



aktiv.

Frydenbergveien 19, 0575 OSLO

**Ekstraordinær 3-roms leilighet
(2025) med stor privat takterrasse
og balkong, og fantastisk utsikt
over Oslo - Garasje**



Partner / Eiendomsmegler

Christian Wahl

Mobil 408 00 445

E-post christian.wahl@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Grefsen og Torshov

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



Eiendomsmeglerfullmektig / Markedsansvarlig

Kjersti Sollied

Mobil 975 11 058

E-post kjersti.sollied-overland@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling

Aktiv Eiendomsmegling

Torshovgata 8

0476 Oslo

Velkommen til Frydenbergveien 19!

Velkommen til en eksklusiv og moderne 3-roms toppleilighet fra 2025, beliggende i et lite og eksklusivt sameie med kun 5 seksjoner. Her får du en gjennomtenkt planløsning, kvalitetsmaterialer og en unik privat takterrasse av god størrelse. Leiligheten har to romslige soverom, hvor hovedsoverommet har eget en-suite bad. I tillegg finnes et ekstra bad, begge med stilrene løsninger og høy standard.

Åpen stue- og kjøkkenløsning med store gulv-til-tak vinduer som gir rikelig med dagslys og god romfølelse. Fra stuen er det utgang til balkong, og herfra leder en trapp opp til en fantastisk privat takterrasse med flott utsikt.

Det medfølger garasjeplass med heis og trapp opp til etasjeplan for enkel adgang.

Velkommen til hyggelig visning!

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 11 100 000,-	Antall rom:	3
Omkostn.:	Kr 108 850,-	Gnr./bnr.	Gnr. 125, bnr. 17
Total ink omk.:	Kr 11 208 850,-	Snr.	4
Felleskostn.:	Kr 3 000,-	Oppdragsnr.:	1004250012
Selger:	Mako-Invest AS		
Salgsobjekt:	Eierseksjon		
Eierform:	Eierseksjon		
Byggeår:	2025		
BRA-i/BRA Total	67/73 kvm		
Tomtstr.:	1236 m ²		
Soverom:	2		

Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	36
Nabolagsprofil	49
Budskjema	58

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 67 m²

BRA - e: 6 m²

BRA totalt: 73 m²

TBA: 39 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 6 m² Bod

2. etasje

BRA-i: 67 m² Entre, 2 soverom, 2 bad, samt en kombinert stue og kjøkken

TBA fordelt på etasje

2. etasje

12 m² Balkong

3. etasje

27 m² Takterrasse

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1236 m²

Tomtebeskrivelse

Plenområder skal leveres ferdig planert og sådd. Beplantning besørges av Sameiet.

Plenen er pr. januar 2025 ikke sådd grunnet årstid.

Se vedlagte oversikt over fellesområder i salgsoppgaven

Beliggenhet

Frydenbergveien 19 er et lite, eksklusivt sameie på totalt 5 leiligheter, ferdigstilt januar 2025 og som ligger sentrumsnært og barnevennlig til i et flott villaområde på Hasle/

Frydenberg.

Dette er et grønt og skjermet område med villabebyggelse, innenfor Ring 3. Beliggenheten er meget attraktiv med kort vei til det meste. F.eks. er det gangavstand til T-bane på Carl Berner (ca. syv minutter). Her går også buss og trikk. I tillegg er det ca. 10 minutter gangavstand til både Løren og Hasle T-banestasjon.

Hasle Torg er et fint nabolagssenter i tilknytning til Hasle T-banestasjon, med Coop Mega, Vinmonopolet, Baker Hansen, SATS, dyrebutikk, blomsterbutikk og apotek. På Løren er det for øvrig matbutikker, treningssenter, restauranter, samt handlesenteret Løren Torg med tilbud som bl.a. Meny, kafé og apotek. Her ligger også kulturhuset Kanonhallen og Peer Gynt skulpturpark. I nærområdet finner man også Hasle Torg med bakeri, treningssenter, Coop Mega, blomsterbutikk, Vinmonopol m.m.

Fra boligen er det kort gangavstand til Vinmonopolets gamle industribygg som har et flott arkitektonisk uttrykk. Bygget rommer nå Vinslottet som er et handelshus med butikker, serveringssteder og helseklinikk. Her finner du også Minislottet hvor barna stortrives. Her finner du innendørs bilbane, TV-krok og et lite byttebibliotek.

Eiendommen ligger også sentralt til i forhold til viktige ferdselsårer som E6, Østre Aker vei, Ring 3 og Ring 2. Kollektivtrafikken i området er svært god. Som eksemplifisert over er det kort vei til T-bane på Løren og Hasle. Det går også busser i området, i Peter Møllers Vei, Grenseveien og Lørenveien samt Flybussen.

Områdene rundt har vært, og er, i stor vekst. På Løren har det de siste årene kommet flere tusen nye boliger og en rekke spennende servicetilbud. Det er heller ikke langt til "Ensjøbyen" og Økern. På Økern er det planlagt et stort kjøpesenter, badeland m.m.

Den sentrale beliggenheten gir kort vei til Grünerløkka med sitt yrende folkeliv samt en rekke gode restauranter og kaféer. Det samme gjelder Tøyenparken hvor Øya-festivalen arrangeres og Tøyen Torg hvor det har kommet mange spennende forretninger i nyere tid. Det nye Tøyenbadet vil stå ferdig i 2023 og vil bestå av et innendørsbad med fire basseng, et stort utendørs badeanlegg, vannsklie inne og ute, kafeteria og flerbrukshall. Det er kort vei til store idylliske friområder med andedam og grøntarealer på Valle Hovin. Storo storsenter, som er Oslos største kjøpesenter, er ca. 10 minutter unna med bil eller kun et par T-banestopp.

Adkomst

Enkel adkomst fra felles inngangsparti eller via garasje med trapp/heis opp til etasjeplan.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Barnehage/Skole/Fritid

Kort vei til barnehage med blant annet Ola Narr Barnehage noen hundre meter fra leiligheten. Flere skole alternativer som Sinsen Barneskole og Frydenberg ungdomsskole.

Skolekrets

Sinsen skolekrets. Halse barneskole ligger kort vei fra boligen og Oslo kommune må kontaktes for ytterligere informasjon om muligheten for å søke om skoleplass.

Offentlig kommunikasjon

Med kun noen minutters gange har man tilgang til buss i Grenseveien og T-bane på Carl Berner. Det er ca. 10-12 min. gangavstand opp til T-banen på Hasle.

Bygningssakkyndig

Matias Utnem

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Boligen har en støpt såle i kjeller, antatt fundamentert på fast grunn (fjell) eller komprimerte masser. Grunnmuren og etasjeskillerne er utført i støpt betong. Ytterveggene består av bindingsverkskonstruksjoner kledd med stående trekledning. Taket er flatt og antatt utført i betongkonstruksjon, tekket med papp/membran.

Innhold

Velkommen til en eksklusiv og moderne 3-roms toppleilighet fra 2025, beliggende i et lite og eksklusivt sameie med kun 5 seksjoner. Her får du en gjennomtenkt planløsning, kvalitetsmaterialer og en unik privat takterrasse på nesten 30 kvm. Leiligheten har to romslige soverom, hvor hovedsoverommet har eget en-suite bad. I tillegg finnes et ekstra bad, begge med stilrene løsninger og høy standard.

Den åpne stue- og kjøkkenløsningen er lys og luftig med store gulv-til-tak vinduer som gir rikelig med dagslys og en flott romfølelse. Fra stuen har du utgang til en solrik terrasse, og herfra leder en trapp opp til en fantastisk privat takterrasse, perfekt for lange sommerdager, sosiale sammenkomster eller bare ren avslapning med flott utsikt.

Boligen holder høy kvalitet med Kährs 1-stavs parkett i hele leiligheten, balansert ventilasjon som sikrer godt inn klima, samt energieffektiv bergvarme i alle rom, unntatt

soverommene. Det medfølger garasje plass med heis og trapp opp til etasjeplan for enkel adkomst.

Beliggenheten er både rolig og sentral, med kort vei til offentlig kommunikasjon, butikker, kafeer og flotte rekreasjonsområder. Dette er en sjelden mulighet for deg som ønsker en stilren, moderne og komfortabel bolig med høy standard og unike kvaliteter.

Standard

Entre:

Entré med plass for montering av skyvedørgarderobe. Dørcalling.

Malt himling, malte vegger og 1-stavs Kährs parkett på gulv.

Hovedsoverom:

Stort soverom med store vindusflater. God plass for garderober.

Malt himling, malte vegger og 1-stavs Kährs parkett på gulv.

Bad i tilknytning til hovedsoverom:

Lekkert, flislagt bad med veggmontert klosett, dusj med dusjdører og servant med underskap.

Varme i gulv. Malt himling. Fliser på vegg og gulv.

Bad II:

Flott bad med veggmontert klosett, servant med underskap og dusj med dusjdører.

Varme i gulv. Malt himling. Fliser på vegg og gulv.

Soverom II:

Fint soverom med plass til seng og garderobe.

Malt himling, malte vegger og 1-stavs Kährs parkett på gulv.

Kjøkken:

Meget pent Huseby kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer. Avtrekksvifte og plass til spisebord.

Åpen løsning i stuen og utgang til balkong og takterasse

Stue:

Stor stue med god plass til både spisebord og sofagruppe.

Utgang til terrasse og hagen samt store vinduer gir godt lys i stuen.

Teknisk beskrivelse av materialbruk:

Entré, gang, soverom, teknisk rom, walk-in, stue/kjøkken:

Gulv: Parkett Kährs Eik Newington 1-stav lively pigmentert mattlakk. Gulvlist i massivt tre med finér, Kährs. Tilpasset parkett. Grespor Glade Branco matt fliser.

Himling: Maling Glans 05 eller 02, akryl NCS S 0500-N

Innerdør: Ihht forskriftskrav. Slett dør. NCS S 0500-N

Det leveres skjult el-anlegg – unntak på brann/betongvegger.

- El.punkter til fordeling iht. gjeldende krav
- Utelampe terrasse/balkong/inngang: 2 stk
- Hvit kuppel i bod/vaskerom/utebod: 1stk
- Antall downlight hvit-rund: 35 stk
- Antall 3-veis armatur 2stk
- Tilkobling baderomsinnredning 2stk
- Ringeanlegg
- Komplett sikringssskap med jordfeilautomater
- Komfyrvakt
- Punkt for tv, internett og telefon.
- Rørfremføring fra sikringssskap til p-plass for fremtidig tilkobling av el.billader
- Forberedt for solskjerming/screens på syd og vestvendte vinduer
- Det monteres seriekoblet brannvarsling

Det leveres balansert ventilasjon m/varmegjenvinning med avtrekk fra kjøkken, bad og ev. vaskerom og tilluft til alle oppholdsrom og soverom. Type Flexit Nordic S2 el. S3. Det leveres eget kjøkkenavtrekk fra kokeplate.

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Det er lagt inn internett/kabel-TV fra Telia i bygget. Ny eier tegner ønsket abonnement selv.

Parkering

Det medfølger en garasjeplass i felles parkeringsgarasje.

Diverse

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

Energi

Oppvarming

Boligen varmes opp via et felles fyringsanlegg med bergvarme. Det er vannbåren varme i alle rom, unntatt soverommene.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 11 100 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter beregnes og fastsettes av kommunen.

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatt beregnes og fastsettes av kommunen.

Eiendomsskatten vil utgjøre promille av eiendommens skattegrunnlag, hvor grunnlaget fastsettes ved enkel taksering. Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig. I borettslag, boligsameier og boligaksjeselskap vil eiendomsskatten skrives ut til borettslaget, boligsameiet eller boligaksjeselskapet og deretter bli fordelt på de enkelte eiere. Dette kan medføre økning i felleskostnadene.

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

Leiligheten har egen vannmåler/energimåler og estimert forbruk/kommunale abonnementer og fyring blir belastet. Felleskostnader skal således dekke renovasjon, forsikring av bygning, ytre vedlikehold, ev. vask av fellesarealer, snømåking og ev. gartner, driftskostnader løfteplattform, service vanntåke og varmpumpeanlegg, forretningsførsel og revisjon, for å nevne det viktigste.

Felleskostnader fordeles iht. sameiebrøken og stipuleres til kr. 3.000,- pr.mnd. Akonto for utlegg fyring og oppvarming av varmtvann fastsettes av Sameiet.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 3 000

Kommentar fellesgjeld

Det er ikke gjeld i sameiet og leilighetene selges uten andel fellesgjeld.

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Frydenbergveien 19

Om sameiet

Kjøpers rettigheter som medlem i et sameie følger av lov om eierseksjoner og vedtektene. Sameiet vil bli ledet av et styre som velges blant eierne. Sameiets styre skal ivareta alle saker av felles interesse for sameierne. Kjøperne vil bli innkalt til oppstartsmøte hvor nytt styre bli valgt, samt en gjennomgang av sameiets budsjett, vedtekter og eventuelle husordensregler.

Kjøper kan ikke kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 125, bruksnummer 17, seksjonsnummer 4 i Oslo kommune.

Ferdigattest/brukstillatelse

Søknad om brukstillatelse er sendt kommunen.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Avtaleforholdet er regulert av lov av 13. juni 1997 nr. 43 om avtaler med forbruker om oppføring av ny bustad (bustadoppføringslova). Bustadoppføringslova bruker

betegnelsene entreprenør og forbruker, mens her brukes uttrykkene selger og kjøper om de samme betegnelse.

Boligene retter seg mot forbrukere som ønsker å erverve bolig til eget bruk. Buofl. kommer ikke til anvendelse der kjøper anses som næringsdrivende/investor, eller når boligen er ferdigstilt. I slike tilfeller vil handelen som hovedregel reguleres av lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93. Selger kan likevel velge å selge etter buofl., men dette må avtales særskilt ved avtaleinngåelsen. Når midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest foreligger og arbeidene er ferdigstilt, vil handelen reguleres av avhendingsloven.

Buofl. kan ikke fravikes til ugunst for forbruker, jf. buofl. § 3.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

11 100 000 (Prisantydning)

Omkostninger

97 500 (Dokumentavgift (Dokumentavgift beregnes 1/5 av tomteverdi ved første tinglysning))

260 (Panteattest kjøper)

10 000 (Startgebyr sameiet)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

108 850 (Omkostninger totalt)

119 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

122 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

11 208 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)

11 219 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

11 222 550 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 108 850

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 dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjølpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglere vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,80% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

350 Garantipremie/inneståelse
5 000 Gebyr for betalingsutsettelse
19 990 Markedspakke
7 000 Oppgjørshonorar
1 500 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
15 990 Tilretteleggingsgebyr
3 990 Visninger per stk.
0 Eierskiftegebyr
545 Tinglysningsgebyr pantdokument med urådighet
875 Utlegg kommunale opplysninger
4 000 Utlegg opplysninger forretningsfører avg pliktig
260 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk
0 Utlegg øvrige avgiftspliktige

Totalt kr: 142 620

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag for utført arbeid.

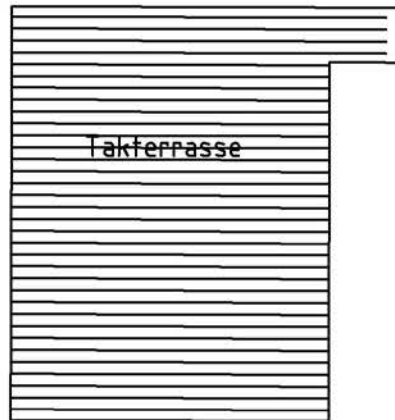
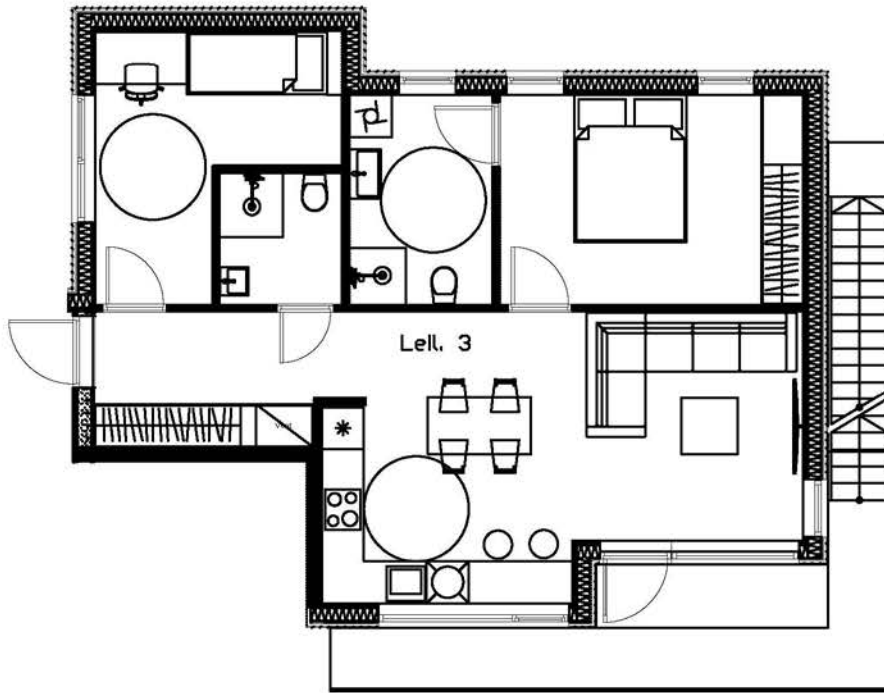
Oppdragsansvarlig

Christian Wahl
Partner / Eiendomsmegler
christian.wahl@aktiv.no
Tlf: 408 00 445

Kjersti Sollied
Eiendomsmeglerfullmektig / Markedsansvarlig
kjersti.sollied-overland@aktiv.no
Tlf: 975 11 058

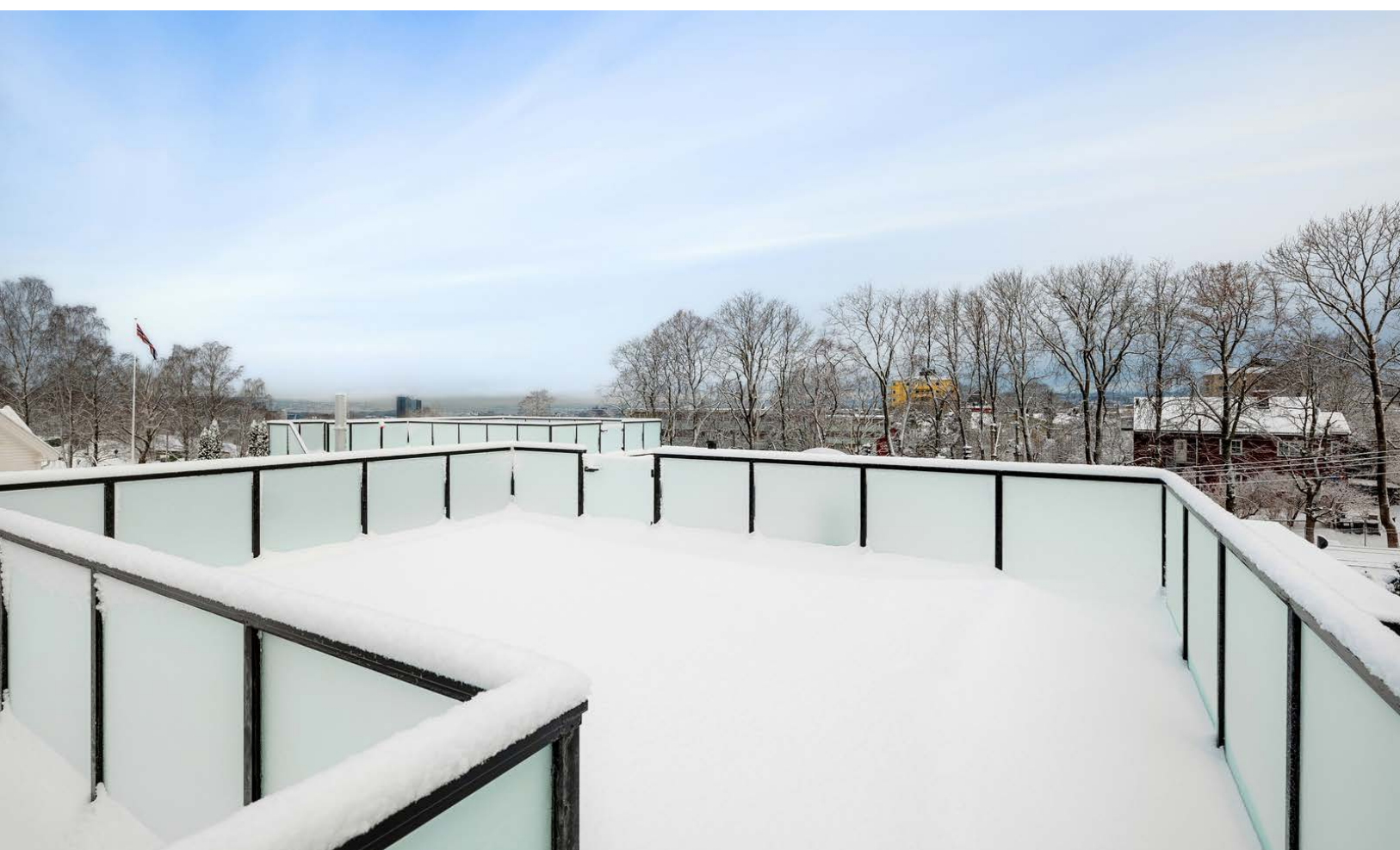
Grefsen og Torshov Eiendomsmegling AS, Torshovgata 8
0476 OSLO
Tlf: 216 36 363

Salgsoppgavedato
07.02.2025

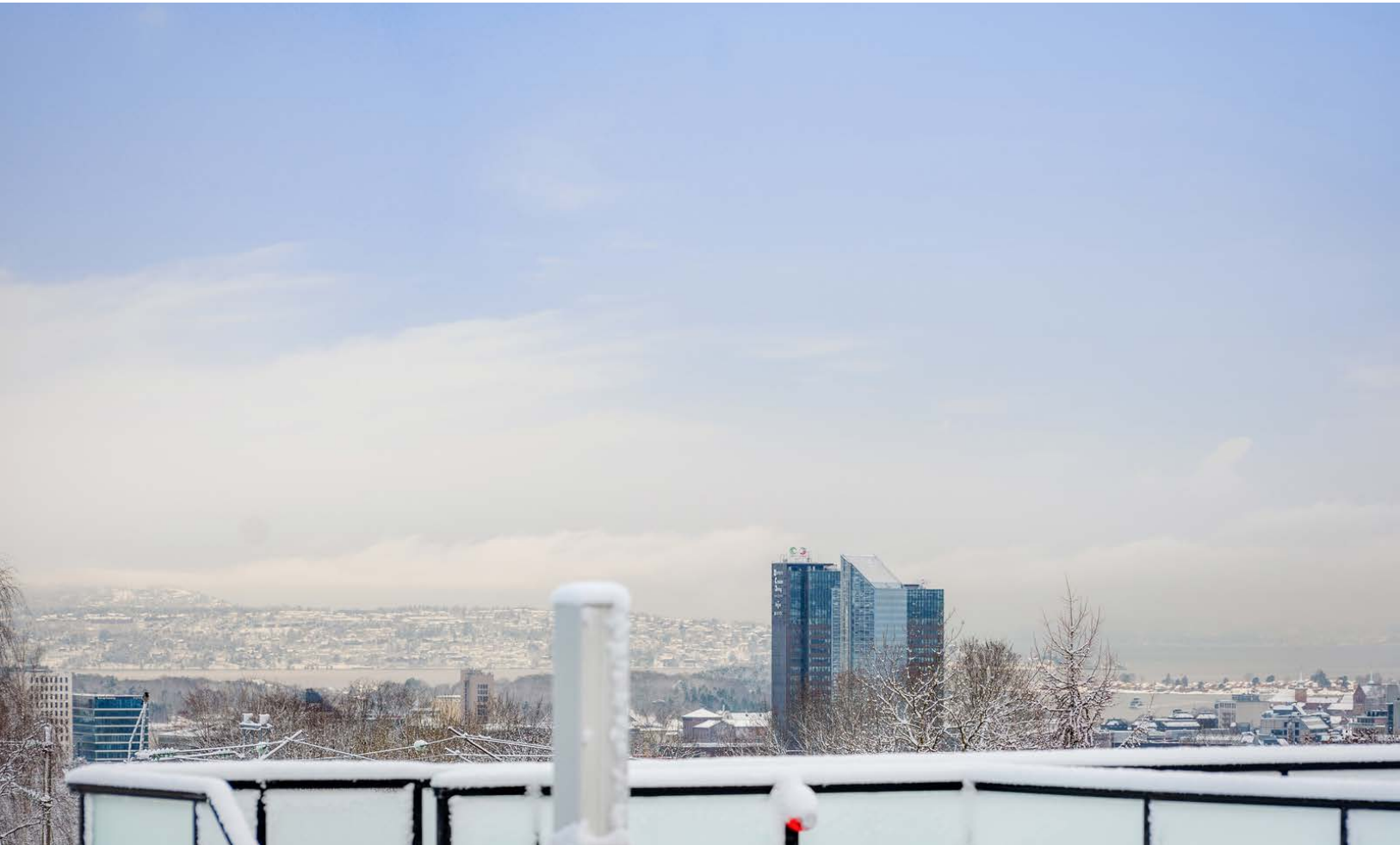


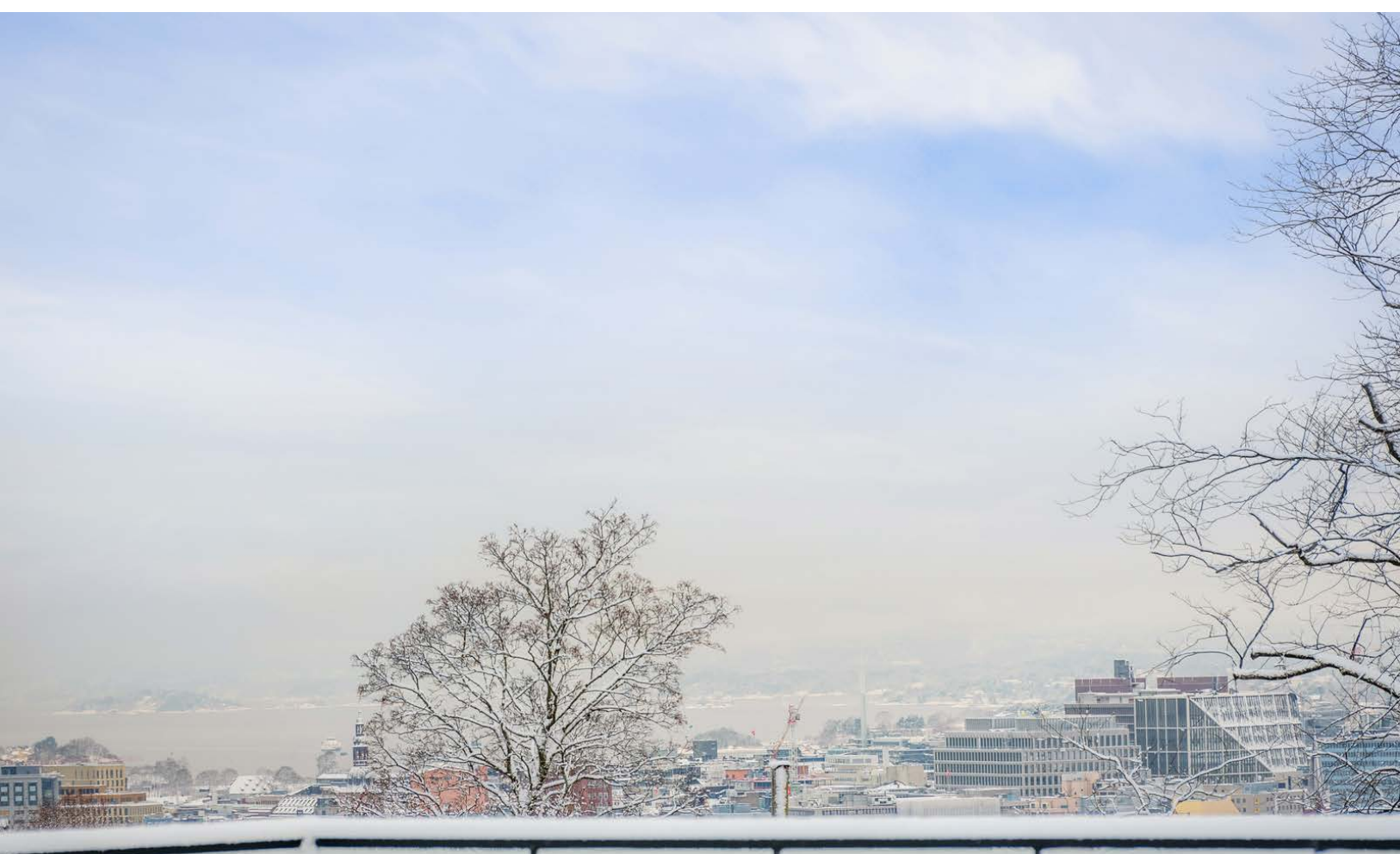






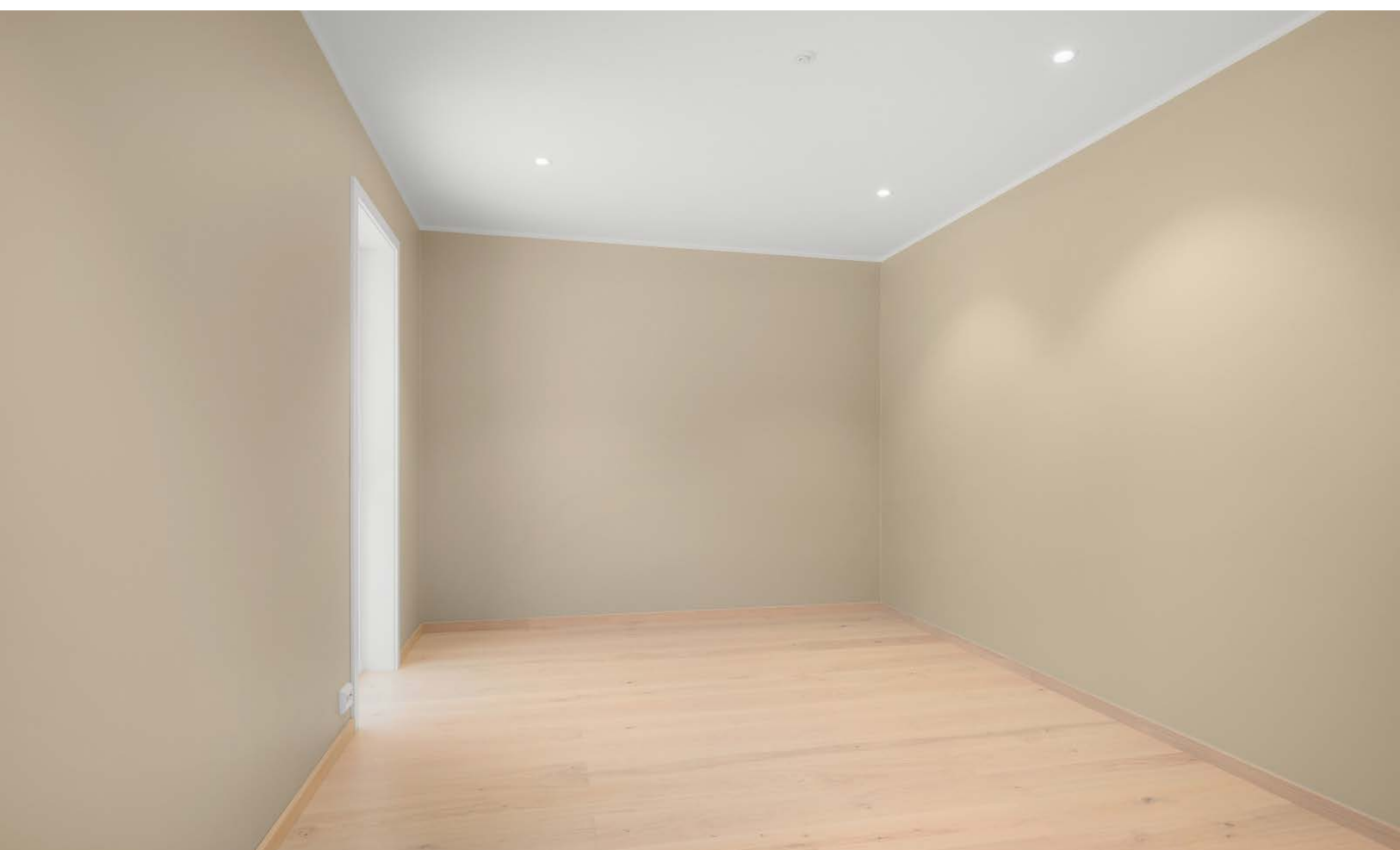




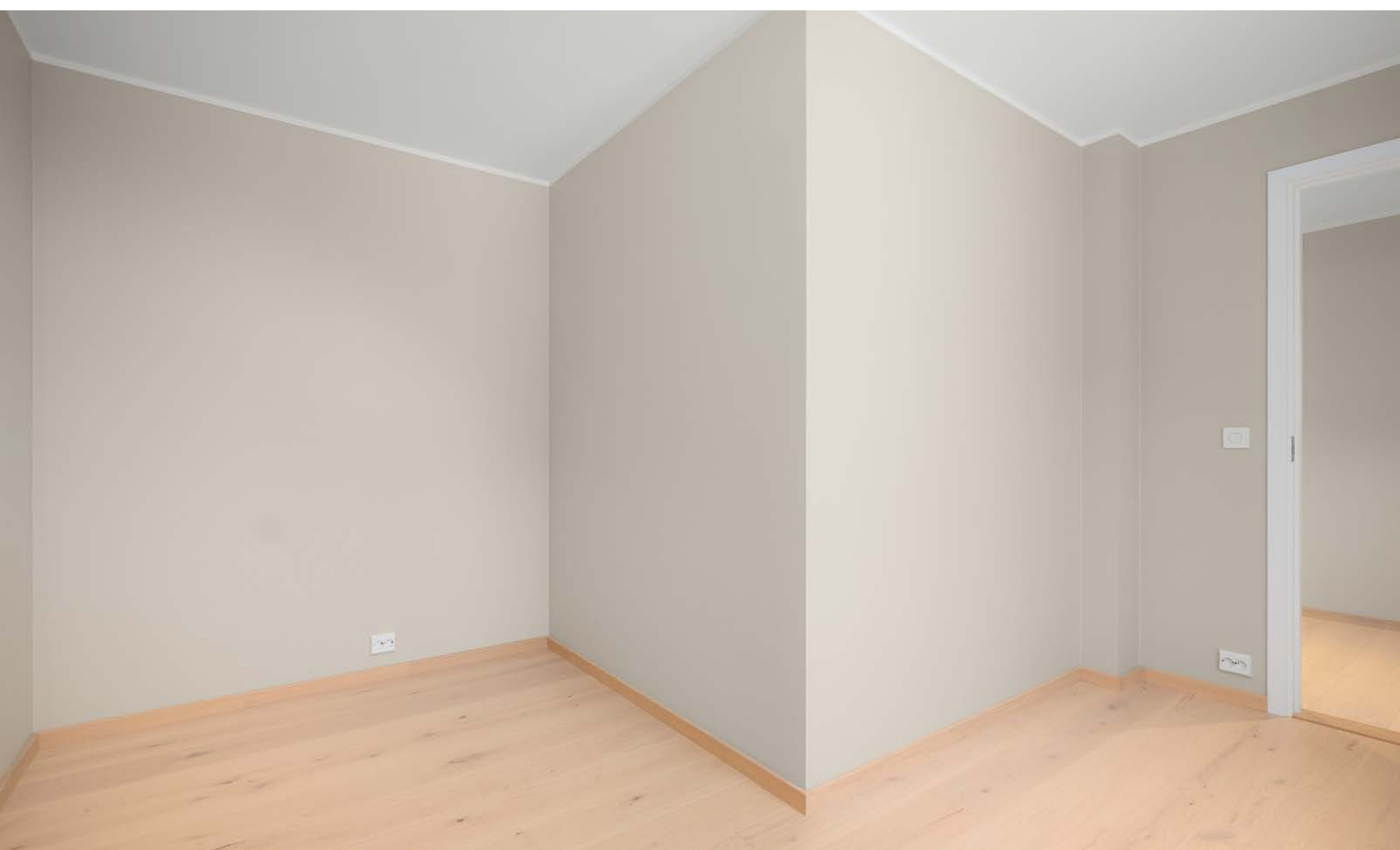




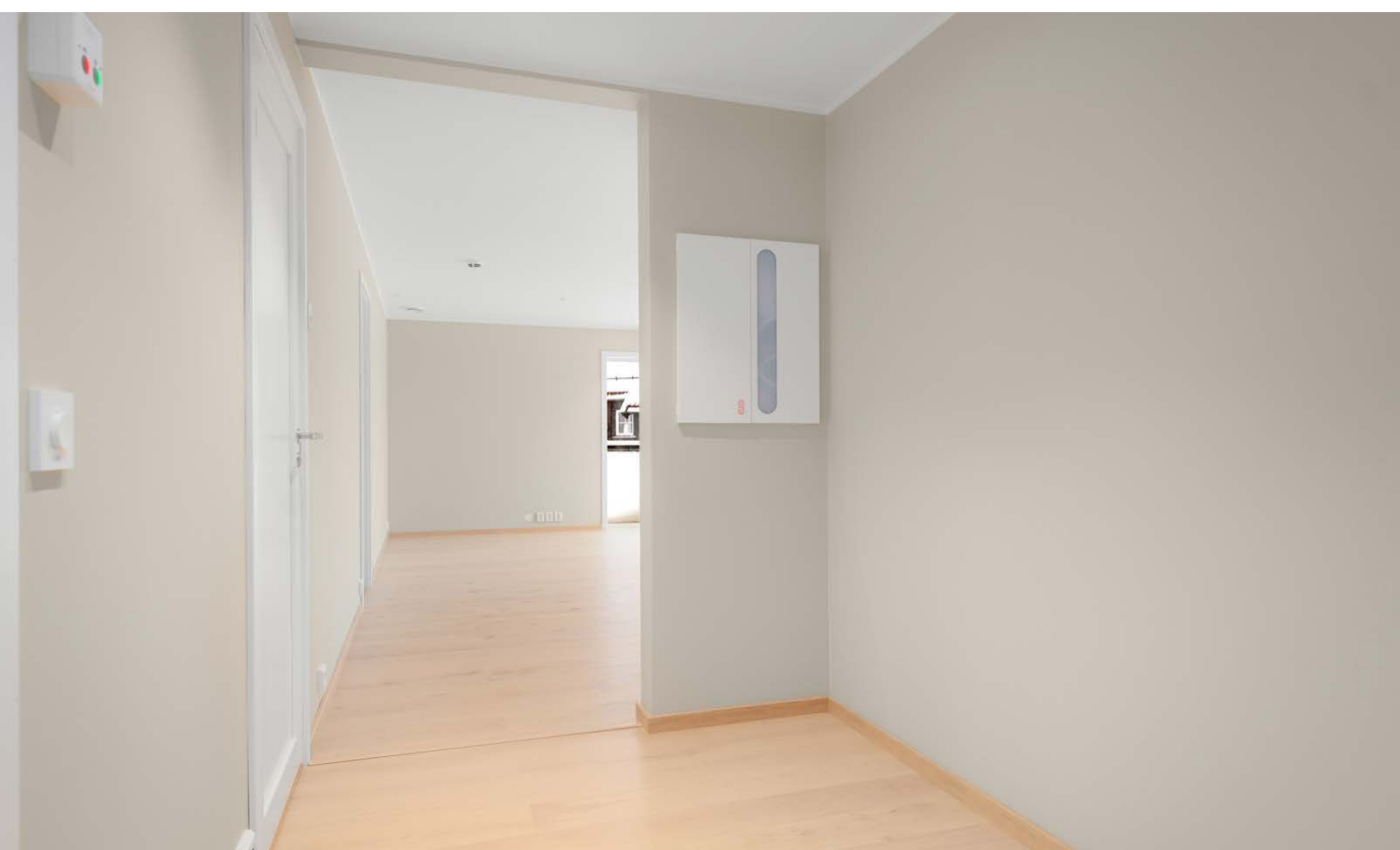




















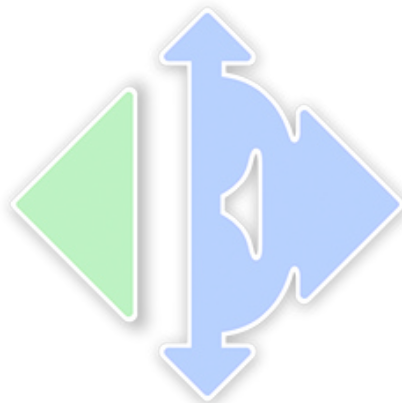




Prosjekt: Frydenbergveien 19A	Kontroll prosjekt:	
	Sign.:	Kontroll:
Tiltakshaver: Mako-Invest AS Katalveien 4A 1813 Askim	Gnr./Bnr./Festenr.: 125/17	
Prosjekterende: SH Prosjekt AS Morstongveien 60 1859 Slitu		
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke	Dato:	11.03.24
Tegning:	Målestokk:	

Vedlegg

Frydenbergveien 19 (snr 4)
0575 Oslo



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

8	TG 0	Ingen avvik
3	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: 27/01/2025

Gabels gate 25b

Oslo 0272

92059064

mutnem@gmail.com



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

AVGRENSNING:

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

NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ

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

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

KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

PIPER OG ILDSTEDER:

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

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata: Gnr:125, Bnr: 17

Hjemmelshaver: Mako invest

Seksjonsnummer: 4

Festenummer:

Andelsnummer:

Byggeår: 2025

Tomt: 455 m²

Kommune: 301 Oslo

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver: Christian Wahl (Aktiv)

Befaringsdato: 13.1.2025

Fuktmåler benyttet: MMS2 Protmeter

Vann: Tilkoblet offentlig nett

Avløp: Tilkoblet offentlig nett

Adkomst: Adkomst fra offentlig vei

OM TOMTEN:

OM BYGGEMETODEN:

Byggemåte

Boligen har en støpt såle i kjeller, antatt fundamentert på fast grunn (fjell) eller komprimerte masser. Grunnmuren og etasjeskillerne er utført i støpt betong. Ytterveggene består av bindingsverkskonstruksjoner kledd med stående trekledning. Taket er flatt og antatt utført i betongkonstruksjon, tekket med papp/membran.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen, ferdigstilt i 2025, fremstår som moderne og godt utstyrt, med god teknisk standard og funksjonelle løsninger. Bygningens materialvalg og utførelse indikerer god kvalitet, og det er ikke registrert vesentlige avvik som påvirker funksjonalitet eller sikkerhet.

ANNET:**Parkering:**

Det medfølger en tilhørende parkeringsplass i garasje i underetasjen på bygget.

Oppvarming:

Boligen varmes opp via et felles fyringsanlegg med bergvarme. Det er vannbåren varme i alle rom, unntatt soverommene.

DOKUMENTKONTROLL:

Bilde dokumentasjon.

Sjekkliste for utførelse bad med bildedokumentasjon.

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

Overflater

Gulv: Fliser på badene, trestavs eikeparkett i øvrige rom.

Vegger: Malte, slette flater.

Himling: Malte, slette flater med downlights.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:**FELLESKOSTNADER:**

Ikke oppgitt.

AREALER OG ANVENDELSE:

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

MÅLEVERDIGE AREALER:

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

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
Tak				27	67	
2.etasje	67			12		6
U.etasje		6				
SUM BYGNING	67	6		39	67	6
SUM BRA	73					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

Boligen består av entre, 2 soverom, 2 bad, samt en kombinert stue og kjøkken.

BRA-e:

Bod i u.etasjen som er målt til ca 6m2.

MERKNADER OM AREAL:

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

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

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

BRA-i: Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende yttervegger.

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

Det var ikke tilgang til balkong og takterrassene da utgangen til disse var sperret av snø på befaringsdagen. Arealene er basert på plantegninger gitt av utbygger.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:**FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):**

Boligen ble kontrollert i dagslys. God tilkomst til vurderte bygningsdeler, ingen hindringer under besiktigelsen.

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

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

Tilstandsvurdering

Boligen er ny og ferdigstilles i 2025. Referansenivå for oppføringen er i henhold til TEK17, og det er utført uavhengig kontroll. Det er fremlagt dokumentasjon på badetrom/membran som bekrefter utførelsen.

ANDRE MERKNADER:**TILSTEDE VED BEFARINGEN:**

Matias Utnem

BYGGMESTER:

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

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

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

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

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

Ansvarlig for rapporten:

Matias Utnem

Byggmester og takstmann

27/01/2025

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 har flislagte vegger og en slett, malt himling med downlights.

Innredning:

Badet er utstyrt med et servantskap med skuffer og en heldekkende servant med ettgreps blandebatteri. Over servanten er det et speil med integrert lys. Badet har også et vegghengt toalett og et dusjhjørne med glassdører. Det er registrert rester av lim og fugemasse på flisene, samt diverse blyantmerker.

Merknader:**TG 0** 1.1.2 Overflate gulv

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

Gulv

Badet har flislagt gulv med gulvvarme, og dusjsonen er nedsenket med ca. 7 mm. Overflatene fremstår i god stand. Det er registrert tilfredsstillende fall på gulvet mot sluk, og det ble ikke avdekket hulrom under flisene eller andre svekkelser ved besiktigelsen.

Merknader:**TG 0** 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

- Membranen er fra 2025
- 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.

Sluk og membran

Badet har et plastsluk med synlig membran under en klemring av metall. Membranen er skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten destruktive inngrep, som å demontere fliser. Membranen er vurdert basert på dokumentasjon levert av den utførende entreprenøren.

Hulltaking i tilstøtende vegg til våtsonen er ikke utført, da badet er nytt og ennå ikke tatt i bruk.

Merknader:**1.2 Bad 2****TG 0** 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 ventiler som kan åpnes.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Flislagte vegger og himlingen er malt og slett, utstyrt med downlights.

Innredning:

Servantskap med heldekkende servant og ettgreps blande batteri, med speilskap over. Vegghengt toalett og dusjhjørne med innfellbare dusjdører. Opplegg for vaskemaskin.

Merknader:

TG 0 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 påvist tilfredsstillende fall til sluket.
- Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
- Det er ikke påvist knirk i gulvet.
- Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Gulv

Badet har flislagt gulv med gulvvarme, og dusjsonen er nedsenket med ca. 7 mm. Overflatene fremstår i god stand. Det er registrert tilfredsstillende fall på gulvet mot sluk, og det ble ikke avdekket hulrom under flisene eller andre svekkelser ved besiktigelsen.

Merknader:

TG 0 1.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

- Membranen er fra 2025
- 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.

Sluk og membran

Badet har et plastsluk med synlig membran under en klemring av metall. Membranen er skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten destruktive inngrep, som å demontere fliser.

Membranen er vurdert basert på dokumentasjon levert av den utførende entreprenøren.

Hulltaking i tilstøtende vegg til våtsonen er ikke utført, da badet er nytt og ennå ikke tatt i bruk.

Merknader:

2. Kjøkken

TG 0 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2025

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

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

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

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

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Kjøkkenet har en moderne innredning med lyse, slette fronter. Laminat benkeplate er utstyrt med stål oppvaskkum og ettgreps blandebatteri. Integreerte hvitevarer inkluderer komfyr, platetopp, oppvaskmaskin og kombiskap (kjøl og frys). Over platetoppen er det installert en ventilasjonsvifte. Kjøkkenet har komfyrvakt og automatisk lekkasjestopper som øker sikkerheten mot brann og vannskader.

Merknader:

3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

Vegger:

Sår og hakk er registrert på veggene på kjøkkenet.

Himling:

Flekker er registrert i himlingen på kjøkkenet.

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:

Boligen har vinduer og balkongdører med produksjonsår 2023. Vinduene fremstår som moderne og godt isolerte, med tilfredsstillende lukkemekanismer. Mindre slitasje er registrert på vinduet på kjøkkenet, og det er slitasje på vinduet på soverommet ved gang/entre.

Inngangsdør:

Inngangsdøren er branngodkjent i henhold til EI 30 og oppfyller lydkrav på 35 dB.

Vinduer:

Mindre slitasje på vinduet på kjøkkenet og slitasje på soveromsvinduet.

Merknader:

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG iu 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Det er utgang til balkong og takterrasse fra stuen. Inspeksjon av balkongen og takterrassen var ikke mulig på befaringsdagen, da snøen dekket balkongen og sperret døren slik at den ikke kunne åpnes.

Merknader:

6. VVS

TG 0 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2025
 Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
 Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.
 Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.
 Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.
 Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.
 Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
 Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
 Materialet vurderes ikke som utgått på dato.
 Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.
 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 sisterner for WC.

Leiligheten er utstyrt med et nyere rør-i-rør-system som gir moderne og fleksible løsninger for vannforsyning.
 Vannfordelerskapet er plassert på baderommet, og det er en spalte for sistene på WC. Eventuelt lekkasjevann fra fordelerskapet ledes til sluk, noe som sikrer god kontroll over potensielle lekkasjer. Under servanten på badet er det kobberrør, mens avløpsrørene er av plast.

Det gjøres oppmerksom på at kun synlige rørinstallasjoner er kontrollert. Rørgjennomføringer som er skjult i vegg, er ikke videre undersøkt. Eventuelle feil på det skjulte anlegget vil derfor ikke komme frem i rapporten.
 Det er benyttet plastrør med rør-i-rør til vannforsyningsrør. Anbefalt brukstid for plastrør er 50 år.
 Boligen har sluk og avløpsrør i plast. Forventet levetid for sluk og avløpsrør av plast er 50 år.

Merknader:

Ingen 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra

Leiligheten forsynes med varmtvann fra et felles fyringsanlegg.

Merknader:

TG 0 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i 2025

Boligen har balansert ventilasjon.

Boligen er utstyrt med et balansert ventilasjonsanlegg.

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 lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 2025

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 ikke fremlagt samsvarserklæring.

Sikkringskap er plassert i entre og er utstyrt med automatsikringer.

Undertegnede takstmann har ikke fagkompetanse/spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at en registrert/autorisert elektroinstallatør eller kontrollør foretar en kontroll av hele det elektriske anlegget. Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på visuell besiktigelse, opplysninger gitt av eier, eventuell fremvist dokumentasjon, samt en standard sjekkliste (begrensede undersøkelser sammenlignet med en godkjent elk kontroll).

Branntekniske forhold:

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

Tilstandsgrad gis ikke for det elektriske anlegget.

Merknader:

Vær oppmerksom på:

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Tilleggsopplysninger:

Boligen er ferdigstilt i 2025.

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring.

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:

Nabolagsprofil

Frydenbergveien 19 - Nabolaget Løren - vurdert av 395 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Fougner vei Linje FB5A, 21, 28	2 min 0.1 km
Carl Berners plass Linje 5	5 min 0.4 km
Carl Berners plass Linje 17	7 min 0.6 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	11 min 0.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	7 min 2.8 km

Skoler

Teglverket skole (1-10 kl.) 661 elever, 48 klasser	11 min 0.7 km
Hasle skole (1-7 kl.) 748 elever, 32 klasser	11 min 0.8 km
Sinsen skole (1-7 kl.) 628 elever, 31 klasser	17 min 1.3 km
Frydenberg skole (8-10 kl.) 506 elever, 30 klasser	7 min 0.6 km
Wang Ung Oslo (8-10 kl.) 380 elever, 14 klasser	10 min 0.8 km
Hersleb videregående skole	20 min
Hartvig Nissens skole 630 elever	23 min 1.6 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100



Kvalitet på skolene

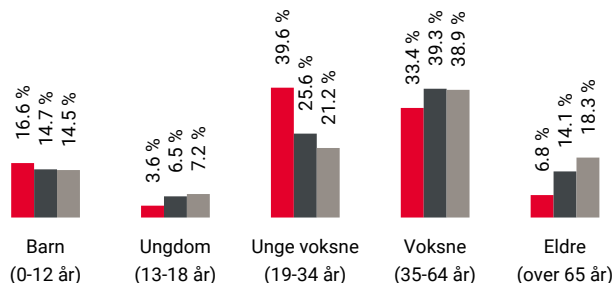
Veldig bra 82/100



Naboskapet

Godt vennskap 66/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Løren	10 668	5 413
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Ola Narr barnehage (1-5 år) 67 barn	2 min 0.1 km
Støperiet barnehage (1-5 år) 202 barn	9 min 0.7 km
Keyserløkka barnehage (3-5 år) 36 barn	10 min 0.8 km




Dagligvare


Bunnpris Grenseveien Post i butikk, søndagsåpent	4 min 0.3 km
Kiwi Løren	7 min





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

Primære transportmidler









-  1. Tog/t-bane
-  2. Egen bil
-  3. Buss

 **Shoppingutvalg**
Meget bra 87/100

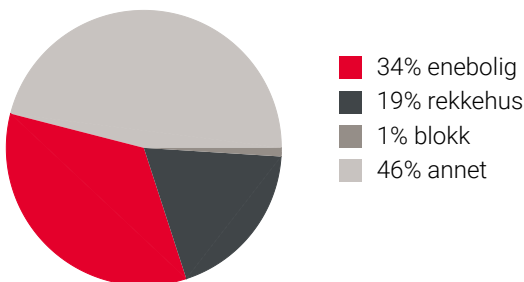
 **Serveringstilbud**
Meget bra 86/100

 **Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 84/100

Sport

-  Skjønnhaug skole 4 min 
Ballspill, fotball 0.4 km
-  Lindeberglia Ballbinge 6 min 
Ballspill 0.4 km
-  CrossFit Yggdrasil 9 min 
-  SATS Hasle 9 min 

Boligmasse







«Bynært, urbant og likevel barnevennlig»

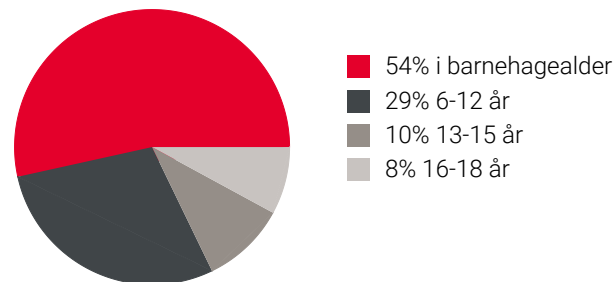
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

-  Carl Berner Torg 7 min 
-  Apotek 1 Carl Berner Torg 7 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn






Enslig u. barn



Flerfamilier

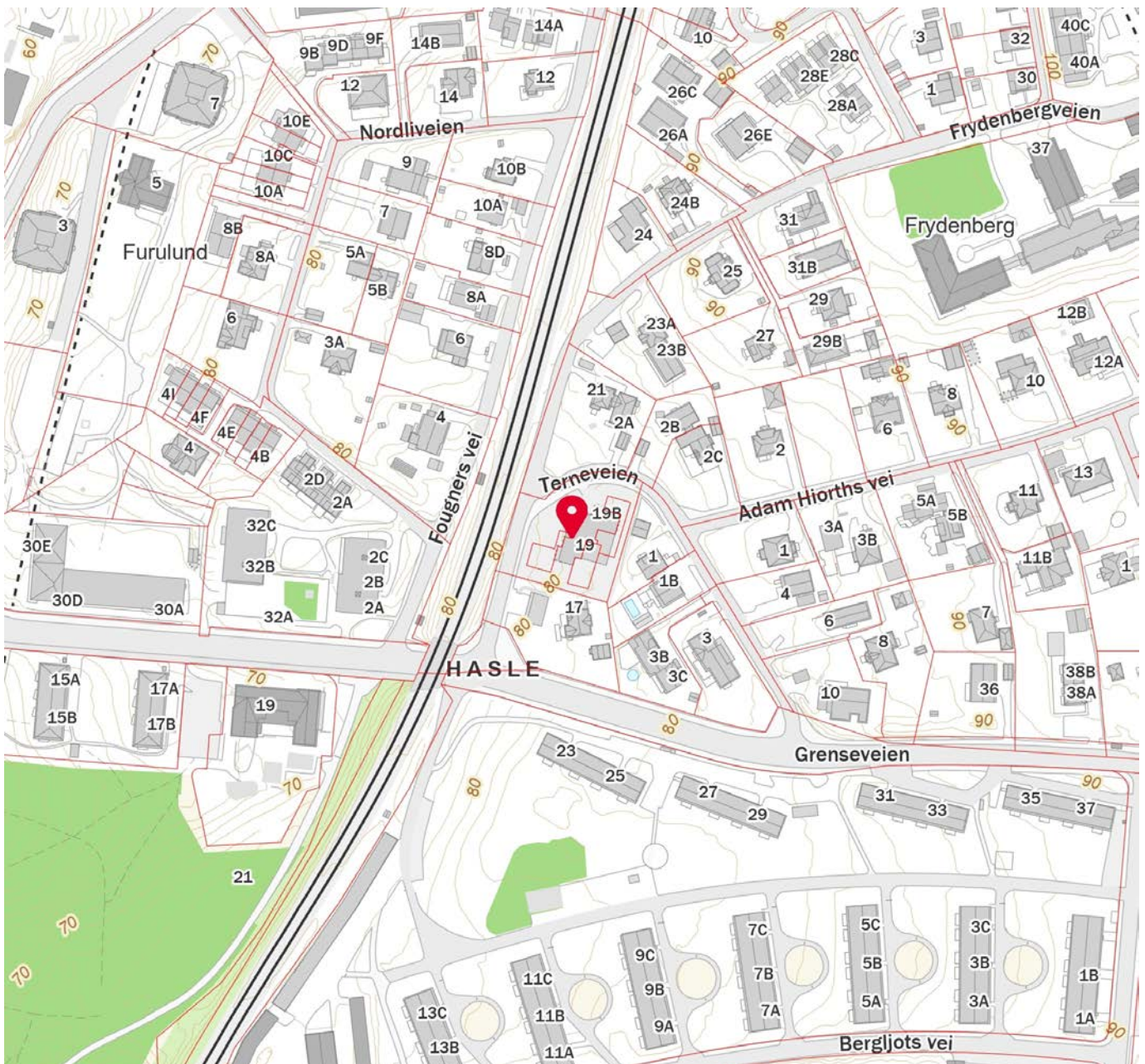
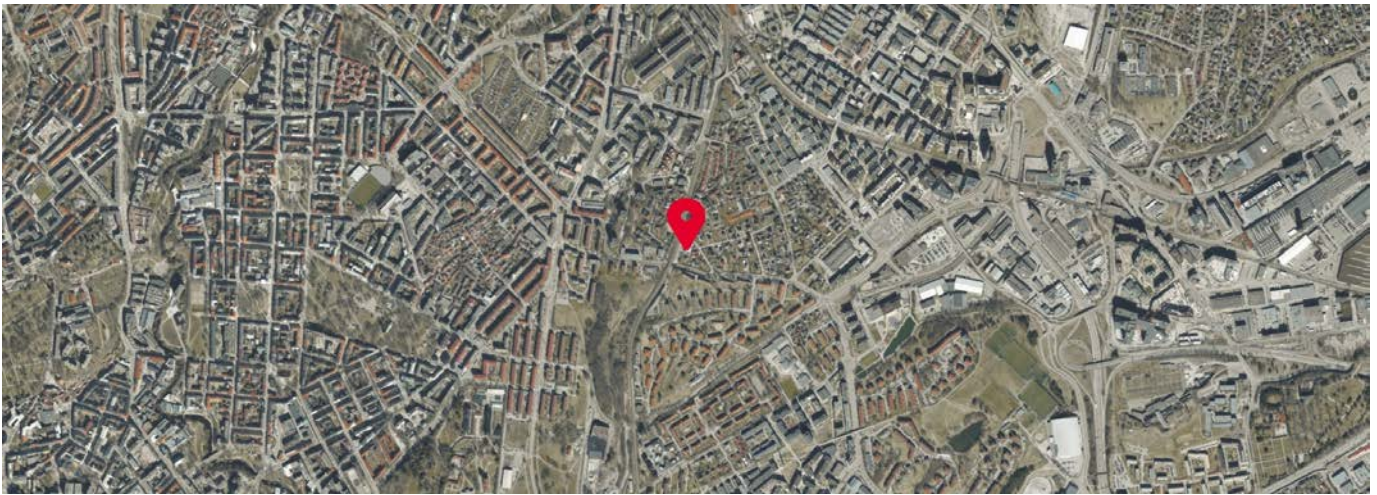


0% 47%

-  Løren
-  Oslo og omegn
-  Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	25%	33%
Ikke gift	67%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

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

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved 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 4 900/5 100/5 800 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,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

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


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

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

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



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



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

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

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

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

aktiv. +  SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud 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: Frydenbergveien 19
0575 OSLOMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Christian WahlTelefon: 408 00 445
E-post: christian.wahl@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre