært behandlet, kan nevnes

- Nytt ladeanlegg har kommet på plass og etter hvert i stabil drift
- Det er etablert fartsdempere i garasjen, med god effekt på fart og sikkerhet
- Fremdeles er det noe oppfølging av utbygger. Utover i 2024 vil det igjen måtte jobbes mer med dette, for å sikre full kontroll inn mot utgang av garantiperioden mot slutten av året.

For øvrig bærer styrets arbeid nå mer preg av normal drift og forvaltning, etter de første årene i etableringsfasen. Vi er et relativt stort borettslag, med en stor bygningsmasse og tekniske installasjoner. Så det er mye som skjer bak kulissene for å holde alt i gang. Det er innledet dialog med Kikut og Stilla med tanke på utvidet samarbeid fremover, noe som etter hvert også vil inkludere Ager og også siste byggetrinn.

Saker som ble vedtatt på årsmøtet 2024:

- Gjennom vinteren har vi hatt store utfordringer med mye smeltevann i garasjen. I tillegg til den praktisk ulempen for beboere, med vann og søle, skaper det skader på bygningen. Vi får fukt inn i bodområder, muggdannelse og fuktskader på vegger. Styrets forslag til å løse denne problematikken, er å gå til anskaffelse av en feiemaskin som kan suge opp vannet og i tillegg holde det renere gjennom året. Kikut har en slik maskin og har gode erfaringer med det. Vi har vurdert å dele maskinen med Kikut, men den er dessverre ikke i stand til å ta seg frem utendørs på vinterstid. For å kunne benytte en slik maskin, er vi også avhengig av å etablere et sluk med sandfang. Siden den totale investering potensielt kan overstige den grensen styret kan beslute, ønskes det en beslutning på generalforsamlingen for å etablere en slik løsning.

Forslag til vedtak:

Styret gis myndighet til å anskaffe en feiemaskin og etablere sluk med sandfang, innenfor en ramme på inntil 450 000 NOK

#### **Lånebetingelser fellesgjeld**

Lånenr: OBOS01-98207602604

Type: Annuitetslån

Rentesats: 5,35 %

Rentetype: Flytende

Restsaldo: 276.233.207,-

Andel av saldo: 1.251.000,- (pr. 01.03.2025)

Restløpetid: 35 år

Terminer per år: 12

#### **Sikringsordning fellesgjeld**

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

#### **Forkjøpsrett**

Vi avklarer denne parallelt som salget. Det sørger for en raskere avklaring etter budaksept samt at man vet hva man skal by mot.

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



## **Regnskap/budsjett**

Resultat:

Resultatet for 2023 vises i resultatregnskapet som et overskudd på kr 34 828 467,- og er overført til annen egenkapital

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

Borettslaget har IN-ordning (individuell nedbetaling av fellesgjeld). IN-ordningen åpner for at den enkelte andelseier helt eller delvis kan nedbetale boligens andel av fellesgjeld. En innbetaling innenfor IN-ordningen gir andelseieren reduserte månedlige felleskostnader tilsvarende reduksjonen i renter og avdrag på borettslagets fellesgjeld

## **Styregodkjennelse**

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

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

## **Vedtekter/husordensregler**

Lufting og tørking av tøy kan skje på balkonger og uteplasser så fremt det ikke er til sjenanse for naboene.

Det er kun tillatt å benytte el- eller gassgrill ved grilling på balkongen. Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene.

Megler har kopi av selskapets husordensregler og vedtekter. Dette kan interessenter få oversendt.

## **Dyrehold**

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne. Dyrehold tillates kun etter søknad til styret og undertegning av borettslagets dyreholdserklæring.

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område
2. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.
3. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.
4. Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for en hver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, f. eks. oppskraping av dører og karmen, skade på blomster, planter, grønntanlegg m.v.
5. Kommer det inn skriftlige berettigede klager over at et dyrehold sjenerer naboer gjennom lukt, bråk etc. eller på annen måte er til ulempe, f. eks. gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, kan styret kreve dyret fjernet hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgir styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.

## Forretningsfører

### **Forretningsfører**

OBOS Eiendomsforvaltning AS

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 59, bruksnummer 732 i Oslo kommune. Gårdsnummer 59, bruksnummer 732, seksjonsnummer 1 i Oslo kommune. Andelsnr. 86 i Frysjalia borettslag med orgnr. 920487025

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser.

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

301/59/732/1:

05.12.1959 - Dokumentnr: 15099 - Bestemmelse om veg

Bestemmelse om gjerde  
Med flere bestemmelser  
Overført fra: Knr:0301 Gnr:59 Bnr:732  
Gjelder denne registerenheten med flere

14.06.1960 - Dokumentnr: 7014 - Erklæring/avtale  
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglementet  
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen  
Overført fra: Knr:0301 Gnr:59 Bnr:732  
Gjelder denne registerenheten med flere

29.03.1965 - Dokumentnr: 4402 - Bestemmelse om bebyggelse  
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet  
Overført fra: Knr:0301 Gnr:59 Bnr:732  
Gjelder denne registerenheten med flere

25.05.1965 - Dokumentnr: 6942 - Erklæring/avtale  
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglementet  
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen  
Overført fra: Knr:0301 Gnr:59 Bnr:732  
Gjelder denne registerenheten med flere

25.05.1965 - Dokumentnr: 6944 - Best. om vann/kloakkledn.  
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet  
Overført fra: Knr:0301 Gnr:59 Bnr:732  
Gjelder denne registerenheten med flere

05.12.1968 - Dokumentnr: 18906 - Bestemmelse om bebyggelse  
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet  
Overført fra: Knr:0301 Gnr:59 Bnr:732  
Gjelder denne registerenheten med flere

10.05.1979 - Dokumentnr: 12563 - Erklæring/avtale  
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk  
Overført fra: Knr:0301 Gnr:59 Bnr:732  
Gjelder denne registerenheten med flere

24.05.2004 - Dokumentnr: 34525 - Erklæring/avtale  
Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. etablering  
av avkjørsel/parkering.  
Kan ikke slettes uten samtykke fra direktørens for Plan- og  
bygningsetaten.  
Overført fra: Knr:0301 Gnr:59 Bnr:732  
Gjelder denne registerenheten med flere

01.12.2015 - Dokumentnr: 1121646 - Best. om adkomstrett  
Allmennheten har rett til ferdsel  
Kan ikke slettes eller endres uten samtykke fra Oslo kommune  
Overført fra: Knr:0301 Gnr:59 Bnr:732  
Gjelder denne registerenheten med flere

11.06.2020 - Dokumentnr: 2578495 - Bestemmelse om nettstasjon  
Rettighetshaver: Elvia AS  
Org.nr: 980 489 698  
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler  
Bestemmelse om byggeforbud og beplantning

29.10.2019 - Dokumentnr: 1280947 - Seksjonering  
Opprettet seksjoner:  
Snr: 1  
Formål: Samleseksjon bolig  
Tilleggsdel: Bygning og grunn  
Sameiebrøk: 12024/12472

#### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ferdigattest for Kjelsåsveien 164 A-K, Frysjaveien 44 A-C oppføring av  
boligblokker med næringsarealer

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

09.01.2023.

#### **Vei, vann og avløp**

Vei: Adkomst via offentlig vei  
Vann: Tilkoblet offentlig nett  
Avløp: Tilkoblet offentlig nett

## Regulerings og arealplaner

Området er regulert til Kombinert bebyggelse og anleggsformål: Bolig/forretning/ barnehage/forsamlingslokale /annen off. eller privat tjenesteyting (helse, trening og velvære), kontor/bevertning/annen næring (mindre håndverksbedrift) etter S-4958 - FRYSJAVEIEN 40, 42 OG KJELSÅSVEIEN 172 Detaljregulering for gnr. 59 bnr. 237, 323, 324 mfl. ALT.3

Kommunedelplan for torg og møteplasser (KDP-17), vedtatt 22.04.2009.  
Kommunedelplan for torg og møteplasser ble vedtatt i Oslo bystyre den 24.04.2009.  
Planen består av mål, plankart (i fire deler: for indre Oslo, og ytre by vest, øst og syd), bestemmelser og retningslinjer

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.  
Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030. Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.  
For mer info om kommuneplan se: <https://www.oslo.kommune.no/politikk/kommuneplan/tidligere-kommuneplandokumenter/#gref>

Pågående plansaker i området:

Saksnummer: 201909593 - Reguleringssak - Kjelsåsveien 161 - Oppdatering av planforslag etter nytt offentlig ettersyn - Kjelsåsveien 161 AS (eiendomsspar) foreslår å omregulere Kjelsåsveien 161 fra industri til boligformål, servering, helse, velvære, treningssenter, forsamlingslokale, fellesrom og kontor - Siste dok i saken datert 24.02.2025

Saksnummer: 201710180 - Reguleringssak - Brekkeveien - planinitiativ i avklaringsfase før offentlig ettersyn - oppføring av omsorgsboliger - Siste dok i saken datert 05.12.2023

Saksnummer: 201917652 - Reguleringssak - Kjelsåsveien 160 - Utarbeidelse av planforslag - Intensjonen med prosjektet er å tilrettelegge for en bedre utnyttelse av tomte og fortette med både bolig og næring. Det er ønskelig å bygge flere boliger i et område under utvikling, i tillegg til at området skal fortsette som et mindre møtepunkt for nærområdet med butikk og helsetilbud - Siste dok i saken datert 15.10.2024

Saksnummer 201709746 - Reguleringssak - Frysjavaeien 31 - Dialogfase - Skole - Siste dok i saken datert 19.05.2023

Saksnummer: 201916401 - Reguleringssak Reguleringssak - Frysjavaeien 29 -

Utarbeidelse av planforslag - Planområdet foreslås utbygget med en oppbrutt kvartalstruktur med en tydelig henvendelse langs Frysjaveien. Det er ønskelig å legge til rette for utadrettet virksomhet i første etasje med utganger ut mot fremtidig gaterom i Frysjaveien - Siste dok i saken datert 29.01.2025

Pågående byggesaker i området:

Saksnummer: 202551739 - Frysjaveien 44 C - Bruksendring fra kafé til skjønnetssalong - Tillatelse gitt - Siste dok i saken datert 04.03.2025

Saksnummer: 202211842 - Frysjaveien 42 L - Oppføring av pergola - H0601 - Tillatelse gitt - Siste dok i saken 18.09.2024

Saksnummer: 201914894 - Kjelsåsveien - Stoppested Frysja mot Kjelsås - Oppføring av leskur - Tillatelse gitt - Siste dok i saken datert 28.09.2022

Saksnummer: 202458527 - Frysjaveien 42 - Bruksendring til veterinærklinikk - Vetnor - Tillatelse gitt - Siste dok i saken datert 11.09.2024

Saksnummer: 202204416 - Frysjaveien 40 - Etablering av parkdrag - Felt G2 - Igangsettingstillatelse gitt - Siste dok i saken datert 23.12.2024

Saksnummer: 202306339 - Frysjaveien 40 - Etablering av torg T3 - Venter på tilleggsdokumentasjon - Siste dok i saken datert 16.04.2024

Saksnummer: 202300258 - Frysjaveien 40 - Etablering av parkdrag i felt G1 - Brekkeparken - Igangsettingstillatelse gitt - Siste dok i saken datert 04.10.2024

Saksnummer: 202207138 - Frysjaveien 40 - Riving av eksisterende bebyggelse - Endret tillatelse gitt - Siste dok i saken datert 14.10.2024

Saksnummer: 201915176 - Frysjaveien 40 - Riving av næringsbygg - Tillatelse gitt - Siste dok 24.07.2024

Saksnummer: 202551576 - Frysjaveien 40 - Boring av energibrønner - Mottatt søknad - Siste dok i saken datert 03.03.2025

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

### **Adgang til utleie**

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

### **Legalpant**

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.



# Kontraktsgrunnlag

## Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

## **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

## **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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**

7 200 000 (Prisantydning)

---

1 251 000 (Andel av fellesgjeld)

---

8 451 000 (Pris inkl. fellesgjeld)

---

**Omkostninger**

8 212 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument )

7 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

---

9 562 (Omkostninger totalt)

17 462 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

20 262 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

8 460 562 (Totalpris. inkl. omkostninger)

8 468 462 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

8 471 262 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

---

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

**Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 9 562

**Betalingsbetingelser**

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

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

**Hvitvaskingsreglene**

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

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

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

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring 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. 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 provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0.9% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 15 900,- oppgjørshonorar kr 7 000,- og visninger kr 2 000,- pr stk. Markedspakke er satt til 19 990,- Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 45 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

### **Oppdragsansvarlig**

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

Grefsen og Torshov Eiendomsmegling, Kjelsåsveien 18

Tlf: 468 28 887

### **Salgsoppgavedato**

17.03.2025



































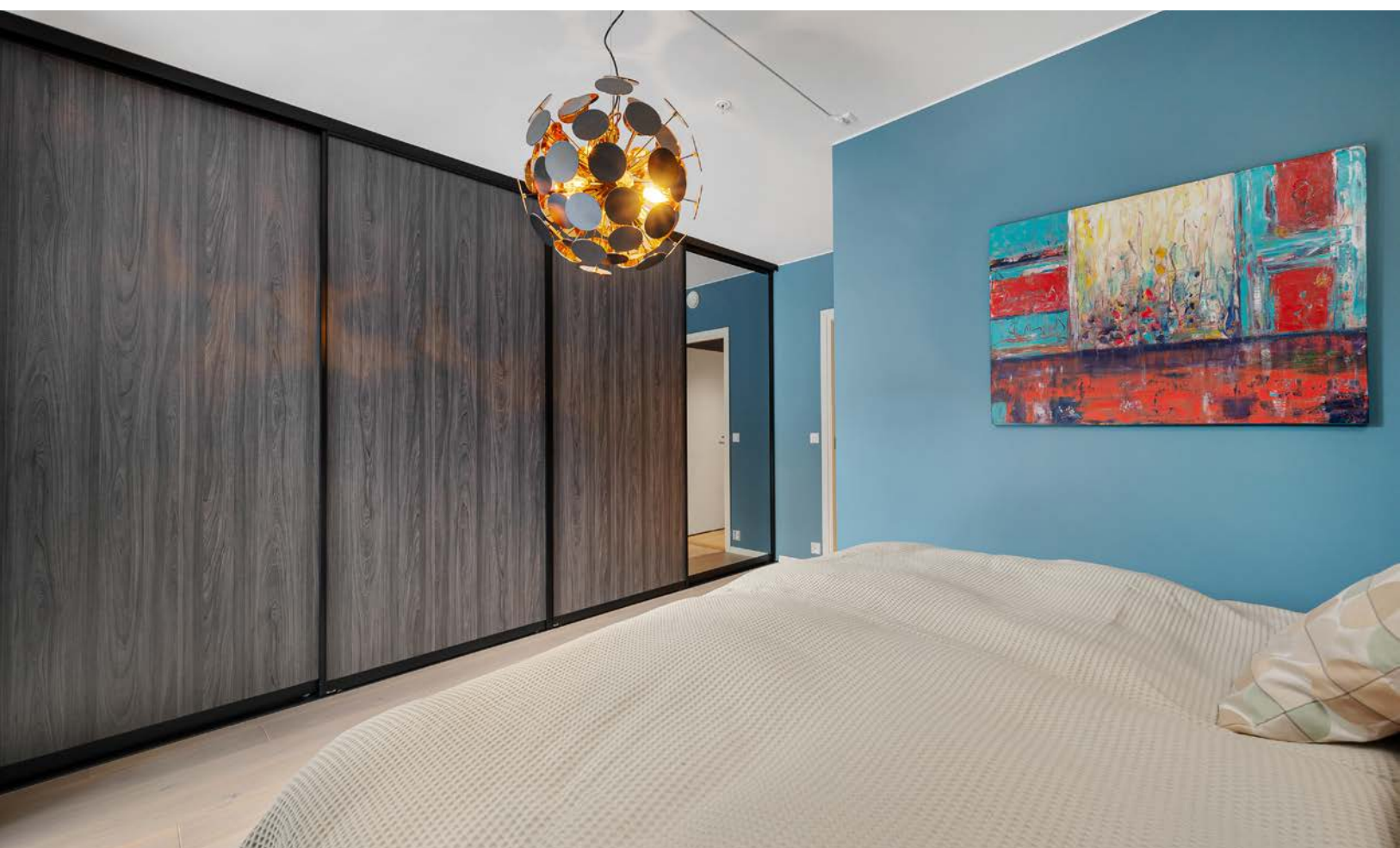
























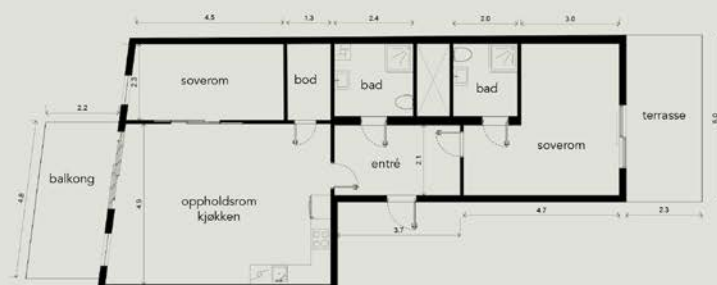








## Kjelsåsveien 164 f



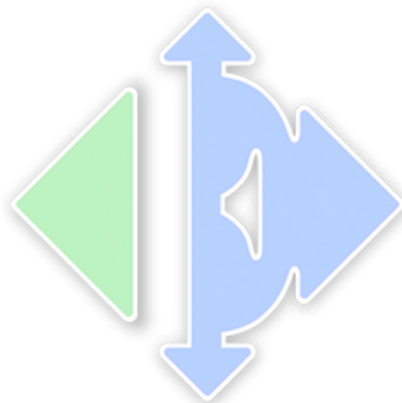
Illustrasjon av **Built By AS**  
Tegningen er ikke målbar.  
*Avvik kan forekomme*

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



# Vedlegg

Kjelsåsveien 164 F,  
0884 OSLO



www.e3.no

#### Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

|    |       |                             |
|----|-------|-----------------------------|
| 0  | TG 0  | Ingen avvik                 |
| 11 | TG 1  | Ingen vesentlige avvik      |
| 0  | TG 2  | Vesentlige avvik            |
| 0  | TG 3  | Store eller alvorlige avvik |
| 1  | TG iu | Ikke undersøkt              |

#### Utført av:

Takstmann

**Matias Utnem**

Dato: 17/03/2025

Gabels gate 25b

Oslo 0272

92059064

mutnem@gmail.com



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

**OM EIERSKIFTERAPPORT™**

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

**AVGRENSNING:**

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

**NIVÅ AV ANALYSEN:**

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

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

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

**LEVETIDSBETRAKTNINGER:**

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

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

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

**VÆR OPPMERKSOM PÅ**

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

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

**KOSTNADSVURDERING VED TG3**

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

**PIPER OG ILDSTEDER:**

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

**ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:**

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

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

## MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

|       |  |
|-------|--|
| TG 0  | TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik.<br>* Det er ingen tegn til slitasje.<br>* Dokumentert fagmessig godt utført.<br>* Det er ingen merknader.   |
| TG 1  | TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik.<br>* Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje.<br>* Strakstiltak anses ikke som nødvendig.  |
| TG 2  | TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er:<br>* Feil utført.<br>* Skadet, eller symptomer på skade.<br>* Svært slitt.<br>* Nedsatt funksjon.<br>* Utgått på dato.<br>* Kort gjenværende brukstid.<br>* Det er behov for tiltak i nær fremtid.<br>* 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:<br>* Har total funksjonssvikt<br>* Fyller ikke lenger formålet<br>* Er en fare for liv og helse<br>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:<br>* Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen<br>* Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen   |

## EIENDOMSDATA:

|                 |                              |
|-----------------|------------------------------|
| Matrikkeldata:  | Gnr:59, Bnr: 732             |
| Hjemmelshaver:  | Kari Svang Jansen Per Jansen |
| Seksjonsnummer: | 1                            |
| Festenummer:    |                              |
| Andelsnummer:   |                              |
| Byggeår:        | 2019                         |
| Tomt:           | 362 m <sup>2</sup>           |
| Kommune:        | 301 Oslo                     |

## BEFARINGEN:

|                     |                           |
|---------------------|---------------------------|
| Oppdragsgiver:      | Marius Wang               |
| Befaringsdato:      | 28.1.2025                 |
| Fuktmåler benyttet: | MMS2 Protmeter            |
| Vann:               | Tilkoblet offentlig nett  |
| Avløp:              | Tilkoblet offentlig nett  |
| Adkomst:            | Adkomst fra offentlig vei |

## OM TOMTEN:

Sameiet har en godt tilrettelagt bakgård med grøntarealer, prydbusker, gangveier, sittegrupper, sykkelstativ og belysning.

## OM BYGGEMETODEN:

Byggemåte:  
Bygningen er oppført med betongkonstruksjoner, og fasadene er forblendet med stein. Taket er flatt og tekket med folie, papp eller lignende materialer.

Vinduer og balkongdører er utstyrt med isolerglass. Fellesarealene inkluderer trapperom, heis og dørtelefon med fjernåpner.

Byggeår:  
2019.

## EIERSKIFTERAPPORT™

### OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Eiendommen har gjennomgående gode tilstandsvurderinger, med de fleste bygningsdeler vurdert til tilstandsgrad 1 (TG1), som indikerer at de er i god stand uten vesentlige avvik. Enkelte mindre bemerkninger er registrert, men ingen alvorlige feil eller skader som krever umiddelbar utbedring.

Eiendommen fremstår i godt vedlikeholdt stand med få avvik. Det er noen mindre bemerkninger knyttet til våtrom, som bør følges opp. Ellers er både tekniske installasjoner og bygningsmessige komponenter vurdert til å være i god stand med forventet funksjonalitet og levetid.

---

### ANNET:

Parkering / Garasje  
Stor p-plass i felles garasjekjeller.

Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser

Det er felles smørebod og sykkelrom i borettslaget.

Oppvarming  
Elektrisk oppvarming med panelovner og vannbåren gulvvarme.  
Felles varmtvann

---

### DOKUMENTKONTROLL:

Eienedomsverdi.no

---

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

Overflater:

Gulv: Fliser på badene, parkett i øvrige rom.  
Vegger: Fliser på badene, slette malte flater i øvrige rom.  
Himling: Slette malte flater med integrerte spotter på badene og i entréen.

---

### FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg.

---

### VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Parketten i leiligheten er ny i 05/2024.

---

### FELLESKOSTNADER:

Ikke oppgitt.

---



**AREALER OG ANVENDELSE:**

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

**MÅLEVERDIGE AREALER:**

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

**AREALBEGREPER:**

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

**ENDRINGER:**

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

**NB:**

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

**AREAL BOLIG:**

| Etasje:     | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | P-Rom m <sup>2</sup> | S-Rom m <sup>2</sup> |
|-------------|-------|-------|-------|-----|----------------------|----------------------|
| 1.etasje    | 87    |       |       | 18  | 84                   | 3                    |
| Kjeller     |       | 5     |       |     |                      | 5                    |
| SUM BYGNING | 87    | 5     |       | 18  | 84                   | 8                    |
| SUM BRA     | 92    |       |       |     |                      |                      |

**AREAL GARASJE/UTHUS:**

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

**BRA-i:**

Romfordeling:

Entre, 2 soverom, 2 bad, bod, stue/kjøkken.

**BRA-e:**

Bod i kjeller målt til ca 5 m<sup>2</sup>.

**MERKNADER OM AREAL:**

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

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

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

BRA-i: Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende yttervegger.

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

## MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

---

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

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

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

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

---

### **ANDRE MERKNADER:**

---

### **TILSTEDE VED BEFARINGEN:**

Per Jansen (hjemmelshaver)

Matias Utnem (takstmann)

---

## **BYGGMESTER:**

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

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

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

## **INTEGRITET:**

### **UAVHENGIG TAKSTMANN**

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

*Ansvarlig for rapporten:*

**Matias Utnem**

Byggmester og takstmann

17/03/2025



Matias Utnem

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

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

Badet er en prefabrikkert baderomskabin, konstruert som en helhetlig enhet. Badet har flislagte vegger og en malt, slett himling med integrerte downlights.

Baderomsinnredningen består av hvite, glatte skuffefronter og en langstrukket benkeplate med nedfelt servant utstyrt med ettgreps blandeblender. Over benkeplaten er det et speil med integrert belysning. Under benkeplaten er det tilrettelagt for oppbevaring av skittentøy, mens det på motsatt side er opplegg for vaskemaskin i vaskesøyle. Badet har også et dusjhjørne med glassdører.

**Merknader:****TG 1** 1.1.2 Overflate gulv

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

Badet har flislagt gulv med vannbåren varme.

Fall på gulvet ble kontrollert med laser, og det ble registrert tilfredsstillende fall mot sluk. Overflatene ble visuelt undersøkt, og en enkel funksjonstest ble gjennomført. Overflatene fremstår i god stand, uten avdekkede hulrom under fliser, riss eller sprekker i fuger og fliser.

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

- Membranen er fra 2020
- Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
- Det er muligheter for å rengjøre sluk.
- Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
- Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
- Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.
- Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Sluk: Sluket er av stål.

Baderomskabin: Badet er en prefabrikkert baderomskabin, der membranen er integrert i konstruksjonen og ikke kan inspiseres uten destruktive inngrep.

Membran: Utførelse og type membran er ukjent. Membranen er skjult, og tilstanden vurderes basert på alder, som er fem år (2020). Forventet levetid for membranen er ca. 20 år ifølge Byggforskserien.

Vurdering:

Badet er en prefabrikkert baderomskabin med sluk av stål og skjult membran. Tilstanden til membranen vurderes som tilfredsstillende basert på alder og forventet levetid (ca. 20 år). Tilstandsgrad TG1 settes, med forbehold om at membranen ikke er visuelt inspisert. Regelmessig vedlikehold av sluk og oppfølging av kabinens alder anbefales.

#### Merknader:

### 1.2 Bad 2

#### TG 1 1.2.1 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.

Det er ventiler som kan åpnes.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Baderomsinnredningen består av et servantskap, speilskap og høyskap med mørke fronter. Innredningen er fra 2022. Servanten er heldekkende og utstyrt med et ettgrens blandebatteri. Badet har vegghengt toalett og badekar.

#### Merknader:

#### TG 1 1.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

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

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

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

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Badet har flislagt gulv med vannbåren varme.

Fall på gulvet ble kontrollert med laser, og det ble registrert tilfredsstillende fall mot sluk. Overflatene ble visuelt undersøkt, og en enkel funksjonstest ble gjennomført. Overflatene fremstår i god stand, uten avdekkede hulrom under fliser, riss eller sprekker i fuger og fliser.

#### Merknader:

#### TG iu 1.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2020

**Sluk:**

Sluket er ikke kontrollert, da det er plassert under badekaret. Det antas å være av stål.

**Baderomskabin:**

Badet er en prefabrikkert baderomskabin, hvor membranen er integrert i konstruksjonen og ikke kan inspiseres uten destruktive inngrep.

**Membran:**

Utførelse og type membran er ukjent, da den er skjult. Tilstanden vurderes basert på alder, som er fem år (2020). Ifølge Byggforskserien har slike membraner en forventet levetid på ca. 20 år.

**Vurdering:**

Badet vurderes som en prefabrikkert baderomskabin med sluk av stål og skjult membran. Tilstanden anses som tilfredsstillende basert på alder og forventet levetid. Tilstandsgrad TG1 settes, med forbehold om at membranen ikke er visuelt inspisert. Regelmessig vedlikehold av sluk og oppfølging av kabinens alder anbefales.

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

Vanninstallasjonen er fra 2020

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

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

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

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

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

**Kjøkkeninnredning:**

Kjøkkenet er innredet med hvite, slette fronter og en laminat benkeplate. Det har en nedfelt oppvaskkum i stål med ettgreps blande batteri. Hvitevarene er integrerte og inkluderer induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin, kjøleskap og fryser.

Over platetoppen er det montert en ventilator med komfyrvakt, og under vasken er det installert en automatisk lekkasjestopper.

Det er belysning under overskapene, som gir god arbeidsbelysning på kjøkkenbenken.

**Merknader:****3. Andre Rom****TG 1** 3.1 Andre rom**Øvrige rom:**

Øvrige rom fremstår i normalt god stand uten tegn til skader eller mangler, utover normal bruksslitasje i henhold til alder.

**Merknader:****4. Vinduer og ytterdører****TG 1** 4.1 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 balkongdør med 2-lags isolerglass fra 2019.  
Ytterdør i tre og med kikkehull. Lyd-/brannklassifisering 40dB/EI30.

Vinduene og dører ble visuelt undersøkt, og det ble gjennomført en enkel funksjonstest på tilfeldig valgte vinduer i boligen. De kontrollerte vinduene har tilfredsstillende lukkemekanismer og fremstår i god stand. Det ble ikke avdekket punkterte vindusglass eller andre svekkelser under befaringen.

#### Merknader:

### 5. Balkonger, verandaer og lignende

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

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.  
Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Terrasse og balkong:

Balkong:

Det er utgang til balkong fra stue/kjøkken. Balkongen har betongdekke belagt med terrassebord og glassrekkverk, som er målt til ca. 120 cm i høyde. Balkongen er målt til ca. 8 m<sup>2</sup>

Markterrasse:

Det er utgang fra soverom til en markterrasse. Markterrassen var dekket med snø på befaringspunktet og kunne derfor ikke inspiseres. Markterrasse er målt til ca 10 m<sup>2</sup>.

Felles takterrasse:

Bygningen har en felles takterrasse med adkomst via heis. Denne er ikke inspisert.

#### Merknader:

### 6. VVS

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

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2019  
Hovedstoppekransen er lokalisert og funksjonstestet.  
Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.  
Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.  
Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.  
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.  
Det er WC med innebygget sistene.  
Det er spalte på innebygget sistene for WC.  
Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sistene for WC.  
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sistene for WC.

Vann- og avløpssystemet i boligen er fra byggeåret 2020 og består av et rør-i-rør-system med et fordelerskap plassert på veggen i badet over toalettet. Stoppekransen er montert i fordelerskapet, og den er funksjonstestet og fungerer som den skal.

På badet er det installert et vegghengt toalett med synlig lekkasjesikring fra sisternen under toalettskålen. Det ble ikke avdekket synlige tegn til svekkelser eller lukt av betydning fra vann- og avløpsrørene, som vurderes å være i normalt god stand.

Det bemerkes at kun synlige rørinstallasjoner er kontrollert. Rørgjennomføringer som er skjult i vegger er ikke undersøkt, og eventuelle feil på skjulte anlegg vil derfor ikke fremkomme i rapporten.

#### Merknader:

#### Ingen 6.2 Varmtvannsbereder

Boligen er tilknyttet sentralvarme til vannbåren varme på badene og forbruksvann.

#### Merknader:

##### TG 1 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i 2019

Boligen har balansert ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Boligen er utstyrt med balansert ventilasjon, hvor ventilasjonsaggregatet er plassert i bod/teknisk rom. Avtrekksventiler er installert på badene og i kjøkkenets ventilator, mens tilluftsventiler er montert i oppholdsrommene for å sikre god luftkvalitet og ventilasjon i hele boligen.

Det opplyses at filter er byttet for ca 4 mnd siden.

#### Merknader:

### 7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

#### 7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

Det elektriske anlegget ble installert i 2019

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

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereeder er brunsvidd.

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.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

#### Sikringsskap:

Sikringsskapet er plassert i bod og er utstyrt med automatsikringer. Samsvarserklæring for det elektriske anlegget er fremlagt.

#### Elektrisk anlegg:

Takstmannens vurdering av det elektriske anlegget er basert på visuell inspeksjon, informasjon fra eier, eventuell dokumentasjon og bruk av en standard sjekklister. Det elektriske anlegget fremstår som funksjonelt, men det er ikke utført en fullstendig kontroll. For en mer detaljert vurdering anbefales en kontroll av autorisert elektroinstallatør eller kontrollør.

#### Branntekniske forhold:

Boligen skal være utstyrt med minst én røykvarsler i hver etasje og slokkeutstyr, som enten en husbrannslange eller et brannslukningsapparat med en kapasitet på minst 6 kg og en effektivitetsklasse på minimum 21 A for skumapparater. Hvis husbrannslange benyttes, bør den være koblet til fast vannforsyning og ha en kuleventil (type kran).

#### Tilstandsvurdering:

Det elektriske anlegget er ikke gitt en tilstandsgrad, da dette krever vurdering av en autorisert fagperson. Det anbefales at brannvarsler- og slokkeutstyr kontrolleres og vedlikeholdes regelmessig for å sikre at det oppfyller gjeldende krav.

#### Merknader:

## Vær oppmerksom på:

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

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

## Tilleggsopplysninger:

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

Takstmannens vurdering ved TG2:

Takstmannens vurdering ved TG3:

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

|   |                      |
|---|----------------------|
| <b>Meglerfirma</b>  |                      |
| Aktiv EM Grefsen/Torshov  |                      |
| <b>Oppdragsnr.</b>  |                      |
| 1012250004  |                      |
| <b>Selger 1 navn</b>  | <b>Selger 2 navn</b> |
| Per Jansen  | Kari Svang Jansen    |
| <b>Gateadresse</b>  |                      |
| Kjelsåsveien 164F   |                      |
| <b>Poststed</b>   | <b>Postnr</b>        |
| OSLO  | 0884                 |
| Er det dødsbo?  |                      |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja |                      |
| Avdødes navn  |                      |
| Er det salg ved fullmakt?   |                      |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja |                      |
| Hjemmelshavers navn   |                      |
| Har du kjennskap til eiendommen?                                    |                      |
| <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja |                      |
| Når kjøpte du boligen?  |                      |
| År  | 2021                 |
| Hvor lenge har du eid boligen?                                      |                      |
| Antall år   | 4                    |
| Antall måneder  | 1                    |
| Har du bodd i boligen siste 12 måneder?                             |                      |
| <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja |                      |
| I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?      |                      |
| Forsikringselskap   |                      |
| Polise/avtalnr.   |                      |

Document reference: 1012250004

## 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             | Ja, kun av faglært                                     |
| Beskrivelse      | Byttet baderomsinnredning des. 2022, satt inn badekar. |
| Arbeid utført av | Egeninnstas Rørleggermester Per Jansen - eier          |

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

Nei  Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

|      |     |
|------|-----|
| Svar | Nei |
|------|-----|

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

|             |  |
|-------------|--|
| Beskrivelse | Utført garantiarbeider 2022 i garasjen, men ikke tilknyttet inngang F. |
|-------------|--|

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

|      |     |
|------|-----|
| Svar | Nei |
|------|-----|

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

Nei  Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei  Ja

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

|      |     |
|------|-----|
| Svar | Nei |
|------|-----|

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

Nei  Ja

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

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

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

## Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER                                   | TIME                       | ELECTRONIC ID                                 |
|----------------|--|----------------------------|---|
| Per Jansen     | 5421863ba374f4cd7ac504d<br>758ffbd6575d7499f | 03.02.2025<br>12:00:51 UTC | Signer authenticated by<br>Nets One time code |

| NAME OF SIGNER    | IDENTIFIER                                  | TIME                       | ELECTRONIC ID                                 |
|-------------------|---|----------------------------|---|
| Kari Svang Jansen | a16b86d7fb47c62bdc14940<br>a71328250edbc4a6 | 03.02.2025<br>11:55:09 UTC | Signer authenticated by<br>Nets One time code |

Document reference: 101250004

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



# Nabolagsprofil

Kjelsåsveien 164F - Nabolaget Brekke/Svensenga - vurdert av 135 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



## Offentlig transport

|                                    |                  |
|------------------------------------|------------------|
| Frysja<br>Linje 25, 54             | 4 min<br>0.3 km  |
| Kjelsås stasjon<br>Linje RE30, R31 | 12 min<br>0.8 km |
| Kjelsås<br>Linje 11, 12            | 16 min<br>1.1 km |
| Tåsen<br>Linje 5                   | 6 min<br>2.3 km  |
| Oslo S<br>Totalt 24 ulike linjer   | 16 min<br>8.1 km |

## Skoler

|   |                  |
|---|------------------|
| Kjelsås skole (1-7 kl.)<br>720 elever, 35 klasser     | 14 min<br>1 km   |
| Korsvoll skole (1-7 kl.)<br>575 elever, 28 klasser    | 22 min<br>1.6 km |
| Grefsen skole (1-7 kl.)<br>726 elever, 37 klasser     | 26 min<br>1.9 km |
| Tåsen skole (1-7 kl.)<br>648 elever, 28 klasser       | 6 min<br>2.5 km  |
| Engebråten skole (8-10 kl.)<br>725 elever, 40 klasser | 14 min<br>1 km   |
| Nydalen videregående skole<br>960 elever              | 7 min<br>2.6 km  |
| Blindern videregående skole<br>810 elever, 24 klasser | 6 min<br>3.6 km  |



## Kvalitet på skolene

Veldig bra 93/100



## Opplevd trygghet

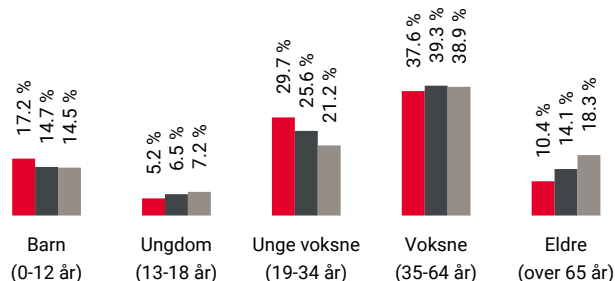
Veldig trygt 91/100



## Naboskapet

Godt vennskap 74/100

## Aldersfordeling



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

## Barnehager

|  |                 |
|--|-----------------|
| Stilla barnehage (1-5 år)<br>38 barn         | 9 min<br>0.6 km |
| Kjelsås skole barnehage (1-5 år)<br>105 barn | 14 min<br>1 km  |
| Engebråten barnehage (1-5 år)<br>72 barn     | 14 min<br>1 km  |

## Dagligvare

|                              |                 |
|------------------------------|-----------------|
| Meny Frysja                  | 2 min           |
| Joker Frysja<br>Søndagsåpent | 3 min<br>0.2 km |



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

## Primære transportmidler



1. Buss



2. Egen bil



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 99/100



### Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 92/100



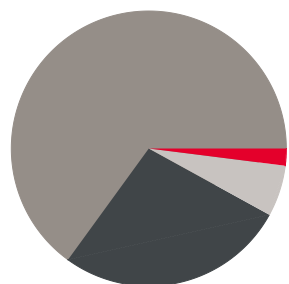
### Støynivået

Lite støynivå 90/100

## Sport

|  |   |        |        |
|--|---|--------|--------|
|  | Solligrenda balløkke<br>Ballspill             | 9 min  | 0.6 km |
|  | Frysja - Sandvolleyballbane<br>Sandvolleyball | 10 min | 0.7 km |
|  | EVO Frysja                                    | 4 min  |        |
|  | Avancia Xpress Kjelsås                        | 5 min  |        |

## Boligmasse



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

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

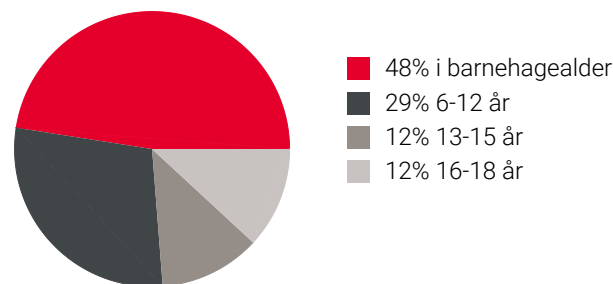
Sitat fra en lokalkjent



## Varer/Tjenester

|  |                          |       |
|--|--------------------------|-------|
|  | Tåsen Nærcenter          | 5 min |
|  | Vitusapotek Frysjaparken | 3 min |

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



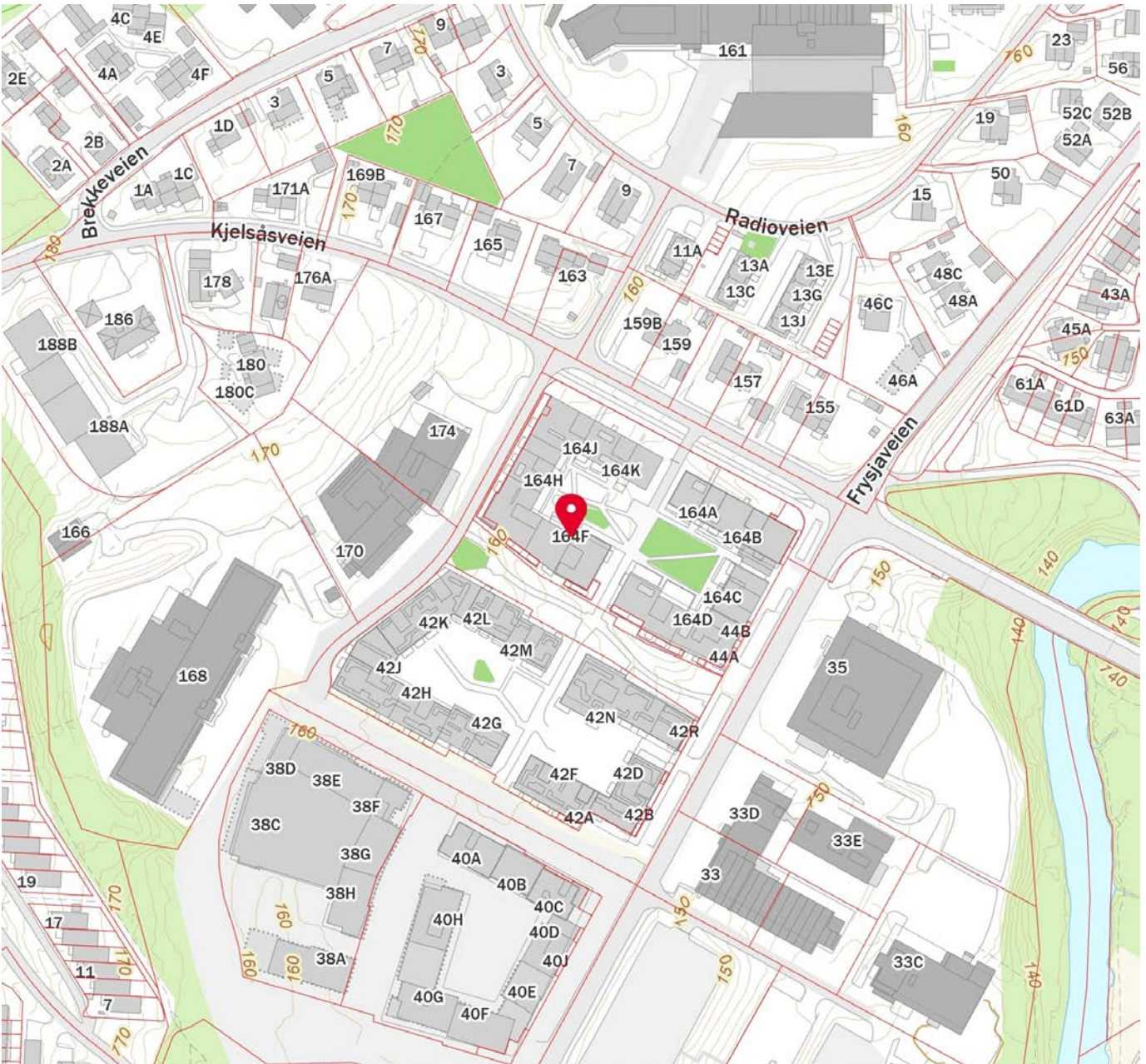
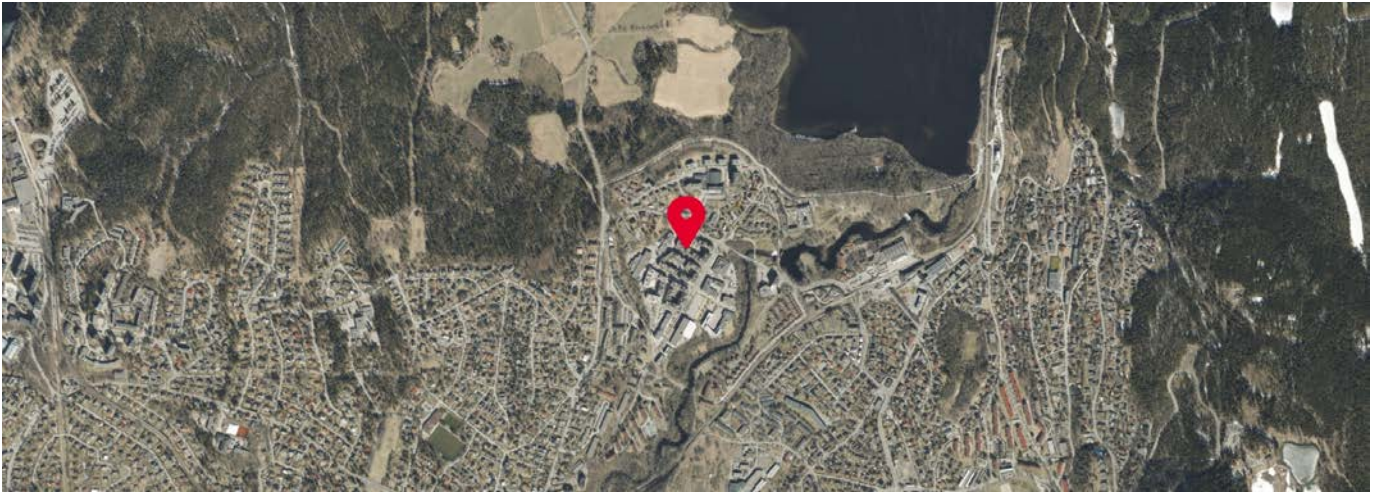
0% 47%


- Brekke/Svensenga
- Oslo og omegn
- Norge

## Sivilstand

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





 Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# 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: | <b>Kr 7 900</b>  |
| Selveierleilighet/rekkehus: | <b>Kr 10 900</b> |
| Ene-/tomannsbolig, tomt:    | <b>Kr 15 900</b> |

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

## Boligkjøperforsikring PLUS

- 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 kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSdekningen 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 kostnads godtgjørelse, 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](http://help.no/minside),  
telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto: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](http://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](http://www.help.no/renteforsikring). Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.**

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



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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS  
BARNEBYER



# Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

## Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud gis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

## Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.



For eiendommen:

Adresse: Kjelsåsveien 164F  
0884 OSLOMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling  
Saksbehandler: Marius WangTelefon: 468 28 887  
E-post: mw@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. \_\_\_\_\_

Beløp med bokstaver: Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

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

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

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

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

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

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

Egenkapital består av:  Salg av nåværende bolig eller fast eiendom  Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som:  Forbruker  Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

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

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

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre