

aktiv.

Malerhaugveien 20F, 0661 OSLO

**Lys, lekker & moderne 3-roms fra 2022 med stor uteplass & god standard.**



Partner/Eiendomsmegler

**Nina Friis Stensland**

**Mobil** 980 84 142

**E-post** nina.friis.stensland@aktiv.no

**Aktiv Eiendomsmegling Carl Berner**

Christian Michelsens gate 2, 0501 OSLO. TLF. 22 87 11 90

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 6 600 000,-  
**Omkostn.:** Kr 166 240,-  
**Total inkl omk.:** Kr 6 766 240,-  
**Felleskostn.:** Kr 4 809,-  
**Selger:** Emma Nitani Larsen Klazai  
Ole Eldegard

**Salgsobjekt:** Eierseksjon  
**Eierform:** Eierseksjon  
**Byggeår:** 2022  
**BRA-i/BRA Total** 82/87 kvm  
**Tomtstr.:** 2481 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 2  
**Antall rom:** 3  
**Gnr./bnr.** Gnr. 129, bnr. 122  
**Snr.** 3  
**Oppdragsnr.:** 1006240201

# Deres neste drømmehjem?

Velkommen til Malerhaugveien 20 F!  
Her får dere et lyst og moderne hjem dere kan flytte rett inn i. Leiligheten har en gjennomtenkt og godt utnyttet planløsning med alt dere trenger!

Varme dager kan nytes ute på den store uteplassen. Med kort vei til parker, kollektivtrafikk og svært godt servicetilbud, vil dere trives her!

Innbydende og stilren 3-roms fra 2022 i usjenert 1. etasje:  
Gjennomtenkt og godt utnyttet planløsning  
Store vinduer sikrer rikelig med lys og luft  
Utgang fra stue til stor, sydvendt hjørneterrasse på 19m<sup>2</sup>  
Gulvvarme i alle rom foruten soverom  
Stor, innvendig bod med hylleløsninger + kjellerbod  
A-konto varmtvann og fyring + internett inkl  
Garasjeplass kan leies/kjøpes etter venteliste  
Gangavstand til alt  
Område i utvikling!



# Innhold

Velkommen .....	2
Plantegning .....	30
Om eiendommen .....	32
Egenerklæring .....	68
Nabolagsprofil .....	80
Forbrukerinformasjon .....	96
Budskjema .....	97





Hyggelig bakgård rett utenfor døren med gangstier, lekeplasser og grønne vekster.



# Velkommen inn!

Fra hyggelig fellesareal er det enkel adkomst til leiligheten via heis eller trapper. I det dere trer over dørstokken forstår dere umiddelbart hvilket gjennomført og moderne hjem dette er. Gangen er romslig med adkomst til alle rom i boligen. Veggene er malt i en tidløs fargetone som sammen med det lekre parkettgulvet og downlights, gir en hyggelig velkomst. Den underliggende gulvvarmen er noen dere vil sette stor pris på, hele året!







Boligen har en svært sosial, åpen løsning mellom stue og kjøkken – noe dagens eier selv har satt stor pris på.





# Lys og sosial stue

Rommet er delt inn i to naturlige soner med stue i den ene enden og spisekjøkken i den andre. Store vinduer som strekker seg fra gulv til tak sikrer rikelig med naturlig lys i rommet. Det er montert plissegardiner på alle vinduer for skjerming om ønskelig. I stuen er det plass til sofa, bord og TV-benk. Mellom stue og kjøkken er det naturlig plass til et stort spisebord med plass til mange gjester. Veggene er malt i tidløse fargetoner som gjør det enkelt å møblere etter egne ønsker og behov.





Her kan dere sosialisere og kokkелere  
på samme tid!





# Stilrent kjøkken

Selve kjøkkeninnredningen er praktisk plassert i hjørne av rommet.

Innredningen er HTH med glatte fronter og laminert benkeplate.

Det er godt med oppbevaringsplass i skuffer og skap som gjør det enkelt å holde orden. Dagens eiere valgte som tilvalg ekstra bra hvitevarer fra Electrolux. Her får dere komfyr, platetopp, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. Lekre treplater på veggene gir det lille ekstra til det eller stilrene kjøkkenet. Med kort vei til spiseplassen er det enkelt å servere gjester.



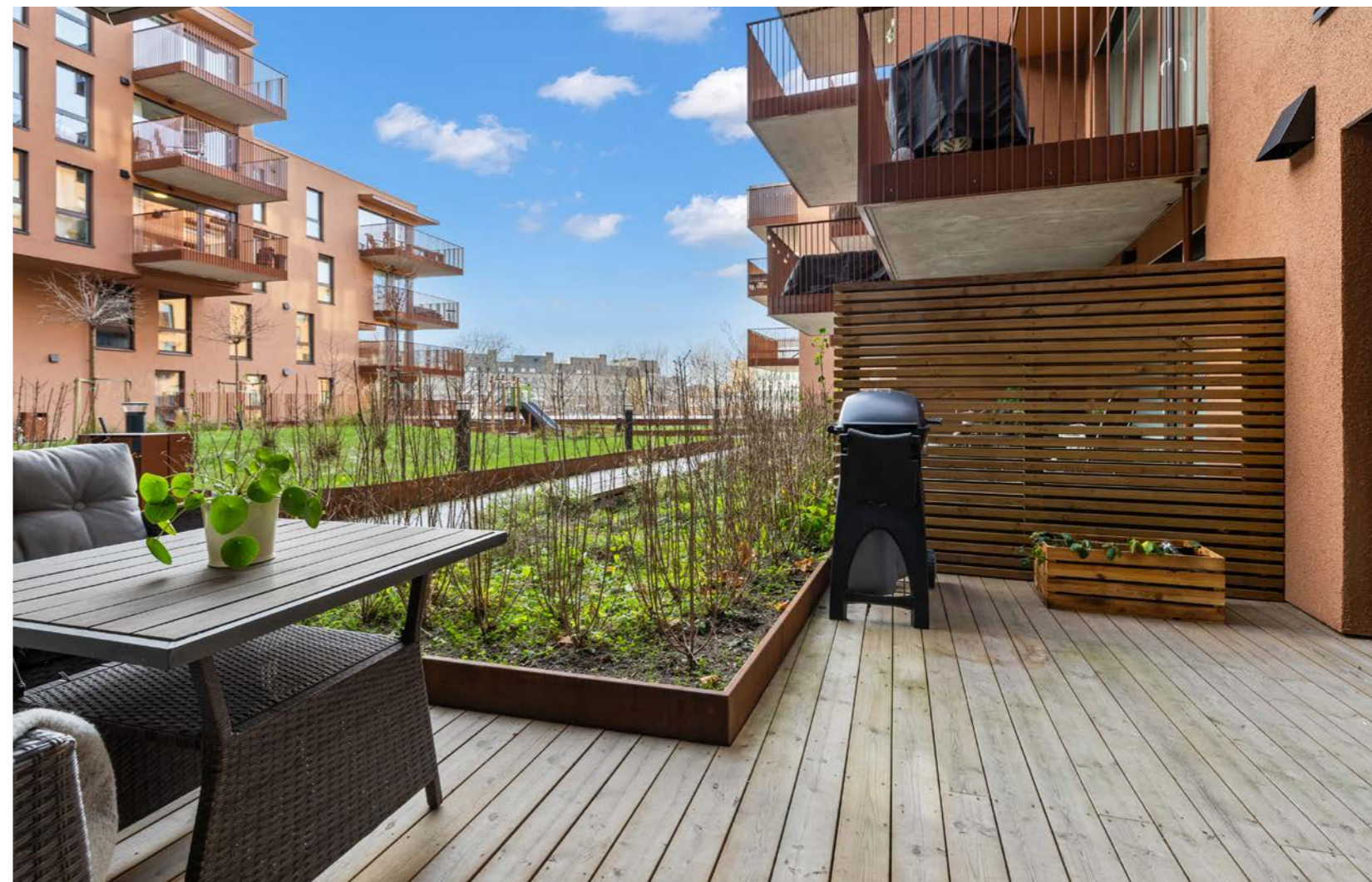


På de varme dagene er det deilig å nyte sol og varme ute på den herlige uteplassen på hele 19m<sup>2</sup>.



# Herlig uteplass

Fra stuen er det utgang til en stor hjørneterrasse på hele 19m<sup>2</sup>. Terrassen vender mot sydvest og byr på fine solforhold. Her ute er det plass til sittegruppe, grill og blomsterkasser. På de varme dagene er det deilig å kunne sette opp terrassedøren og binde sammen inne og uterom. Her ligger alt til rette for at de varme dagene kan nytes med familie og gode venner!





# Hovedsoverom

Boligens hovedsoverom er romslig og innbydende! Rommet er av god størrelse med plass til dobbeltseng og tilhørende nattbord på hver side. Veggene er malt i en lun farge som gir et behagelig rom å oppholde seg i. Langs den ene vegg er det etablert stor garderobe for oppbevaring av klær og sko.





# Barnerom/gjesterom

Fra stuen er det adkomst til et av boligens to soverom. Rommet egner seg utmerket som barnerom, gjesterom eller kontor. To vinduer sikrer godt med lys og luft i rommet. Her er det enkelt å møblere etter egne ønsker og behov.





# Delikat baderom og toalett

Badet er stort og lekker med alt dere ønsker dere!  
Her får dere veggmonterte dusjdører, servant med underskap, speil med lys, opplegg for vaskemaskin og veggmontert wc. Dagens eiere valgte å sette inn større servant med underskuffer og regndusj som tilvalg da de kjøpte.  
Dette er et herlig sted å starte dagen!

Eget toalettrom med servant med underskap, speil og veggmontert wc.





# Innvendig bod/teknisk rom

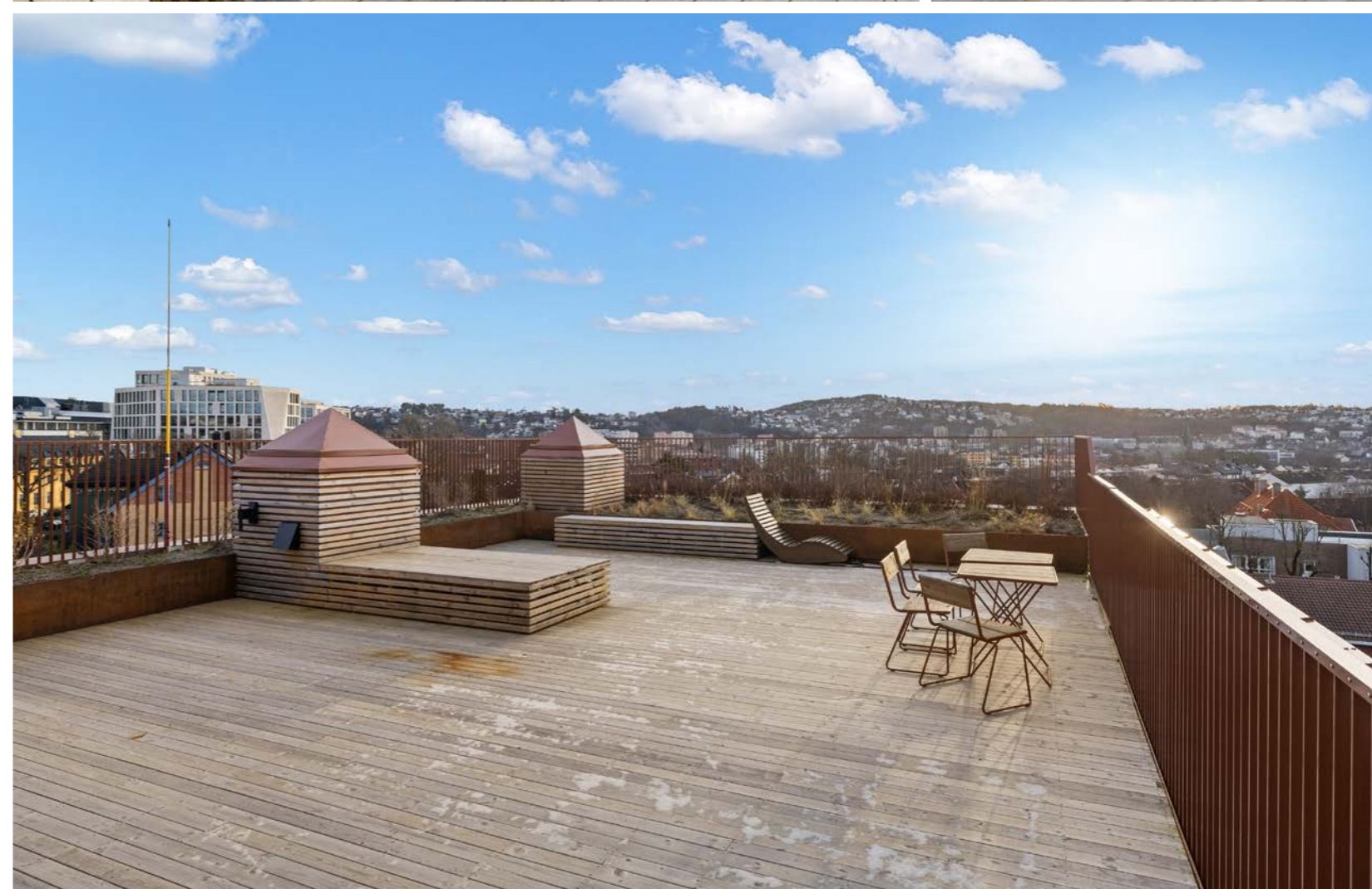
Fra gangen er det adkomst til en stor bod/teknisk rom.  
Her er det plass til alt man ønsker ute av syne.  
Dette rommet vil dere garantert sette pris på!





# Felles takterrasse

På toppen av bygget ligger en fantastisk, felles takterrasse som er tilgjengelig for alle beboerne. Her det masse boltreplass for store og små! Fra takterrassen er det fantastisk utsikt over og fjorden, og ikke minst sol hele dagen!





# Plantegning

1. etasje



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.  
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



## Intervju med selger

### Når kjøpte dere eiendommen?

Vi kjøpte boligen mens den fortsatt var under oppføring. Flyttet inn 1. desember 2022.

### Hva var avgjørende for valget deres?

Vi ønsket å bo sentralt med et godt kollektivtilbud.

### Hvorfor skal dere flytte?

Familieforøkelse.

### Hva har dere likt spesielt godt med leiligheten og kommer til å savne mest?

Terrassen med gode solforhold, takterrassen med god utsikt og fantastiske solforhold!

### Hva har dere likt best med området?

Nærhet til «alt».

### Vinter - vår - sommer og høst. Hvordan er de ulike årstidene i boligen og området?

Lunt og godt med god gulvarme om vinteren samt et godt ventilasjonsanlegg som gjør det behagelig å oppholde seg i leiligheten på sommeren. Hyggelig terrasse og takterasse for solfylte dager.

### Til slutt - beskriv boligen med tre ord!

Ny, fresh og romslig.



# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 82 m<sup>2</sup>

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

BRA totalt: 87 m<sup>2</sup>

TBA: 19 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

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

1. etasje

BRA-i: 82 m<sup>2</sup> Entré, bad, stue/kjøkken, 2 soverom,

toalettrom, teknisk rom/bod

### TBA fordelt på etasje

1. etasje

19 m<sup>2</sup>

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Med boligen følger det en kjellerbod på 4,6m<sup>2</sup>.

Bod er merket med nr.3.

Bod areal utgjør til sammen 5m<sup>2</sup> i BRA-E.

Balkongen er målt til 18, 5m<sup>2</sup> og er avrundet til 19m<sup>2</sup>

i TBA.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

2481 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Boligblokken er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp. Pent opparbeidet fellesareal med interne gangveier, lekeplass, samt stor felles takterrasse.

Tomten ligger sentralt til på Malerhaugveien mellom Ensjø, Helsfyr og Vålerenga.

kort vei til butikker, cafeer, spisesteder, treningsentre samt offentlig transport.

Tomten fremstår som planert i noe skrånet terreng.

### Beliggenhet

Området rundt bærer preg av en moderne og urban livstil. Sentralt, med kort vei til skoler, parker og offentlig kommunikasjon. Kun en kort spasertur unna ligger T-banestasjonen på Ensjø og Helsfyr, som har forbindelser for fire T-banelinjer med minimal ventetid ned mot sentrum. I tillegg har du kort gåavstand til mange av byens bussruter med Etterstadgata som nærmeste busstopp. Du reiser raskt og enkelt til de fleste steder i Oslo. I nærområdet finner man alle fasiliteter i behagelig avstand.

Moderne treningscenter, idyllisk park, butikker og cafeer kan man finne en kort promenade unna. Fyrstikktorget i nærheten byr på det meste av tjenester. Det er flere grønne friområder i nærhet som er populære bruksområder sommer som vinter. Flotte tur- og rekreasjonsområder like i nærheten som Tøyenparken, Jordal Amfi, Middelalderparken i Gamlebyen, Vålerenga og ikke minst Kampen Park og Kampen Barnebondegård for de små.

Malerhaugen; Midt imellom to populære områder: Rett ved siden av Malerhaugen ligger populære Vålerenga. Vålerenga er omgitt av vakre og sjarmerende rekreasjonsområder, som for eksempel Vålerengaparken, Kampenparken, Alnaelva og nå nye Vålerenga stadion. Etter at Strømsveien ble stengt med bommen ved Galgeberg og Vålerengatunnelen ble ferdigstilt, er Strømsveien og Vålerenga i dag trafikkstille. Området betegnes som barnevennlig, med Vålerenga skole/Kampen skole og flere barnehager et steinkast unna.

Ensjøbyen er et annet interessant område, like i nærheten av leiligheten, som har vært i sterk vekst de siste årene. Ensjøbyen har fått et urbant preg med mye fokus på miljøvennlige løsninger. Området har blitt utviklet til en levende og pulserende bydel i Oslo hvor folk bor og trives. Et viktig skritt på veien var Fyrstikkalléen skole som ble tatt i bruk i august 2010.

Skolen er meget moderne og en av få kombinerte ungdoms- og videregående skoler i Norge. Den inneholder i tillegg en barnehage med plass for 150 barn.

Det er enkelt for alle å finne frem til Ensjøbyen. Nærheten til sentrum og gode kollektivtilbud sørger for en bærekraftig bydel. Benytter du deg av T-banen på Ensjø frakter den deg enkelt rundt om i byen, og du er på Jernbanetorget etter tre korte stopp.

Barnehager og skoler:

- Fyrstikkasken barnehage
- Fyrstikkalléen barnehage
- Gladenga barnehage
- Kampen skole (1-7 kl)
- Hasle barneskole (1-7 kl)
- Teglvirket skole (1-10 kl)
- Nyskolen i Oslo (1-10 kl)
- F 21 - Fyrstikkalléen ungdomsskole.
- F 21 - Fyrstikkalléen vgs.
- Etterstad videregående skole

Lokale godbiter

For de voksne har nærområdet flere spennende og unike tilbud som Kampen Bistro, Vålerenga Vertshus, Lille Kampen Kafe, Never Forget Sushi og den sjarmerende nabolagsrestauranten Smia, med Oslos hyggeligste uteplass i bakgården. I tillegg

finner du også Safe as Milk, en herlig gastrobar på Ensjø, Nor Helsfyr som byr på kafé hygge, samt nabolagsrestauranten Galgen med bakgård på Galgeberg.

For mer informasjon om området se:

<http://www.ensjobyen.no>

<http://www.prosjekt-ensjobyen.oslo.kommune.no>

<http://www.bydel-gamle-oslo.oslo.kommune.no>

<http://www.malerhaugen.com>

### Adkomst

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

### Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

### Bygningssakkyndig

Glenn-Erik Larsen

### Type takst

Tilstandsrapport

### Byggemåte

Blokken fremstår med yttervegger i pusset konstruksjon.

Leilighetens etasjeskille i betong.

Yttertak i flat konstruksjon, antatt tekket med papp og beslag.

Vinduer

Vinduer i boligen fremstår med 3-lags glass i trerammer.



#### Dører

Entredør i laminert utforming med B-30/ 35db klassifisering.

Entredør fremstår med normal funksjonalitet.

Balkongdør i treramme med 3-lags glass.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt av Glenn-Erik Larsen teknisk beskrivelse av eiendommen.

#### Standard

Tilbygg / modernisering

2022 - Bolig Boligen er bygget ny i 2022, det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 27.10.2022.

#### Overflater:

Innvendige gulvflater belagt med henholdsvis: 1-stavs parkett.

Innvendige veggflater belagt med henholdsvis: Malte flater av plater og mur.

Innvendige takflater belagt med henholdsvis: Malte flater i alle rom bestående av dekke/ plater. Taket i entre er senket med plater og innfelte lys. Takhøyde i leiligheten er målt opp mot 2,56m.

Innvendige dører fremstår med: Glatte dørblander i malt utførelse.

#### Annet:

Vannledninger

Røropplegg i boligen fremstår med:

vanntilkobling med Pex-rør, samleskap med rørkurser og hovedstoppekran er plassert på soverom.

Stoppekraner er testet og fungerer som de skal. Det er montert Waterguard i benkeskap på kjøkken, samt under wc på toalett.

#### Avløpsrør

Avløpsrør i boligen fremstår med plastrør.

#### Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon i boligen med tilluft kanaler i oppholdsrom, samt avtrekkskanal fra kjøkkenvifte og bad. Det er i tillegg plass for luft gjennomstrømning mellom terskel og dørblander for sirkulasjon.

#### Elektrisk anlegg

Elektrisk anlegg er en kombinasjon av åpent og skjult anlegg.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i teknisk rom/ bod.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:  
Ingen forhold har fått TG2.

Forhold som har fått TG3:  
Ingen forhold har fått TG3.

#### 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.

- **Lamper følger ikke salget.**

#### Hvitevarer

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

#### Parkering

Gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Det medfølger ikke parkeringsplass.

Parkeringsplasser kan kun selges eller leies ut sammen med boligseksjonen, eller til andre innenfor Malerhaugveien 20.

#### Forsikringsselskap

Fremtind Forsikring AS

#### Polisenummer

28343058

#### Diverse

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

## Energi

#### Oppvarming

Oppvarming i leiligheten består av vannbåren gulvvarme, sentral med rørkurser er plassert i teknisk rom/bod. Alle gulv unntatt på teknisk rom/bod og soverom har installert gulvvarme.

Varmt tappevann og vann til oppvarming leveres fra fjernvarmeanlegg. Det kreves inn akonto energi.

Sameiet har avtale med Ista Norge AS om årlig avregning.

#### Energikarakter

C

#### Energifarge

Grønn

#### Info energiklasse

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

## Økonomi

#### Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 6 600 000

#### Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

#### Info eiendomsskatt

Det gjøres oppmerksom på at det er innført eiendomsskatt i kommune. 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.

#### Info formuesverdi

Man har per salgsoppgavedato ikke klart å finne en registrert formuesverdi på eiendommen. Det må påregnes at formuesverdi vil bli satt/innført i forbindelse med eierskifte. Formuesverdien settes da etter de ordinære reglene for formuesfastsettelse av boligeiendom, enten som primærbolig eller sekundærbolig (avhengig av bruken). Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er 25 prosent av markedsverdi for primærbolig og 95 prosent for sekundærbolig for inntektsåret 2022 og 100 prosent for inntektsåret 2023. Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

#### Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

## Boenheten

### Eierbrøk

82/3635

### Felleskostnader inkluderer

Forretningsfører, kommunale avgifter, drift og vedlikehold, felles forsikring, kostnader til sameierne, vaktmester, renhold.

Herav:

Pr. dags dato:

A konto energi: 1 230,-

Felleskost likt: 200,-

Felleskost brøk: 3 280,-

Fiberaksess: 99,-

### Felleskostnader pr. mnd

Kr 4809

### Andel fellesformue

Kr 7 522

### Andel fellesformue dato

31.12.2023

## Sameiet

### Sameienavn

SAMEIET MALERHAUGVEIEN 20 E-F

### Organisasjonsnummer

929889401

### Om sameiet

Sameiet består av 40 seksjoner.

Sameiet Malerhaugveien 20 E-F er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med

organisasjonsnummer 929889401, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune  
Gårds- og bruksnummer: 129, 122

### Kontaktinformasjon til styret

Styret kan kontaktes via meldingstjenesten på vibbo.no.

Styrets e-postadresse er m20ef@styrerommet.no.

### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS

Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Sameiets revisor er BDO AS.

### Lånebetingelser fellesgjeld

Ingen lån registrert på selskap.

### Forkjøpsrett

Det praktiseres ikke forkjøpsrett.

### Regnskap/budsjett

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

### Styregodkjenning

Det foreligger krav om styregodkjenning av ny erverver i sameiets vedtekter.

Risikoen for å bli godkjent som ny erverver påhviler kjøper og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om slik godkjenning foreligger på overtakelsestidspunktet.

Kjøper kan gå til søksmål mot sameiet dersom

kjøper mener manglende styregodkjenning ikke er saklig begrunnet, jf. eierseksjonsloven § 24 tredje ledd.

### Vedtekter/husordensregler

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

### Dyrehold

Fra husordensreglene: Husdyrhold er generelt tillatt så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse eller ulempe for de andre

beboerne. Beboere som har husdyr, må sørge for å ha full kontroll over dyret til enhver tid, og påse at dyret ikke sjenerer noen eller etterlater ekskrementer på sameiets område.

## Forretningsfører

### Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

## Offentlige forhold

### Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 129, bruksnummer 122, seksjonsnummer 3 i Oslo kommune.

### Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/129/122/3:

19.03.1943 - Dokumentnr: 2380 - Bestemmelse om veg

Bestemmelse om vann/kloakkledning



Bestemmelse om bebyggelse  
Med flere bestemmelser  
Overført fra: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:122  
Gjelder denne registerenheten med flere

19.03.1943 - Dokumentnr: 2384 - Bestemmelse om  
veg  
Bestemmelse om vann/kloakkledning  
Bestemmelse om benyttelse  
Med flere bestemmelser  
Overført fra: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:122  
Gjelder denne registerenheten med flere

29.04.1943 - Dokumentnr: 3349 - Best. om vann/  
kloakkledn.  
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av  
ledninger m.v.  
Overført fra gnr 129 bnr 39.  
Overført fra: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:122  
Gjelder denne registerenheten med flere

29.01.1945 - Dokumentnr: 587 - Bestemmelse om  
veg  
Bestemmelse om vann/kloakkledning  
Bestemmelse om bebyggelse  
Med flere bestemmelser  
Overført fra gnr 133 bnr 23  
Overført fra: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:122  
Gjelder denne registerenheten med flere

07.12.1953 - Dokumentnr: 16559 - Erklæring/avtale  
Vedtak av Oslo kommunes vann- og  
kloakkreglement  
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen  
Overført fra: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:122  
Gjelder denne registerenheten med flere

15.01.1954 - Dokumentnr: 750 - Bestemmelse om

veg  
Bestemmelse om gjerde  
Bestemmelse om kloakkledning  
Med flere bestemmelser  
Overført fra: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:122  
Gjelder denne registerenheten med flere  
15.10.1955 - Dokumentnr: 13060 - Best om garasje/  
parkering  
Overført fra gnr 133 bnr 23  
Overført fra: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:122  
Gjelder denne registerenheten med flere

01.02.1961 - Dokumentnr: 1155 - Bestemmelse om  
gjerde  
Med flere bestemmelser  
Overført fra: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:122  
Gjelder denne registerenheten med flere

13.07.1990 - Dokumentnr: 42822 - Erklæring/avtale  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:40  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:40 Snr:1  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:40 Snr:2  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:40 Snr:3  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:40 Snr:4  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:40 Snr:5  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:40 Snr:6  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:40 Snr:7  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:40 Snr:8  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:40 Snr:9  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:40 Snr:10  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:40 Snr:11  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:40 Snr:12  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:40 Snr:13  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:40 Snr:14  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:40  
Snr:1  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:40  
Snr:16

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:40 Snr:17  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:40 Snr:18  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:40 Snr:19  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:40 Snr:20  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:40 Snr:21  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:40 Snr:22  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:40 Snr:23  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:40 Snr:24  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:40 Snr:25  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:40 Snr:26  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:40 Snr:27  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:40 Snr:28  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:40 Snr:29  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:40 Snr:30  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:40 Snr:31  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:40 Snr:32  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:40 Snr:33  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:40 Snr:34  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:40 Snr:35  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:40 Snr:36  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:40 Snr:37  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:40 Snr:38  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:40 Snr:39  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:40 Snr:40  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:40 Snr:41  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:40 Snr:42  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:40 Snr:43  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:40 Snr:44  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:40 Snr:45  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:40 Snr:46  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:40 Snr:47  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:40 Snr:48  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:40 Snr:49  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:40 Snr:50  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:40 Snr:51  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:40 Snr:52  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:40 Snr:53  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:40 Snr:54

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:40 Snr:55  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:40 Snr:56  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:40 Snr:57  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:40 Snr:58  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:40 Snr:59  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:40 Snr:60  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:40 Snr:61  
Bestemmelse om gjensidig adkomsrett for bnr.  
38,40 og 41.  
Fl. best.  
Overført fra: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:122  
Gjelder denne registerenheten med flere

15.04.2003 - Dokumentnr: 23292 - Erklæring/avtale  
Bestemmelse om gjensidig adkomstrett  
Med flere bestemmelser  
Overført fra: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:122  
Gjelder denne registerenheten med flere

30.09.2003 - Dokumentnr: 62532 - Erklæring/avtale  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:429 Bnr:1  
Bestemmelse om gjensidig bruksrett  
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune  
v/Plan- og  
bygningsetaten  
Overført fra: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:122  
Gjelder denne registerenheten med flere

08.10.2018 - Dokumentnr: 1375875 - Erklæring/  
avtale  
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune  
Org.nr: 958 935 420  
Rett til bruk utenom barnehagens åpningstider  
Rettighetshaver allmennheten  
Overført fra: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:122  
Gjelder denne registerenheten med flere



29.06.2020 - Dokumentnr: 2663565 - Erklæring/avtale  
Rettighetshaver: Oslo Kommune  
Org.nr: 958 935 420  
Rett til å legge og ha liggende hovedledninger med kummer på eiendommen  
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler  
Bestemmelse om bebyggelse i nærhet av anlegg  
Overført fra: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:122  
Gjelder denne registerenheten med flere

25.05.2022 - Dokumentnr: 562268 - Bestemmelse om adkomstrett  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:123  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:124  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:125  
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune  
Org.nr: 958 935 420  
Overført fra: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:122  
Gjelder denne registerenheten med flere

25.05.2022 - Dokumentnr: 562268 - Bruksrett  
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune  
Org.nr: 958 935 420  
Gjensidig rett til adkomst og til bruk av takterrasser  
Overført fra: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:122  
Gjelder denne registerenheten med flere

25.05.2022 - Dokumentnr: 562268 - Bruksrett  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:123  
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune  
Org.nr: 958 935 420  
Adkomst- og bruksrett til teknisk rom  
Overført fra: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:122  
Gjelder denne registerenheten med flere

25.05.2022 - Dokumentnr: 562268 - Bestemmelse

om parkering  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:123  
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune  
Org.nr: 958 935 420  
Bruksrett til 3 plasser til biloppstilling/garasje  
Overført fra: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:122  
Gjelder denne registerenheten med flere  
Diverse påtegning  
Bestemmelse om rettighetshavers rett til kjøp, salg og/eller fremleie  
Bestemmelse om rettighetshavers plikt til å delta i drift og vedlikehold av parkeringsanlegg  
Bestemmelse om rettighetshavers prioritet ved flere interessenter  
Bestemmelse om vedtekter

25.05.2022 - Dokumentnr: 562268 - Bestemmelse om parkering  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:124  
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune  
Org.nr: 958 935 420  
Bruksrett til 11 plasser til biloppstilling/garasje  
Overført fra: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:122  
Gjelder denne registerenheten med flere

Diverse påtegning  
Bestemmelse om rettighetshavers rett til kjøp, salg og/eller fremleie  
Bestemmelse om rettighetshavers plikt til å delta i drift og vedlikehold av parkeringsanlegg  
Bestemmelse om rettighetshavers prioritet ved flere interessenter  
Bestemmelse om vedtekter

25.05.2022 - Dokumentnr: 562268 - Bestemmelse om parkering  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:125  
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune

Org.nr: 958 935 420  
Bruksrett til 10 plasser til biloppstilling/garasje  
Overført fra: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:122  
Gjelder denne registerenheten med flere

Diverse påtegning  
Bestemmelse om rettighetshavers rett til kjøp, salg og/eller fremleie  
Bestemmelse om rettighetshavers plikt til å delta i drift og vedlikehold av parkeringsanlegg  
Bestemmelse om rettighetshavers prioritet ved flere interessenter  
Bestemmelse om vedtekter

25.05.2022 - Dokumentnr: 562268 - Bestemmelse om parkering  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:124  
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune  
Org.nr: 958 935 420  
Bruksrett til 70 parkeringsplasser for sykkel  
Overført fra: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:122  
Gjelder denne registerenheten med flere

25.05.2022 - Dokumentnr: 562268 - Bestemmelse om parkering  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:125  
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune  
Org.nr: 958 935 420  
Bruksrett til 49 parkeringsplasser for sykkel  
Overført fra: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:122  
Gjelder denne registerenheten med flere

25.05.2022 - Dokumentnr: 562268 - Bruksrett  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:124  
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune  
Org.nr: 958 935 420  
Bruksrett til 31 boder  
Overført fra: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:122

Gjelder denne registerenheten med flere

25.05.2022 - Dokumentnr: 562268 - Bruksrett  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:125  
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune  
Org.nr: 958 935 420  
Bruksrett til 36 boder  
Overført fra: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:122  
Gjelder denne registerenheten med flere

25.05.2022 - Dokumentnr: 562268 - Erklæring/avtale  
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune  
Org.nr: 958 935 420  
Gjensidig rett til bruk av grunn for reparasjon og vedlikehold av bygningsmasse/konstruksjon  
Overført fra: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:122  
Gjelder denne registerenheten med flere

25.05.2022 - Dokumentnr: 562268 - Bestemmelse om vann/kloakk  
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune  
Org.nr: 958 935 420  
Bestemmelse om grøfter/kummer  
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler  
Overført fra: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:122  
Gjelder denne registerenheten med flere

15.07.2022 - Dokumentnr: 786933 - Seksjonering  
Opprettet seksjoner:  
Snr: 3  
Formål: Bolig  
Sameiebrøk: 82/3635

09.12.2022 - Dokumentnr: 1401615 - Bruksrett  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:38  
Bestemmelse om bruksrett til markterrasser  
Bestemmelse om drift og vedlikehold



### Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse gjelder for hele tiltaket datert 27.10.2022. Det er i den midlertidige brukstillatelser anmerket følgende forhold:

- Justering av kumtopper. Ferdigstilles innen 15.11.2022.
- Montering av 1 innvendig dør og 1 vindu. Blir utført innen 16.11.2022.
- Merking av varme- og sanitæranlegg og montering av sanitærutstyr i blokk B, derav kjøkkenkraner og WC. Ferdigstilles innen 23.11.2022.
- Komplette isolering i garasjetak og lydabsorbenter i barnehage. Ferdigstilles innen 14.11.2022.
- Rekkverk rundt terrasse på plan 6 bygg A er ikke montert, men nødvendig sikkerhetsnivå er oppnådd med midlertidig rekkverk. Gjenstående rekkverk ferdigstilles innen 28.10.2022.
- Lekeapparater i barnehage er ikke montert. Blir utført innen 11.11.2022.
- Komplementering av kantstein og aquadrain ved innkjøring til garasje. Ferdigstilles innen 27.10.2022.
- Brannalarm i heisstyring er ikke koblet til alarmsentral. Ferdigstilles innen 21.10.2022.
- Røykventilering av heissjakter er ikke ferdig. Ferdigstilles innen 21.10.2022.
- Innregulering av ventilasjonsanlegg. Blir utført innen 23.11.2022.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

### Ferdigattest/brukstillatelse datert

27.10.2022.

### Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

### Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål. Den ligger i et område regulert til "Bolig/forretning/barnehage/bevertning". Etter reguleringsplan S-5056, vedtaksdato 13.11.19.

Hele nærområdet er i stor utvikling og større og mindre prosjekter er planlagt. Det er ingen prosjekter som vil påvirke boligens utsyn eller lignende.

Det største prosjektet som er igangsatt er Ensjøveien 16-22.

Planene for Ensjøveien 16 til 22:

De nye planene for Ensjøveien 16 til 22 har ligget ute på høring siden starten på mai og fristen for å gi tilbakemelding er 26.juni. Grunneier har gått vekk fra boligplanene og ønsker nå å utvikle næringslokaler. Planområdet er i dag regulert til byggeområde for industri og kombinert grønnstruktur med forretning/kontor/lager som åpner for ca. 10 000 m<sup>2</sup> BRA. I planinitiativet er det foreslått ca. 30 000 BRA næring.

Ensjøveien Utvikling AS ønsker å omregulere Ensjøveien 16-22 fra industri til kontor, forretning og bevertning. Hensikten med planen er å utvikle eiendommen i tråd med den øvrige byutviklingen på Ensjø, ved å åpne for ny og mer hensiktsmessig bruk, høyere utnyttelse og høyere kvalitet på bebyggelse og byrom.

Ambisjonen er å få inn flere publikumsrettede tilbud og næringslokaler som både kan benyttes til kontor og produksjon. Forslagsstiller ønsker å se på muligheten for å gjenbruke deler av eksisterende bebyggelse, og bygge på-/tilbygg i maks 7 etasjer +

inntrukken toppetasje. Deler av østre parkdrag er inkludert i planområdet. Dagens regulering til turvei og grønnstruktur i kombinasjon med forretning, kontor og lager skal videreføres.

I grove trekk så skal Ensjøveien 20 beholdes. men med et påbygg på taket med tekniske funksjoner. Dette skal benyttes til utadvendte næringer og kontorer. Her har man sendt inn en egen byggesak om endringene og ramme tillatelse er gitt. Her har innvendig rivning startet opp i juni.

Ensjøveien 16 og 18 skal nok rives og erstattes av nytt bygg. Her er det antydning at man skal følge planprogrammet og beskriver høyder på 7 til 8 etasjer, men det er i dokumentene til oppstartsmøte også lagt inn en tekst som lyder «Forslagsstiller ønsker mulighet for å undersøke om området tåler høyere utnyttelse og høyder, og heller bør sees som del av «tyngdepunktet», ikke minst sett i lys av utkast til ny høyhusstrategi som nå ligger på høring.»

En annen ting man skal passe på er at utbygger har gått bort fra boliger og ønsker å bygge næringslokaler. Da skal man kjenne til at 7 etasjer med boliger er lavere enn 7 etasjer med næringslokaler. I næringslokaler så er etasjehøyden høyere. Så når man snakker om 7 etasjer med næring, så kan dette fort være tilsvarende som 9 til 10 etasjer med boliger!

Når det gjelder Ensjøveien 22 så er nok dette en litt vanskelig sak, da det er regulert til Østre parkdrag og utbygger ikke ønsker rivning av dette bygget. Løsningen kan ligge i at utbygger beholder bygget og lager grønn takløsning som er åpen for alle og som følger opp reguleringsplanen fra Østre parkdrag, uten at kommunen nødvendigvis eier bygget under.

Uansett nå nærmer det seg fristen for høringen av planprogrammet og har du som nabo eller nabolag noen innspill så bør du komme med de nå! Les mer om disse planene her [https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/sidinnmening/main.asp?idnr=2023063651&fbclid=IwY2xjawGsGhVleHRuA2FibQlxMAABHXjGnuDAgrx6kcsk00wuG31TEf1pVveLHdoJEw4mjjUvdWO8cStyK6gYUg\\_aem\\_ZvZDpRFY7YWar3LT1limBA](https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/sidinnmening/main.asp?idnr=2023063651&fbclid=IwY2xjawGsGhVleHRuA2FibQlxMAABHXjGnuDAgrx6kcsk00wuG31TEf1pVveLHdoJEw4mjjUvdWO8cStyK6gYUg_aem_ZvZDpRFY7YWar3LT1limBA)

Se oversikt på volumstudiene:

[https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2022084355&fileid=10291884&fbclid=IwY2xjawGsGiZleHRuA2FibQlxMAABHVOz6QR9K\\_qwvWI1P9daSax0eCBq7LF4ebXsgKXiAIUSRZ28ulJoMGpT1g\\_aem\\_iDUM1LBPT49-6PGAtRUAEQ](https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2022084355&fileid=10291884&fbclid=IwY2xjawGsGiZleHRuA2FibQlxMAABHVOz6QR9K_qwvWI1P9daSax0eCBq7LF4ebXsgKXiAIUSRZ28ulJoMGpT1g_aem_iDUM1LBPT49-6PGAtRUAEQ)

### Adgang til utleie

Utleie er tillatt iht. vedtekter og må meldes fra til styret.

### Legalpant

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

### Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

### Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

### Kommentar odelsrett



Det er ikke odel på eiendommen.

## Kontraksgrunnlag

### 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/hjemmeldokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

### Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne

sammen med fagmann før bud inngis.

### Omkostninger kjøpers beskrivelse

6 600 000 (Prisantydning)

Omkostninger

165 000 (Dokumentavgift)

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

166 240 (Omkostninger totalt)

176 640 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

179 440 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

6 766 240 (Totalpris. inkl. omkostninger)

6 776 640 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

6 779 440 (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 166 240



### 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. Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

### 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 3 200/3 500/3 600 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 0,80% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 3 000 Garantipremie/inneståelse
- 2 490 Kommunale opplysninger
- 17 990 Markedspakke
- 6 990 Oppgjørshonorar
- 1 490 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
- 24 900 Tilretteleggingsgebyr
- 3 490 Visninger per stk.
- 500 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
- 5 000 Utlegg opplysninger forretningsfører avg pliktig

Totalt kr: 111 550

### Oppdragsansvarlig

Nina Friis Stensland  
Partner/Eiendomsmegler  
nina.friis.stensland@aktiv.no  
Tlf: 980 84 142

### Ansvarlig megler

Nina Friis Stensland  
Partner/Eiendomsmegler  
nina.friis.stensland@aktiv.no  
Tlf: 980 84 142

Gabrielsen & Partners AS, Christian Michelsens gate  
2  
0568 OSLO  
Tlf: 228 71 190

### Salgsoppgavedato

25.11.2024



## Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

### Rapportansvarlig

Glenn-Erik Larsen  
Uavhengig Takstingeniør  
glenn@takspartner.no  
905 31 615

# Tilstandsrapport

Malerhaugveien 20 F, 0661 OSLO

OSLO kommune

# gnr. 129, bnr. 122, snr. 3

Sum areal alle bygg: BRA: 87 m<sup>2</sup> BRA-i: 82 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 19.11.2024

Rapportdato: 25.11.2024

Oppdragsnr.: 11838-2664

Referansenummer: KL1088

Autorisert foretak: Larsens Takst Service AS

Sertifisert Takstingeniør: Glenn-Erik Larsen

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.



## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



### Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



### Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



### Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktøk.

### Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

### Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

### Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

#### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

### Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TG 0

#### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TG 1

#### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



TG 2

#### TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TG 3

#### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonsvikt eller sammenbrudd.



TG IU

#### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

### Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000



## Beskrivelse av eiendommen

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

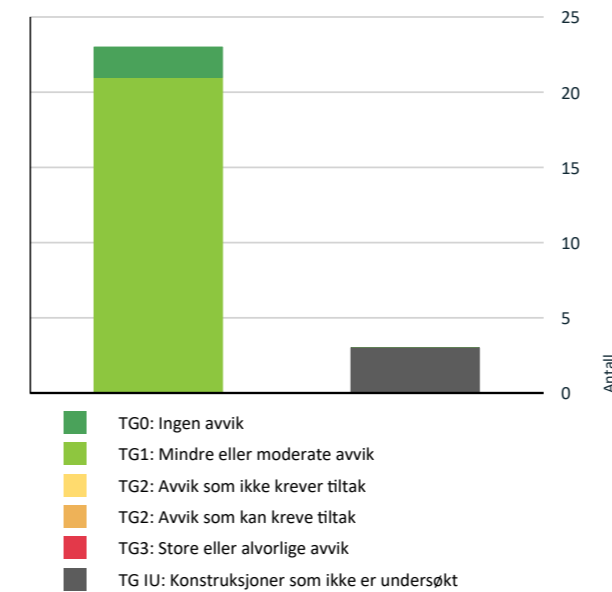
[Gå til side](#)

### Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

### Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er utarbeidet for, leilighet beliggende i Malerhaugveien 20 F. Oppdraget ble rekvirert av eier via megler, og gikk ut på å avholde en Tilstandsrapport bolig med arealmåling. Rapporten skal reflektere de byggetekniske forhold som er særlig relevante ved eierskifte på befaringsstidspunktet. Det er ikke utført byggetekniske vurderinger vedrørende tilstand for byggets tilstand for fellesarealer.

Leiligheten ble besiktiget med eier og Takstmann tilstede. På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at bebyggelsen er beheftet med skjulte feil/ mangler eller offentlige pålegg som ikke er utført. Byggets alder og vedlikeholdsmessige tilstand tilsier at det ved oppussing og ombygging vil kunne avdekke feil og mangler ved bygget. Tinglyste servitutter er ikke kontrollert. Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall er oppgitt av eier og er ikke etter kontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige. Grunnforhold/ setningsskader er ikke kontrollert. Takstmannen er ikke autorisert på el-anlegg, og kommentarer vedrørende dette punktet i rapporten er basert på generell kunnskap. Det er ikke observert eller gjort til kjenne skader eller andre forhold som takstmannen har tatt i betraktning på taksering tidspunktet. Det må alltid beregnes noe overflatebehandling ved et evt salg.

Arealene er målt opp på stedet eller fra plantegninger i ihht. takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger, uten hensyn til byggeforskriftenes krav. Det er om mulig utført inngrep i konstruksjonen på befaringen, samt enkel fuktsøk på bad med fuktmålerindikator av type Protymeter MMS. Fuktsøk med instrumenter på bad med fliser vil kunne gi utslag på fukt, selv om membransjiktet er tett. Fuktsøkeren søker 2-3 cm ned i underlaget, men kan ikke bestemme om er oppå eller bak membran. Et utslag på en fuktsøker er derfor bare veiledende, og det måles RF ved hulltagning i tilstøtende rom om mulig til våtrom. Varme og lydisolering er ikke konstatert i konstruksjoner, men antas å være utført i ihht byggeårets normer og krav.

### Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

### Boligbygg med flere boenheter

**TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT**

**Innvendig > Andre innvendige forhold**

[Gå til side](#)



## Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > Leilighet > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

## Tilstandsrapport

### BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår  
2022

#### Tilbygg / modernisering

2022	Bolig	Boligen er bygget ny i 2022, det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 27.10.2022.
------	-------	--

### UTVENDIG

#### ! TO 1 Bygning generelt

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Blokken fremstår med yttervegger i pusset konstruksjon. Leilighetens etasjeskille i betong. Yttertak i flat konstruksjon, antatt tekkt med papp og beslag.

Bygninger/leiligheter kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befarings. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsnett. Elde og utidsmessig het kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll. Eldre bygårder vil alltid ha noe retningsavvik og setninger.

Merk. Det er satt tilstandsgrader på bygningsdeler som er synlig inne i leiligheten, selv om disse mulig kan omfattes av borettslagets vedlikeholdsansvar. (vinduer, entrédører)

#### ! TO 1 Vinduer

Vinduer i boligen fremstår med 3-lags glass i trerammer.

Avhengig av lys- og solforhold kan punktering i glass være vanskelig å se. Og derfor kan det være tilfelle at glass er punktert, uten at det er oppgitt i denne rapporten. Avvik på årstall kan forekomme.

Årstall: 2021 Kilde: Produksjonsår på produkt

#### ! TO 1 Dører

Entrédør i laminert utforming med B-30/35db klassifisering. Entrédør fremstår med normal funksjonalitet.

#### ! TO 1 Balkongdør

Balkongdør i treramme med 3-lags glass.

Avhengig av lys- og solforhold kan punktering i glass være vanskelig å se på balkongdører. Og derfor kan det være tilfelle at glass er punktert, uten at det er oppgitt i denne rapporten. Normal funksjon på dørene, noe justering på dører kan forekomme.

Årstall: 2021 Kilde: Produksjonsår på produkt

#### ! TO 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Adkomst til terrasse fra stue, med gulvareal på ca.19m<sup>2</sup>. Gulvet er belagt med terrassebord.

### INNENDIG

#### ! TO 1 Overflater

Innvendige gulvflater belagt med henholdsvis: 1-stavs parkett. Innvendige veggflater belagt med henholdsvis: Malte flater av plater og mur. Innvendige takflater belagt med henholdsvis: Malte flater i alle rom bestående av dekke/ plater. Taket i entre er senket med plater og innfelte lys. Takhøyde i leiligheten er målt opp mot 2,56m.

#### ! TO 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille i betong. Etasjeskille er sjekket med nivelleringslaser, stue og ett soverom ble kontrollert av Takstmann. Det er registrert 5mm høydeforskjell, på gjennomgående mål i stue. Høydeforskjell på dette nivået er svært vanskelig å registrere uten nivelleringslaser.

#### ! TO 0 Radon

Det er utstedt midertidig brukstillatelse på bygget datert 27/10-2022, dokumentet legges til grunn for godkjenning av tiltak mot radon.

#### ! TO 1 Innvendige dører



## Tilstandsrapport

Innvendige dører fremstår med:  
glatte dørblader i malt utførelse.  
Dørblader, dørvridere og karmen,  
fremstår med normal funksjonalitet.

### Andre innvendige forhold

Tekniske installasjoner/komponenter er ikke  
funksjon testet på befaring, det ble ikke opplyst  
om problemer/feil på installasjoner/ komponenter  
i boligen på befaringen av eier.

## VÅTROM

### LEILIGHET > BAD

#### Generell

Badet er oppført av utbygger og er av type badekabin,  
og fremstår med fliser på vegg og gulv.  
Hele badet er ett eget produsert rom fra ekstern leverandør.  
Rommet er ferdig bygget med tettesjikt, fliser  
og klargjort røropplegg skjult i vegger og tak.

Kabinbad skal bygges i henhold til  
Byggeteknisk forskrift (TEK) og det skal bygges av  
produkter som har tilfredsstillende dokumentasjon.

Det er utstedt midertidig brukstilatelse  
for bygget datert 27/10-2022.  
Dokumentet med fremlagt Sintef godkjenning  
legges til grunn for vurdering av  
oppbygging av bad med tettesjikt.

Badet er bygget etter TEK17 som sier:

Preaksepterte ytelser

1)  
For dusjsonen må minst én av følgende  
preaksepterte ytelser være oppfylt:  
A) Fall på minimum 1:50 til sluk i et område på  
minst 0,8 meter ut fra sluket dersom dusjen er rett over sluket.  
Om dusjen ikke er rett over sluket, må det i tillegg være fall  
på minimum 1:50 fra og med dusjens nedslagsfelt og til sluket.

B) Fall på minimum 1:100 til sluk i dusjens nedslagsfelt der  
nedslagsfeltet er nedsenket i gulvet med minimum 10 mm.  
Vær oppmerksom på at det kan være krav om trinnfri dusjsone etter §  
12-9.

C) Fall til sluk på minimum 1:100 på hele gulvet,  
det vil si også utenfor selve dusjsonen.

Kravet om at lekkasjevann skal ledes til sluk, betyr at det ferdig utførte  
våtromsgulvet må være utformet uten motfall til sluk fra alle steder der  
det kan forekomme lekkasjevann.

Preaksepterte ytelser

1) For våtrom må minst én av følgende  
preaksepterte ytelser være oppfylt:

A) Fall til sluk på hele gulvet, minimum 1:100.

B) Gulvet avgrenses av en oppkant  
med vanttett sjikt på minst 25 mm  
over det ferdige gulvet på alle ytterkanter,  
unntatt mot døråpning der oppkanten må  
være minst 15 mm over det ferdige gulvet.

### LEILIGHET > BAD

#### Overflater vegger og himling

Takflate er belagt med malte flater og innfelte lys,  
veggflater er belagt med fliser.

## Tilstandsrapport

### LEILIGHET > BAD

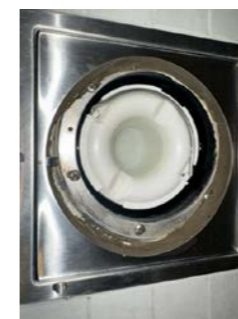
#### Overflater Gulv

Gulvet er belagt med fliser og underliggende gulvvarme.  
Overflater fremstår med normal funksjonalitet,  
Det er på badegulvet målt 35mm. høydeforskjell fra døråpning til  
slukrist.  
Fall på gulv tilfredsstillende kravet fra teknisk forskrift på byggetidspunktet.  
Lokalt fall i dusj vil føre dusjvann til sluk.  
Det er i tillegg gjort enkle punktmålinger  
av gulvet på befaringen, svanker kan forekomme.

### LEILIGHET > BAD

#### Sluk, membran og tettesjikt

Badet er av type badekabin,  
med eget membran system utarbeidet av produsent.  
Sluket er av plast med klemring for membran.  
Det er fremlagt Sintef godkjent dokumentasjon,  
badet er merket sertifisert i sameskap.  
Godkjent sertifisering legges til  
grunn for oppbygging av tettesjikt.



Plastsluk med klemring for membran

### LEILIGHET > BAD

#### Sanitærutstyr og innredning

Innredning og garnityr på bad fremstår med:  
Veggmonterte dusjdører, servant med underskap,  
speil med lys, opplegg for vaskemaskin og veggmontert wc.

### LEILIGHET > BAD

#### Ventilasjon

Ventilasjon på bad fremstår med:  
ventil med mekanisk avtrekk,  
samt spalte under dørblad for tilluft.

Det er kun utført enkel kontroll av  
ventilasjon ved bruk av et ark/papir  
eller røykappull.  
Det er ikke foretatt tallfestede målinger,  
men ventilasjonen antas  
og fungerer tilfredsstillende.  
Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke  
kontrollert da det krever spesial utstyr.

### LEILIGHET > BAD

#### Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble ikke foretatt hulltaking i dusj sone på bad,  
da boligen er nyoppført med tilhørende dokumentasjon.

Takstmannen kontrollerer alltid med fuktindikator i våtsoner på bad.  
Om ikke annet er kommentert har takstmannen ikke registrert skadelig  
fukt i området

## KJØKKEN

### LEILIGHET > STUE/KJØKKEN

#### Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra HTH  
fremstår med glatte fronter.  
Laminert benkeplate med oppvaskkum og 1-greps blandebatteri.  
Lys under overskap, ventilator med mekanisk avtrekk.  
Integrerte hvitevarer med: komfyr, platetopp,  
oppvaskmaskin og kjøøl/fryseskap.  
Det er montert komfyrvakt over platetopp.

innredning fremstår med normal funksjonalitet.

### LEILIGHET > STUE/KJØKKEN

#### Avtrekk

Ventilator over komfyr er tilkoblet med mekanisk avtrekk.

Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever  
eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er  
kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller  
røykappull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men  
ventilasjonen antas og fungerer tilfredsstillende.

## SPESIALROM

## Tilstandsrapport

### LEILIGHET > TOALETTROM

#### TG 1 Overflater og konstruksjon

Overflater på Wc er belagt med:  
Malte plater på vegger, samt fliser på gulv.  
Innredning og garnityr fremstår med:  
Servant med underskap, speil og veggmontert wc.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 1 Vannledninger

Røropplegg i boligen fremstår med:  
vanntilkobling med Pex-rør,  
samleskap med rørkurser og hovedstoppekran er plassert på soverom.  
Stoppekraner er testet og fungerer som de skal.  
Det er montert Waterguard i benkeskap på kjøkken,  
samt under wc på toalett.



Samleskap med stoppekraner plassert på soverom



Samleskap med rørkurser og stoppekraner på bad



Røropplegg i kjøkkenbenk med Waterguard

#### TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør i boligen fremstår med plastrør.

Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

#### TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon i boligen med tilluft kanaler i oppholdsrom, samt avtrekkskanal fra kjøkkenvifte og bad. Det er i tillegg plass for luft gjennomstrømning mellom terskel og dørblander for sirkulasjon.

Kapasitet og mengde luftskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykappull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen antas og fungerer tilfredsstillende. Dette er en skjønsmessig vurdering av takstmannen.

#### TG 1 Varmesentral

Oppvarming i leiligheten består av vannbåren gulvvarme, sentral med rørkurser er plassert i teknisk rom/bod. Alle gulv unntatt på soverom har installert gulvvarme.

Varmeinstallasjoner er ikke funksjonstestet på befaring, men antas og fungerer normalt. Det er ikke opplyst om noe feil eller mangler.

#### TG IJ Varmtvannstank

Varmtvannsbereider er plassert i fellesareal, og er ikke befart av Takstmann.

## Tilstandsrapport

#### TG 1 Elektrisk anlegg

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.*

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder.

Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale El-tilsyn) eller registrert elektro virksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av en registrert elektro virksomhet.

Elektrisk anlegg er en kombinasjon av åpent og skjult anlegg. Sikringskap med automatsikringer plassert i teknisk rom/ bod.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?  
**Nei**

#### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**2022 Det er fremvist samsvarserklæring for hele anlegget. Arbeidet er utført av elektrofirmaet AG Installasjon, for totalentreprenør Bunde Bygg. Dokumenter ligger i sikringskap.**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja Det er fremvist samsvarserklæring for hele anlegget. Dokumenter ligger i sikringskap.**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei Opplysninger er gitt av eier.**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

#### Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

#### Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Nei**



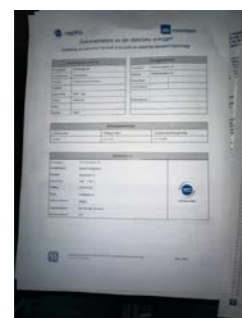
Sikringskap med automatsikringer.



## Tilstandsrapport



Kursoversikt i sikringskap



Samsvarserklæring for anlegget

### TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Boligen har brannvarsler med optisk sensor, samt sprinkler anlegg for slukking.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Nei**
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
4. Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**

## Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealat gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

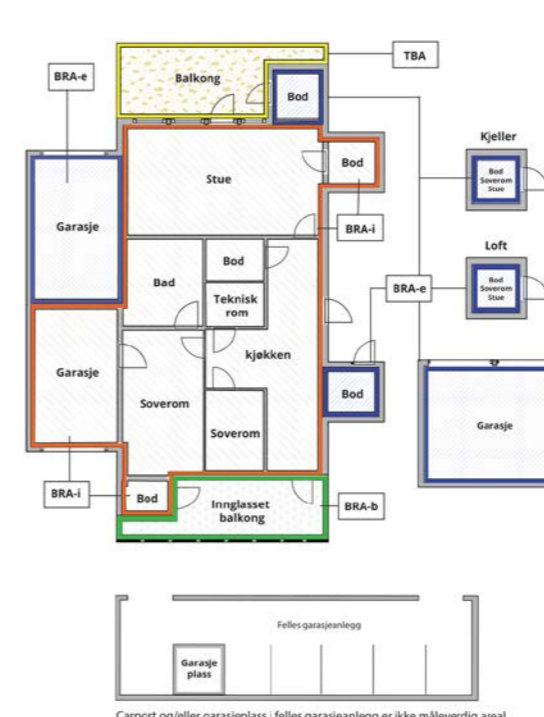
### Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

### Hva er bruksareal?

**BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b**

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

**Gulvareal (GUA)**  
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).  
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.  
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

### Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

### Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

### Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

### Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

# Arealer

## Boligbygg med flere boenheter

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Leilighet	82			82	19
Kjellerbod		5		5	
<b>SUM</b>	<b>82</b>	<b>5</b>			<b>19</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>87</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Leilighet	Entré , Bad , Stue/kjøkken , Soverom , Soverom 2, Toalettrom , Teknisk rom/bod		
Kjellerbod		Bod	

### Kommentar

Med boligen følger det en kjellerbod på 4,6m<sup>2</sup>.  
Bod er merket med nr.3.

Bod areal utgjør til sammen 5m<sup>2</sup> i BRA-E.  
Balkongen er målt til 18, 5m<sup>2</sup> og er avrundet til 19m<sup>2</sup> i TBA.

Disposisjonsrett på bod er gitt av eier/revkurent, det er ikke fremlagt noe papirer på eierforholdet.  
Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal. Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet er definert som P-ROM eller S-ROM i arealoppsettet.  
Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon. Dette er i henhold til "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling".

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk  
*Kommentar:*

### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja  Nei

*Kommentar:* Se oppsummering i rapport.

### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
<b>Boligbygg med flere boenheter</b>	77	5

### Kommentar

Boligbygg med flere boenheter

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. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.



## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.11.2024	Glenn-Erik Larsen	Takstingeniør
	Emma Nitani Larsen Klazai	Kunde

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	129	122		3	2481 m <sup>2</sup>	Opplysninger er hentet fra eiendomsverdi	Eiet

#### Adresse

Malerhaugveien 20 F

#### Hjemmelshaver

Klazai Emma Nitani Larsen, Eldegard Ole

#### Boligselskap

SAMEIET  
MALERHAUGVEIEN 20 E -F

#### Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning  
AS

#### Organisasjonsnr

929889401

### Eiendomsopplysninger

#### Beliggenhet

Leiligheten er beliggende i byggets 1.etasje, og fremstår med: parkett på gulv og malte veggflater. Badet er flislagt på gulv og vegger, kjøkkeninnredning fremstår med integrerte hvitevarer. Adkomst til terrasse fra stue. Leiligheten disponerer en bod i kjeller. Det er felles takterrasse i bygget med adkomst via heis i fellesanlegg.

Leiligheten ble bygget i 2022 og fremstår med normal brukslitasje på innvendig bygningsmasse. Det bør alltid påregnes noe overflatebehandling ved kjøp av brukt bolig. Bygninger kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsrør og evt. drenering. Elde og utidsmessig het kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kundeskjema	21.11.2024		Gjennomgått	5	Nei
Meglerinfo	21.11.2024		Gjennomgått	3	Nei
Matriell beskrivelse kabinbad	21.11.2024		Gjennomgått	1	Nei
Samsvarserklæring kabinbad	21.11.2024		Gjennomgått	1	Nei
Sintef godkjenning badekabin	21.11.2024		Gjennomgått	4	Nei
Midlertidig brukstillatelse	21.11.2024		Gjennomgått	1	Nei

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR•REFERANSENIIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportensammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

### PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperrer bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

### TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

### BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

- **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

### AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

- **Aralet måles og oppgis** dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- **Eiendommens markedsverdi** kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheden, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheden, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheden, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheden 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."

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

### PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

### DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/KL1088>

### KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon



# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Carl Berner	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1006240201	
<b>Selger 1 navn</b>	<b>Selger 2 navn</b>
Ole Eldegard	Emma Nitani Larsen Klazai
<b>Gateadresse</b>	
Malerhaugveien 20F	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
OSLO	0661
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	
2022	
Hvor lenge har du eid boligen? Antall år	
2	
Antall måneder	
0	
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring? Forsikringsselskap	
Polise/avtalnr.	

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: OE, ENLK

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?  
Svar
- 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
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?  
 Nei  Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?  
 Nei  Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?  
 Nei  Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?  
 Nei  Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?  
 Nei  Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
Svar
- 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
- 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

Initialer selger: OE, ENLK

2

Document reference: 1006240201

Document reference: 1006240201

- 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

**Tilleggskommentar**

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringssselskapet 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 forsikringssselskapet 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 næringseiendom
- 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).

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

Dersom forsikringssselskapet 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 overtagelse. 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 næringseiendom, 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
Ole Eldegard	2af5a2d1b1cd4295c6d349a 6d5262b0176e7195c	25.11.2024 09:04:08 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Emma Klazai	ee0adfb85db9edc7cf6a76c db674524efca622c1	25.11.2024 09:05:32 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1006240201

Gabrielsen & Partners AS  
Aktiv avd. Carl Berner v/Teoline Jakobsen  
Christian Michelsens gate 2, 0568 OSLO  
E-post: teoline.jakobsen@aktiv.no

Deres ref.: 1006240201 . Vår ref.: 1938-1-03 Dato: 18.11.2024

**Megleropplysninger**

Boligselskap: SAMEIET MALERHAUGVEIEN 20 E-F  
Organisasjonsnr: 929889401  
Seksjonseier: Klazai, Emma Nitani Larsen  
Medeier: Eldegard, Ole  
Leilighetsnummer: 03  
Adresse: Malerhaugveien 20 F, 0661 OSLO  
Seksjonsnummer: 3  
Gnr. 0  
Bnr. 0

**Opplysninger om boligselskapet:**

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Fremtind Forsikring As- polisnummer 28343058.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.
- Parkeringsplasser kan kun selges eller leies ut sammen med boligseksjonen, eller til andre innenfor Malerhaugveien 20.
- Det påløper administrasjonsgebyr til forretningsfører, etter gjeldende prislister, ved overføring av garasje/ p-plass.
- Felleskostnader for garasje/p-plass kommer i tillegg, og kreves inn direkte fra Sameiet Malerhaugveien 20 Parkeringskjeller (eget tingsrettslig sameie).
- Det er fastsatt egne vedtekter for Sameiet Malerhaugveien 20 Parkeringskjeller. - Boder følger leilighet ved salg. Boder er registrert i Sameiet Malerhaugveien 20 Parkeringskjeller, og felleskostnader for bod kreves inn direkte fra parkeringssameiet.
- Varmt tappevann og vann til oppvarming leveres fra fjernvarmeanlegg. Det kreves inn akonto energi. Sameiet har avtale med Ista Norge AS om årlig avregning.

**Selskapets totale lån og vilkår:**

Ingen lån registrert på selskap.

**Økonomiske opplysninger om leiligheten:**

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 809,00,-

**Herav:**

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
A konto energi	1 230,00	
Felleskost likt	200,00	
Felleskost brøk	3 280,00	
Fiberaksess	99,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

- 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>

### Ligningsposter pr. 31.12.2023 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter: 44,-  
Fradragsberettigede kostnader: 24,-  
Annen formue: 7 522,-  
Gjeld: 0,-

### Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Ingen lån registrert for leilighet.

### Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Atle Gulpinar pr. e-post: [atle.gulpinar@obos.no](mailto:atle.gulpinar@obos.no) eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

### Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

### Melding fra megler ved salg:

Ved krav om styregodkjenning av ny eier sendes søknad til styret v/Henriette Reinskou Ødegaard, e-post: [m20ef@styrerrommet.no](mailto:m20ef@styrerrommet.no)

Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: [eierskifte@obos.no](mailto:eierskifte@obos.no).

Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Styrets kontakinfo: [m20ef@styrerrommet.no](mailto:m20ef@styrerrommet.no)

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

### Elektronisk kommunikasjon:

Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til [reservasjon.oef@obos.no](mailto:reservasjon.oef@obos.no)

### Priser og gebyrer p.t.:

Ved bestilling av meglerpakke pr. brev eller e-post er prisen kr. 5 525,- inkl. mva.

Ved bestilling av meglerpakke ev. enkeltprodukt via [www.infoland.no](http://www.infoland.no), se pris på bestillingen.

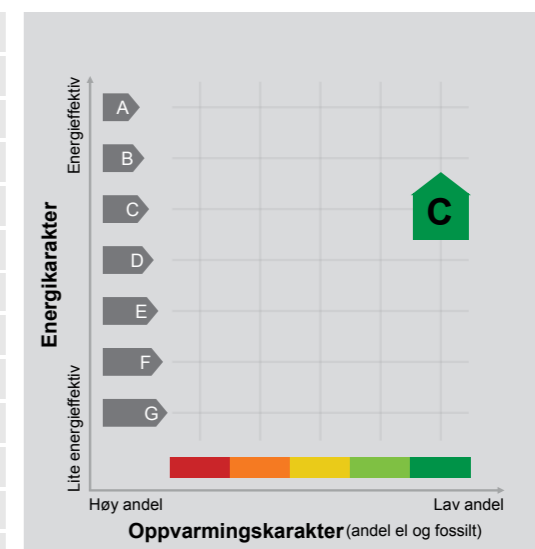
Eierskiftegebyr er kr 6 385,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

## ENERGIATTEST

Adresse	Malerhaugveien 20F
Postnummer	0661
Sted	OSLO
Kommunenavn	OSLO
Gårdsnummer	129
Bruksnummer	38
Seksjonsnummer	3
Andelsnummer	—
Festenummer	
Bygningsnummer	
Bruksenhetsnummer	
Merkenummer	Energiattest-2024-53801
Dato	25.11.2024



**Energimerket** angir boligens energistandard.

Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

**Oppvarmingskarakteren** forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

### Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energi behovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energi behovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

## Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energi merkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

**Tiltaksliste** (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Vask med fulle maskiner
- Følg med på energibruken i boligen

- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Skifte til sparepærer på utebelysning

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energi merket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

<b>Bygningskategori:</b>	Boligblokker
<b>Bygningstype:</b>	Leilighet
<b>Byggeår</b>	2022
<b>Bygningsmateriale:</b>	Betong
<b>BRA:</b>	82
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	1
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

## Teknisk installasjon

**Oppvarming:** Fjernvarme

**Ventilasjon** Annen/Ukjent ventilasjon





# 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**



# Malerhaugveien 20F

Nabolaget Ensjø - vurdert av 288 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



## Offentlig transport

Ensjø T Linje 5N, FB5B	7 min	0.6 km
Ensjø Linje 1, 2, 3, 4, 5	8 min	0.7 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	20 min	1.6 km
Carl Berners plass Linje 17	7 min	2.4 km
Oslo S Totalt 19 ulike linjer	9 min	3.3 km

## Skoler

Nyskolen i Oslo (1-10 kl.) 115 elever, 10 klasser	9 min	0.8 km
Kampen skole (1-7 kl.) 497 elever, 24 klasser	10 min	0.8 km
Hasle skole (1-7 kl.) 719 elever, 26 klasser	13 min	1.1 km
Fyrstikkalleen skole (8-10 kl.) 378 elever, 24 klasser	4 min	0.4 km
Jordal skole (8-10 kl.) 587 elever, 39 klasser	12 min	1.1 km
Hartvig Nissens skole 630 elever	5 min	0.4 km
Etterstad videregående skole 588 elever, 41 klasser	10 min	0.8 km



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 84/100



## Kvalitet på skolene

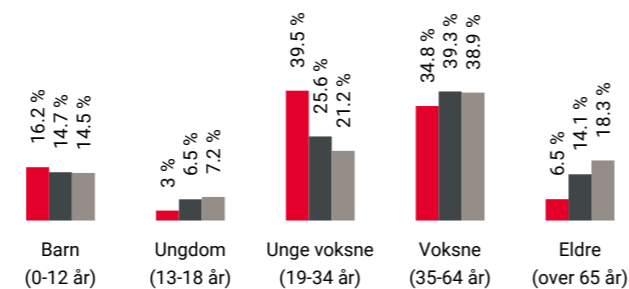
Veldig bra 83/100



## Naboskapet

Høflige 65/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Ensjø	8 226	4 155
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Stålverkskroken barnehage (1-5 år) 80 barn	7 min	0.6 km
Fyrstikkalleen barnehage (0-5 år) 111 barn	7 min	0.6 km
Ensjø Torg barnehage (0-5 år) 54 barn	8 min	0.7 km

## Dagligvare

Spar Ensjø	6 min	0.6 km
Rema 1000 Ensjø PostNord, søndagsåpent	7 min	0.6 km

## Primære transportmidler



1. Tog/t-bane



2. Egen bil



## Kollektivtilbud

Veldig bra 94/100



## Shoppingutvalg

Meget bra 87/100



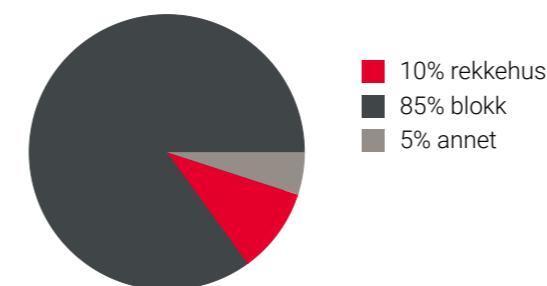
## Serveringstilbud

Meget bra 86/100

## Sport

Fyrstikkalleen flerbrukshall Aktivitetshall	7 min	0.6 km
Kampen skole Aktivitetshall	10 min	0.8 km
Fresh Fitness Ensjø	6 min	
SATS Kampen	10 min	

## Boligmasse



«En liten grønn oase "midt i byen"»

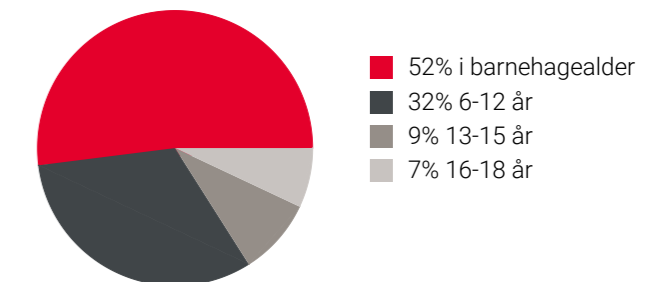
Sitat fra en lokalkjent



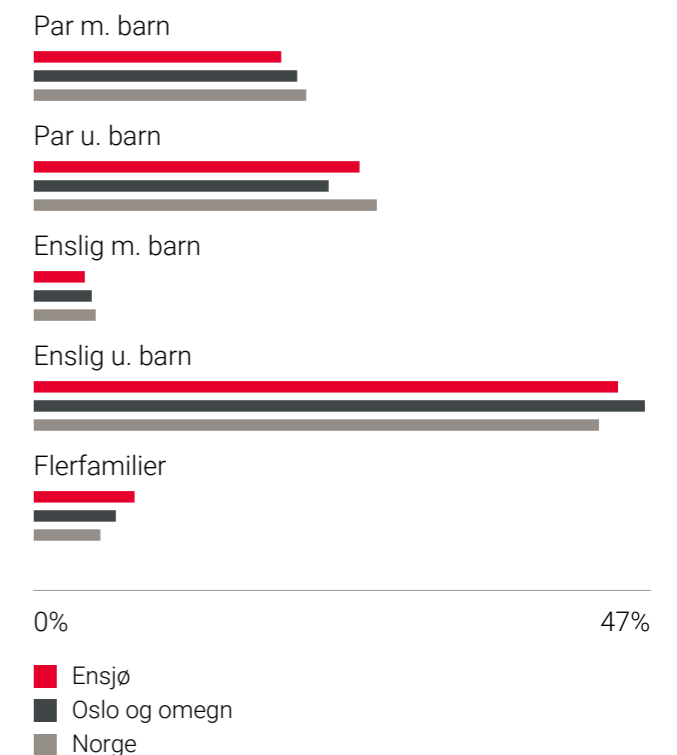
## Varer/Tjenester

Fyrstikktorget	7 min
Vitusapotek Ensjø Torg	5 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning



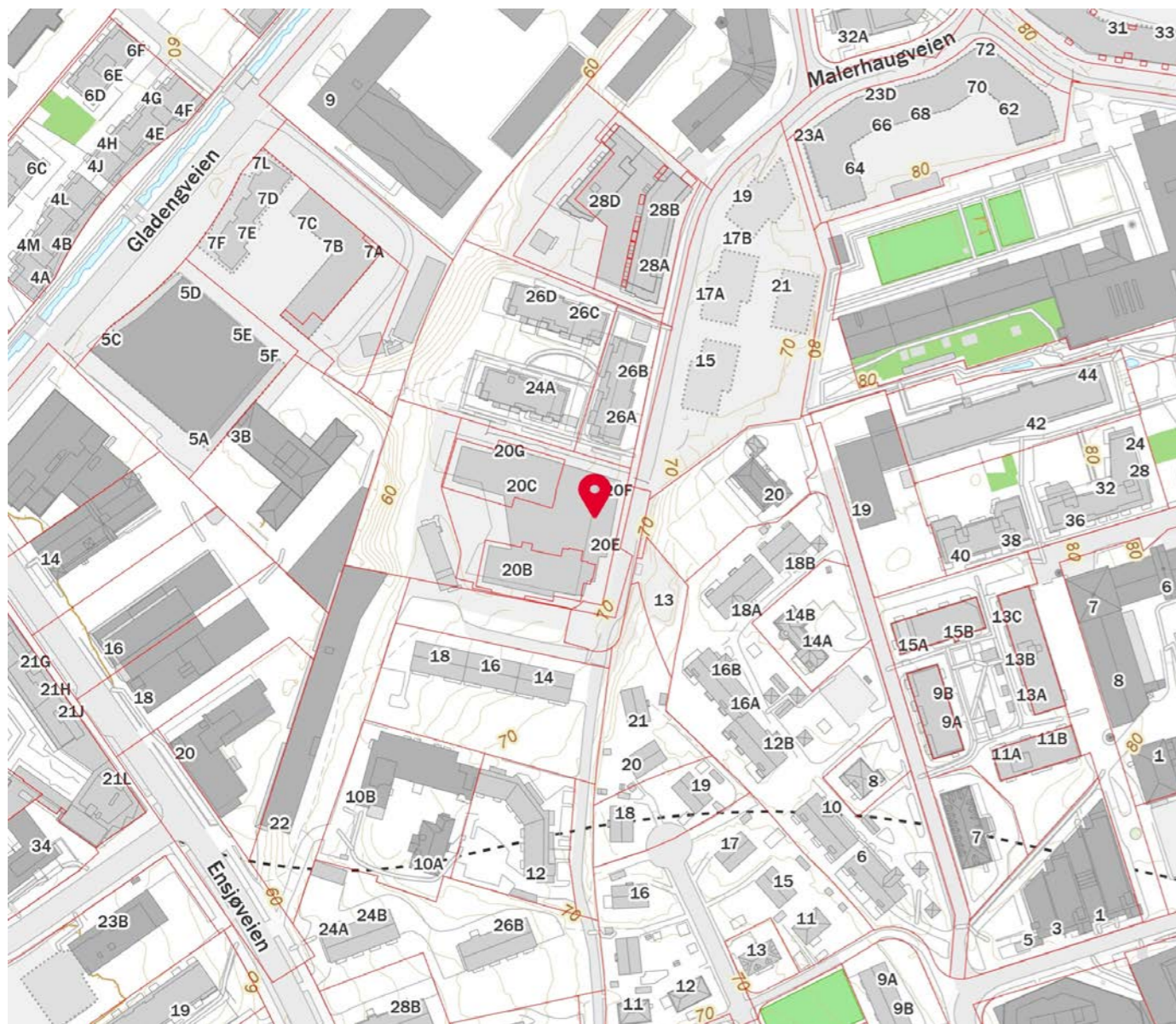
## Sivilstand

	Ensjø	Norge
Gift	23%	33%
Ikke gift	69%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Carl Berner kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Carl Berner kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023






Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Carl Berner kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

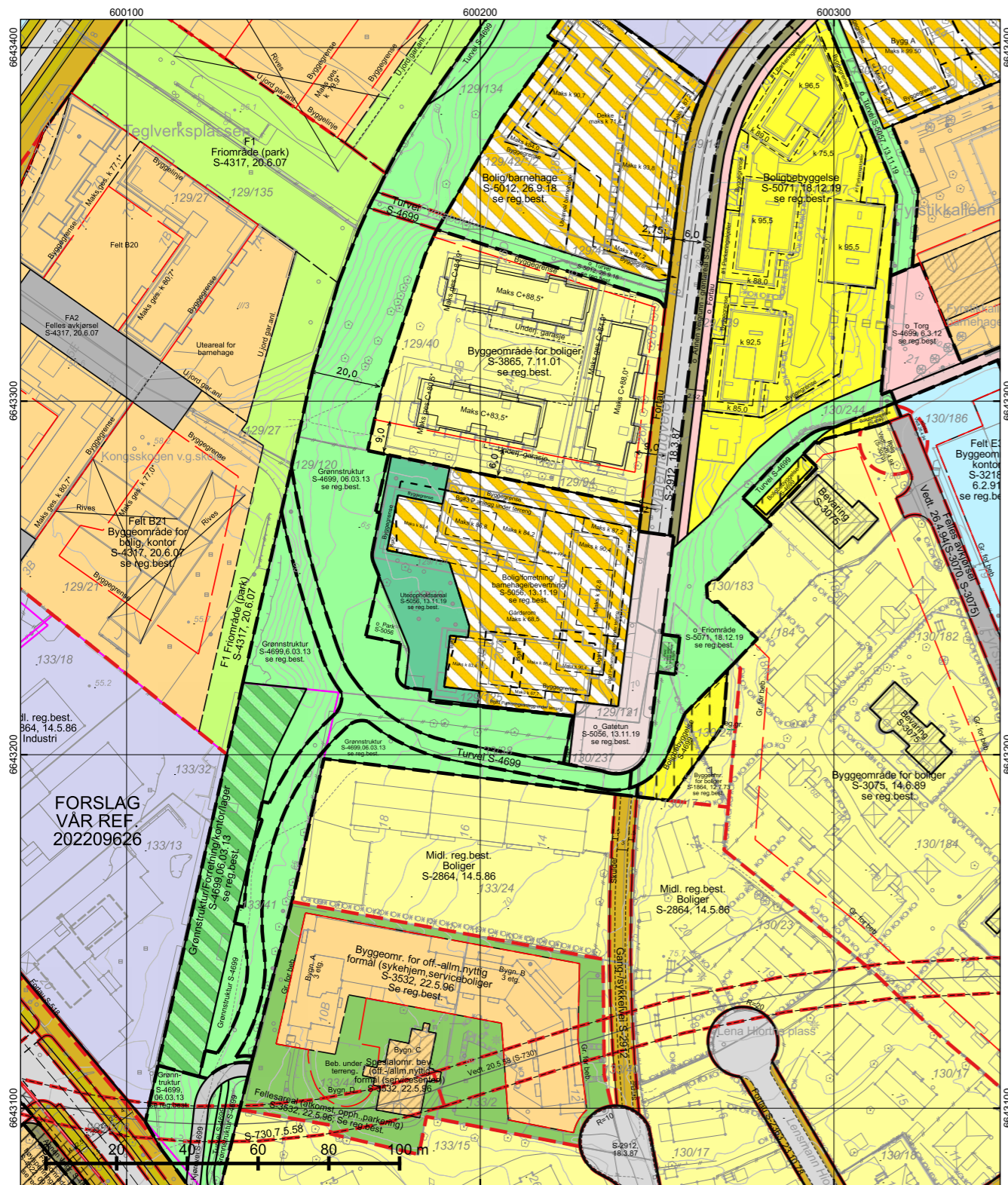


\*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 <p>Dato: 19.11.2024 Bruker: veje Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32</p>	<b>Reguleringskart</b>		<p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.</p> <p>Se tegnforklaring på eget ark</p>
	<p>– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2 – Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 – Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. – Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.</p>	<p>PlottID/Best.nr: 325411/ 86501501</p> <p>Adresse: MALERHAUGVEIEN 20F</p> <p>Gnr/Bnr: 129/122</p>	





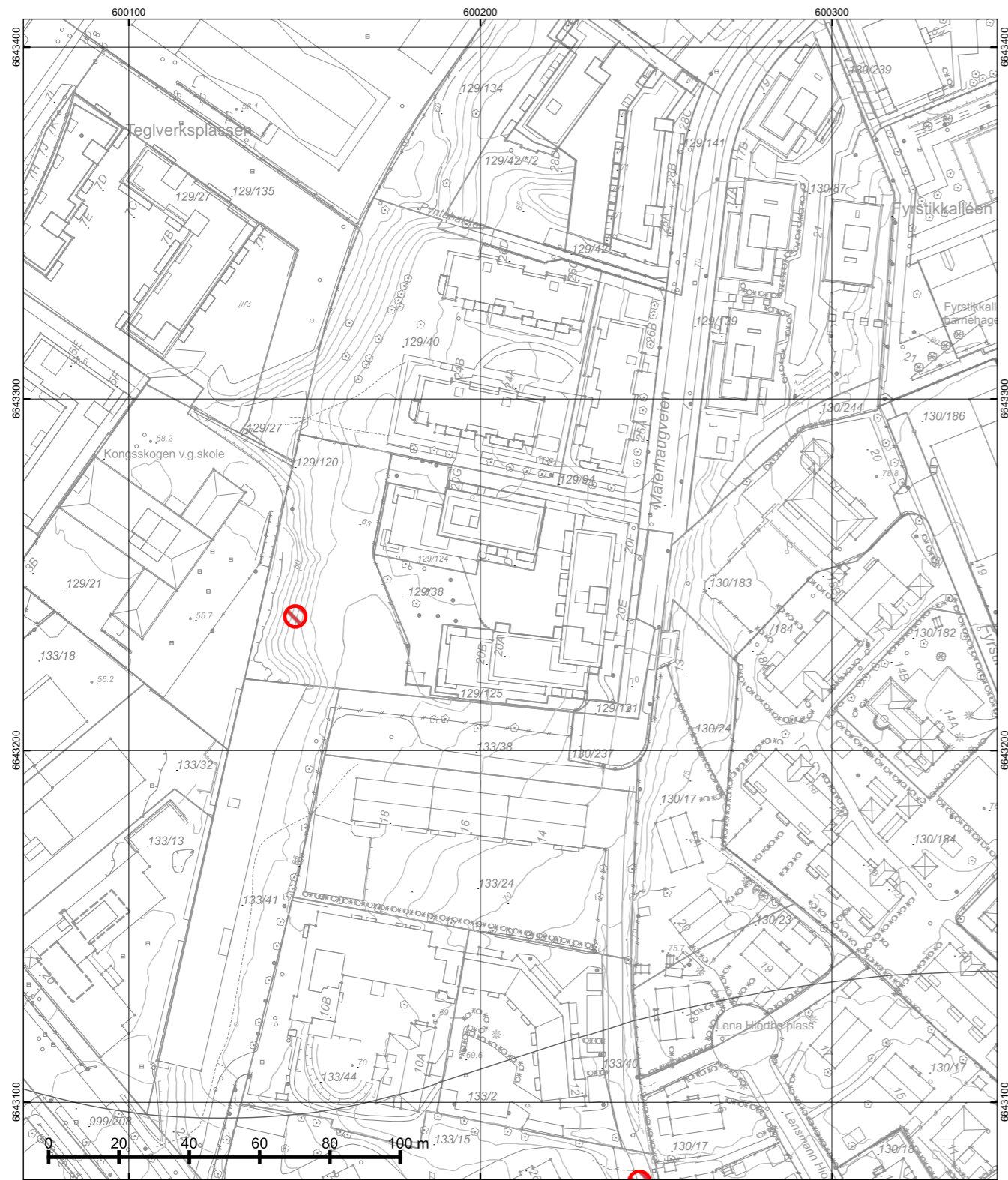
\*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

<p>Dato: 19.11.2024 Bruker: veje Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3</p>	<b>Reguleringskart</b>		<p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.</p> <p>Se tegnforklaring på eget ark</p>
	<p>– Kartutsnittet gjelder vertikalinivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalinivå 1</p> <p>– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17</p> <p>– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.</p> <p>– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.</p>		
	<p>PlottID/Best.nr: 325411/ 86501501</p> <p>Adresse: MALERHAUGVEIEN 20F</p>	<p>Deres ref.: 14197/ TEJA@MSAKTV</p>	
	<p>Gnr/Bnr: 129/122</p> <p>Kommentar:</p>		

### TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 70 - Felles avkjørsel
- 77 - Annet fellesareal
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 130 - Kontor m.tilh.anlegg
- 140 - Bolig/forr./kontor
- 143 - Kontor/bolig
- 144 - Forr./bolig
- 149 - Offentlig/allmennyttig
- 150 - Industri m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 452 - Lek/opphold/sport
- 1110 - Boligbebyggelse
- 1600 - Uteoppholdsareal
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Fortau
- 2013 - Torg
- 2014 - Gatetun
- 2015 - Gang-/sykkelveg
- 2019 - Annen veggrunn - grøntareal
- 2022 - Trase for sporveg/forstadsbane
- 3001 - Grønnstruktur
- 3031 - Turveg
- 3040 - Friområde
- 3050 - Park
- 3900 - Angitt grønnstruktur kombinert med andre angitte hovedformål
- 660 - Spesialområde bevaring bolig
- 664 - Spesialområde bevaring blandet
- 669 - Spesialområde bevaring offentlig-allmennyttig
- RbBevaringGrense
- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseGrense
- RpSikringSone
- RpSikringGrense
- RbFareOmråde
- RpFareGrense
- 50 - Høyspenningsanlegg avgrensing
- 56 - Underjordisk anlegg
- 70 - Felles avkjørsel
- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 313 - Skulder - bankett
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 324 - Veigrunn under bru
- 325 - Veigrunn i tunnel
- 913 - Formålgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 936 - Regulert fotgjengerovergang
- Formålgrense
- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)
- RpRegulertHøyde
- Regulert eiendomsgrense
- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Beregnet senterlinje veg
- Bygningens avgrensing i beb. plan
- Bygning som forutsettes revet
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
- Z Oppheving av eiendomsgrense
- Avkjørsel

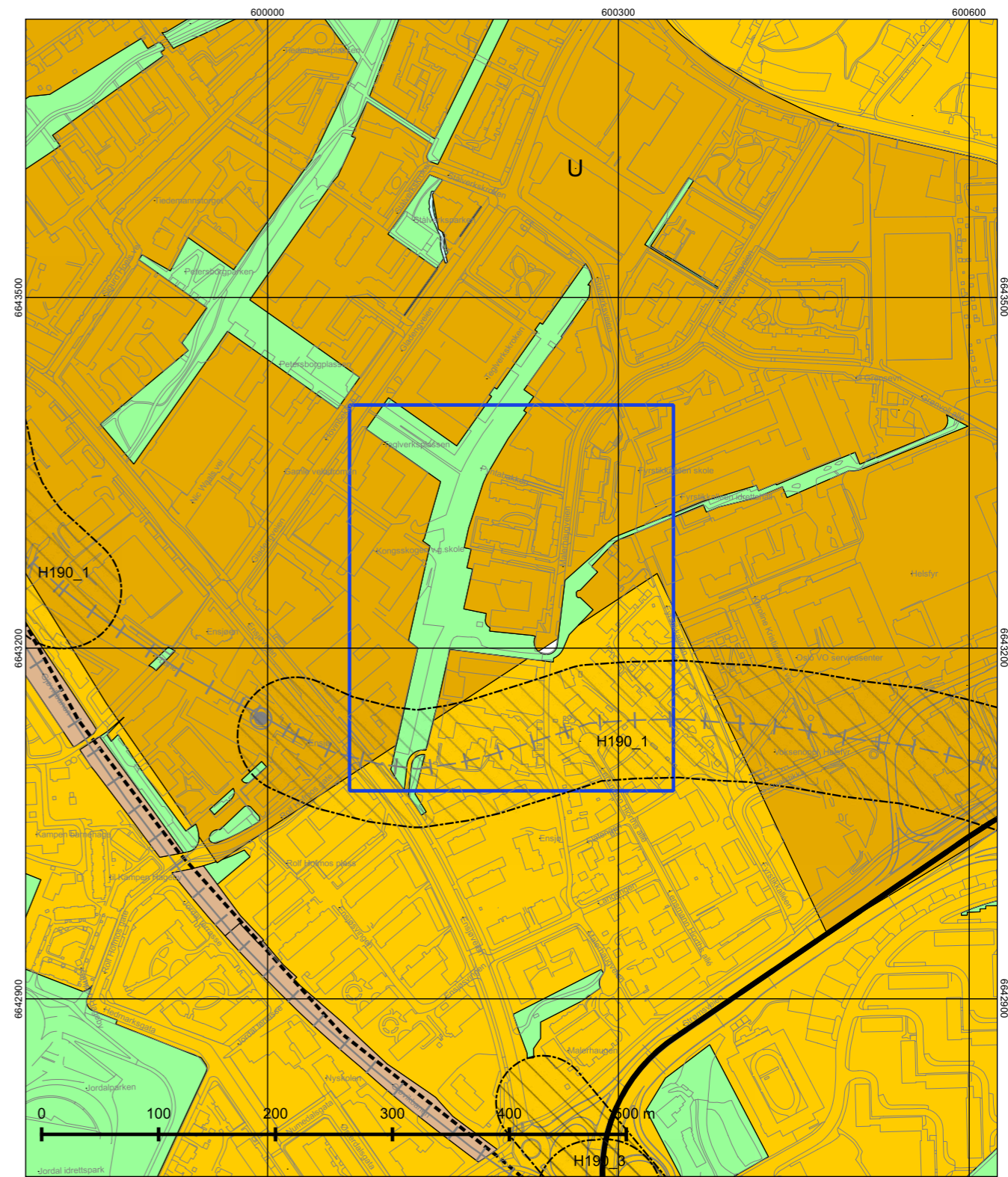




© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

**Oslo**  
 Dato: 19.11.2024  
 Bruker: veje  
 Målestokk 1:1000  
 Ekvivalens 1m  
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32  
 Høyderreferanser  
 - Reguleringsplan: Se reg.best.  
 - Bakgrunnskart: NN2000  
 Originalformat: A3

Naturmangfold	
– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort). – Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.	
PlottID/Best.nr: 325411/ 86501501	Deres ref.: 14197/ TEJA@MSAKTV
Adresse: MALERHAUGVEIEN 20F	Kommentar:
Gnr/Bnr: 129/122	



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

**Oslo**  
 Dato: 19.11.2024  
 Målestokk 1:3000  
 Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32  
 PlottID/Best.nr: 325411/86501501  
 Deres ref.: 14197/ TEJA@MSAKTV

Kommuneplanen 2015–2030	
Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262	
Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - <a href="https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan">https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan</a>	
Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.	
Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.	
Se tegnforklaring på eget ark.	



## Tegnforklaring - kommuneplan

-----	Farled		Bebyggelse og anlegg, eksisterende
— — — — —	Fjernveg (tunnel)		Bebyggelse og anlegg, fremtidig
— — — — —	Fjernveg		Bane, eksisterende
	Markagrense		Havn, eksisterende
-----	Plangrense		Havn, fremtidig
	Sporveg (tunnel), fremtig		Kollektivknutepunkt, fremtidig
	Sporveg (tunnel), eksisterende		Grønnstruktur, eksisterende
	Sporveg, eksisterende		Grønnstruktur, fremtidig
	Sporveg, fremtidig		Forsvaret
	Jernbane (tunnel), fremtidig		LNF-areal, eksisterende
	Jernbane (tunnel), eksisterende		LNF-areal, fremtidig
	Jernbane, eksisterende		Spredt boligbebyggelse, eksisterende
	Turvei		Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	T-banestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Jernbanestasjon (ikke juridisk)		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Banetrase (ikke juridisk)		Farled
	Fjordtrikk (ikke juridisk)		Småbåthavn, eksisterende
	Samferdsel (ikke juridisk)		Småbåthavn, fremtidig
	Eksisterende kollektivknutepunkt		Naturområde
	Fremtidig kollektivknutepunkt		Friluftsområde
	Spredt boligbebyggelse		Ytre by (utviklingsområder)
	Bestemmelsesgrense		Indre by (utviklingsområder)
	Aktivitetssone marka		H570 - Bevaring kulturmiljø
			H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
			H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
			H810_2 - Krav om felles planlegging
			H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
			H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
			H110 - Nedlagsfelt drikkevann
			H190 - Andre sikringssoner
			H310_1 - Kvikkleire
			H310_2 - Steinsprang
			H320_1 - Stormflo
			H320_2 - Elveflom
			H390 - Deponi



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

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

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

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

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

**1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

**2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.

**3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

**4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

**5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

**6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

**13. UTVENDIGE 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/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

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

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

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

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

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

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

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

# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

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

## Boligkjøperforsikring **PLUS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 7 200
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 400
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 100

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Rett skal være rett. For alle.



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. PLUS-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

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

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

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



Rett skal være rett. For alle.







Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

#### Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

#### Arealavvik

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

#### Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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



# HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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





## 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

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

- 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.

- 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.

## Viktige avtalerettslige forhold

- 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).

- Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

- 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.

## Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

**Adresse:** Malerhaugveien 20F  
0661 OSLO

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling Carl Berner  
**Saksbehandler:** Nina Friis Stensland

**Telefon:** 980 84 142  
**E-post:** nina.friis.stensland@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 videreformidlet 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: \_\_\_\_\_

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre