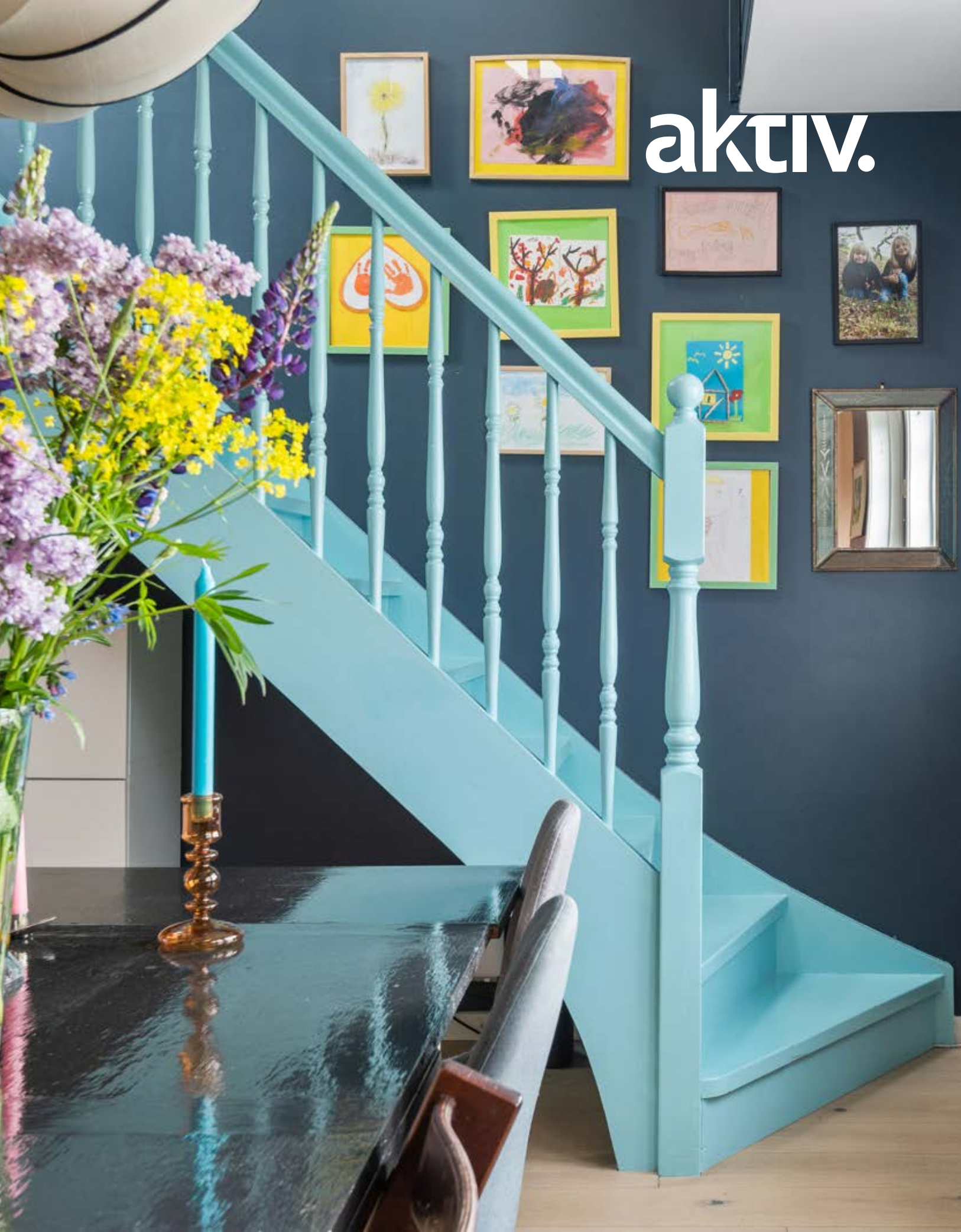


aktiv.





Partner / Eiendomsmegler

## Karianne Amlie

**Mobil** 977 57 259

**E-post** karianne.amlie@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Grønland/Bjørvika

Grønlandsleiret 23, 0190 OSLO. TLF. 23 08 07 00

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 11 500 000,-

**Omkostn.:** Kr 288 740,-

**Total ink omk.:** Kr 11 788 740,-

**Felleskostn.:** Kr 3 500,-

**Selger:** Nils Harald Bråfelt  
Maren Wilberg Rostad

**Salgsobjekt:** Tomannsbolig

**Eierform:** Eierseksjon

**Byggeår:** 1928

**P-rom/BRA:** 112/112 m<sup>2</sup>

**Tomtstr.:** 1062.3 m<sup>2</sup>

**Soverom:** 3

**Antall rom:** 4

**Gnr./bnr.** Gnr. 151, bnr. 98

Gnr. 151, bnr. 84 **Snr.** 3

**Oppdragsnr.:** 1002230037

# DITT NYE HJEM?

## Velkommen inn i Høgdefaret 10!

Boligen går over to etasjer med hovedplan i 2. etasje samt loft, og du kan nyte godt av både balkong og hage. Beliggenheten i høyden gir mye lys samt fjordutsikt. Dette er et meget barnevennlig og populært område med umiddelbar nærhet til friområder, samtidig som det kun er en kort spasertur ned til byen. Kort vei til flere barnehager og skoler. Trikk og buss i gangavstand.

- God planløsning med mye naturlig lys i begge etasjer
- 3 sov, med mulighet for et fjerde på stue eller kjøkken
- Gulvareal på 152 m<sup>2</sup>
- 2 bad med gulvvarme
- Romslig og åpen løsning mellom stue, spise plass og kjøkken
- Solrik balkong med fjordutsikt
- Egen hagedel
- Peisovn og gulvvarme i stuedel samt kjøkken
- Mulighet for etabl. av parkeringsplass\*
- Kjellerbod på 5 m<sup>2</sup>



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Bilder .....	19
Nabolagsprofil .....	83
Budskjema .....	91

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA 112kvm

P-rom 112kvm

### Arealbeskrivelse

Bruksareal

2. etasje: 78 kvm

3. etasje: 34 kvm

Primærrom

2. etasje: 78 kvm.

Entré, bad, soverom, stue, spisetue og kjøkken. Utgang til balkong fra stue og spisestue.

3. etasje: 34 kvm. Trapperom, bad, gang og 2 soverom.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

1062.3 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Tomteareal: 1 062,3 m2. Felles eiet.

Boligen utgjør én del av en firemannsbolig. 1.etasje disponerer arealene i husets bredde og ned til naboens gjerde i Fredvn.

2.etasje disponerer arealene på sidene av huset til naboens gjerder. Felles er husets forside mot veien og trappen med adgang for de i 1.etasje til å passere rundt huset.

### Beliggenhet

Meget sentral beliggenhet i et veletablert og attraktivt bomiljø på Bekkelaget. Her har du alt i umiddelbar nærhet med kort vei til kollektivtransport, daglige servicetilbud, skoler, barnehager og marka. Sentralt, men tilbaketrukket fra bykjernen.

Dagligvarehandelen kan gjøres ved Joker Holtet eller ved Jacobs Holtet - for den som ønsker et bredt og solid mat- og drikkeutvalg med "det lille ekstra".

Holtet har apotek, bakeri, jernvareforretning mm. Kort vei til Lambertseter senter - et moderne senter med en rekke butikker, koselige spisesteder, kino og vinmonopol. For øvrig kort vei til handlesenter på Manglerud (ca. 60 butikker) med et totaltilbud av varer og tjenester, og Bryn Senter med sine (42 butikker), som også er kjent for en svært rikholdig matforretning.

#### Kollektivtilbud

På "Ekeberghallen" bussholdeplass stopper buss nr. 74, hvor det i tillegg går nattbuss - 18N. Fra Sportsplassen trikkeholdeplass går linje 13 og 19, hvorpå det tar ca 10 min med trikk til Jernbanetorget/Oslo Sentralstasjon. Brattlikollen t-banestasjon (linje 1 og 4) ligger en liten spasertur fra boligen og tar deg inn til Oslo sentrum på ca. 15 minutter. Enkel adkomst til de store hovedsårårene - E18 OG E6.

#### Rekreasjon i nærmiljøet

Nærområdet byr på rekreasjonsområder som Østmarka, Byskogen, Brannfjell, Ballsletta, Ekebergsletta/Ekeberghallen, EKT Rideskole og Husdyrpark. Brannfjell ved Ekebergsletta er et av de første skogsområdene i hovedstaden som blir tidlig snøfritt på vårparten, noe både hundeeiere, barnefamilier, terrengsyklister og idrettsutøvere vet å benytte seg av. Det er stier over hele åsen, alt fra brede lysløyper til trange skogstier og svabergpartier. Det prepareres også skiløyper i nærområdet. Her finner man mange forskjellige aktivitetstilbud og trivelige turløyper sommer som vinter. Østmarka byr på milevis av turløyper som leder til eksempelvis Rustadsaga, Skullerudstua, Østensjøvannet og Mariholtet, samt badeplasser. Det lokale idrettslaget er Bækkelagets Sportsklubb. Idrettsmiljøet er stort og omfavner blant annet håndball, fotball, tennis, friidrett og svømming. Bækkelagets Sportsklubb er også kjent for å arrangere Norway Cup. Kort vei til SATS Karlsrud/Lambertseter for den som er glad i innendørs egentrening. KFUM idrettslag, "Kåffa", ligger også i umiddelbar nærhet med fotballag for gutter og jenter.

#### Barnehager og skoler

Fra boligen er det kort vei til flere private og kommunale barnehager. Blant annet "Kongsveien barnehage", "Ekeberg idrettsbarnehage", "Frierveien barnehage" og Sportsplassen barnehage". Boligen sokner til populære Bækkelaget barneskole og Brannfjell ungdomsskole. Videregående skole på Kongshavn, Lambertseter og Holtet.

#### Adkomst

Det vil bli satt opp AKTIV-visningsskilt under oppsatte fellesvisning.

#### Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og firemannsboliger.

#### Bygningssakkyndig

Pål Morten Pedersen

## **Type takst**

Tilstandsrapport

## **Byggemåte**

Horisontaldelt 4-mannsbolig fra 1928. Grunnmur oppført i naturstein/teglstein. Veggkonstruksjonen i reisverk med stående kledning. Taket har saltaksform teknet med betongstein fra 2021. Etasjeskiller i trebjelkelag. Vinduer og balkongdører med 2-lags isolerglass. Boligen går over 2 plan (2 etg. + loft) og ble påbygget/utvidet i 2013/2014.

## **Innhold**

Boligen ligger i byggets 2. etasje og går over to plan.

### 2. etasje/hovedplan

Entré, bad, soverom, stue, spisetue og kjøkken. Utgang til balkong fra stue og spisestue.

### Loft

Trapperom, bad, gang og 2 soverom.

I tillegg disponerer leiligheten bod i kjeller på ca. 5,3 m<sup>2</sup>.

\*Eier opplyser at det er mulighet for tilrettelegging av én biloppstillingsplass på egen hagedel (hvor trampoline står pr. dags dato - t.v. for felles inngangsparti).

## **Standard**

Tiltak på eiendommen

- 2022: Ny drenering rundt bebyggelse.
- 2021: Ny takteking samt rehabilitering/utvidelse av balkong.
- 2013/2014: Påbygg samt innredning av loft med bad.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførte arbeider.

## Tilstandsgrader

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 3.

**Forhold som har fått TG2:**

- Balkong, terrasse, platting: TG 2 pga: Overflatebehandling må påregnes.
- Etasjeskille og gulv på grunn: Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Ildsted/Skorstein innvendig i boligen: Med bakgrunn i påviste avvik og for en vurdering av eventuelle tiltak anbefales en ytterligere kontroll av pipa/ildsteder utført av brann- og feiervesen.
- Trapp: Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift. Rekkverket er dårlig festet på loftet
- Elektrisk: Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.
- Varmtvannsbereder: Berederen har antagelig passert 20 år og har usikker restlevetid.
- Våtrom: Bad 2. etasje: TG 2 er satt pga. at det er fuktskader pga vannsøl, på servantskapet. Det er skader på servanten. Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.
- Våtrom: Bad på loft: Det er en liten svelleskade nederst på servantskapet. Det er ikke etablert noen dreneringsåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterner, og det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning. Det anbefales å lage en lekkasjeåpning under toalettet
- Øvrig: Innerdører: TG 2 er satt pga. at det er noe bruksslitasje på dørene, og døren til badet på loftet subber i rammen.
- Øvrig: Alarm- og signalsystemer: Det anbefales å montere lekkasjestopper i kjøkkenbenken, og komfyrvakt.

**Forhold som har fått TG3:**

- Vinduer og dører 2.etg: Det er råteskader på utsiden av balkongdøren, og i listen på vinduet som vender mot balkongen.

Vær oppmerksom på! Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger. Det er foretatt endring fra opprinnelig planløsning. Fant ikke oppdaterte tegninger i Planinnsyn i Oslo Kommune.

For ytterligere informasjon, se vedlagt tilstandsrapport datert 14.08.2024.

Oppgraderinger gitt av eier  
2022

- For det meste nymalte flater (vegger & himlinger)
- Nye takvindu
- Ny lysbryter på kjøkken
- Dreneringsrør ifm. hage

2021

- Maling av fasade

2020

- Nytt tak
- Ny terrasse, helt utbyttet

2018

- Ny isolasjon på hovedplan og gips

2017

- Vinduer, gulvarme og utbygging
- Bad på loft
- Nye avløprør via soverom i 2. etasje
- Vannlås rør på kjøkken

### **Innbo og løsøre**

Listen over løsøre og tilbehør utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, gjeldende fra 1. januar 2020, legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er tilgjengelig hos oppdragsansvarlig samt på [www.nef.no](http://www.nef.no). Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg.

### **Hvitevarer**

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

### **Parkering**

Vanlig gateparkering.

Eier opplyser at det er mulighet for tilrettelegging av én biloppstillingsplass på egen hagedel (hvor trampoline står pr. dags dato - t.v. for felles inngangsparti).

## Energi

### **Oppvarming**

Boligen har elektrisk oppvarming med gulvvarme på 2 bad samt i stue (ny del) og på kjøkken.

Varmtvann fra separat bereder montert i kjeller.

### **Energikarakter**

Ikke angitt

### **Energifarge**

Ikke angitt



### **Info energiklasse**

Alle som skal selge eller leie ut bolig 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 11 500 000

### **Info kommunale avgifter**

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

### **Formuesverdi primær**

Kr 1 208 895

### **Formuesverdi primær år**

2021

### **Formuesverdi sekundær**

Kr 4 352 023

### **Formuesverdi sekundær år**

2021

### **Info formuesverdi**

Formuesverdi som primærbolig kr 1 208 895 per 31.12.21 19:10

Formuesverdi som sekundærbolig kr 4 352 023 per 31.12.21 19:10

### **Andre utgifter**

Strøm i leiligheten, innboforsikring og felleskostnader påløper.

### **Tilbud lånefinansiering**

Aktiv EiendomsMegling samarbeider med sparebankene i Eika Gruppen AS og konsernets produktselskaper om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med oppdragsansvarlig for et uforpliktende tilbud vedrørende finansiering. Meglerforretningene kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

## Boenheten

### **Felleskostnader inkluderer**

Kr. 3 500,-

Felleskostnadene inkluderer kommunale avgifter, strøm i fellesareal, felles forsikring og medlemskap i huseiernes landsforbund.

**Felleskostnader pr. mnd**

Kr 3 500

## Sameiet

**Sameienavn**

Sameiet Høgdefaret 10;

**Organisasjonsnummer**

921316887

**Om sameiet**

Høgdefaret 10 er en del av "Sameiet Høgdefaret 10", org. nr. 921316887.

Sameiet planlegger følgende for 2022:

- Ny ytterdør
- Porttelefon
- Oppussing gang
- Nye vedtekter

Nevnte vedlikehold betales med sameiets oppsparte midler.

Loftet og de to kjellerbodene benyttes av leilighetene i 2. etasje. 1. etasje har adgang til å plassere hver sin varmtvannsbereder i kjellerens fellesareal.

Inndeling av sameiets felles tomt fremgår av ovennevnte punkt for tomt.

**Info fra eier**

Nærmeste nabo har gitt beskjed at de synes det er dårlig lydisolering på loftsplan, mellom naboens stue og eiers soverom. Den nye delen er bygget og konstruert henhold til byggeforskrift TEK17. Det foreligger ingen formell klage.

**Generelt**

Eierseksjonen hører til boligsameie. Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, 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 i sameiets styre og/eller generalforsamling.

Iht. eiersl. § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller

indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

#### **Styregodkjennelse**

Kjøper skal godkjennes av styret og har selv risikoen for at godkjennelse blir gitt. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn.

#### **Dyrehold**

Det er ikke tillatt å holde husdyr uten styrets forhåndsgodkjenning. Godkjenning er avhengig av at husdyret ikke er til sjenanse eller ulempe for andre sameiere.

## Offentlige forhold

#### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 151, bruksnummer 98, seksjonsnummer 3 i Oslo kommune. Gårdsnummer 151, bruksnummer 84 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:

301/151/98/3:

13.09.1966 - Dokumentnr: 12929 - Erklæring/avtale  
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement  
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen  
Overført fra: Knr:0301 Gnr:151 Bnr:98  
Gjelder denne registerenheten med flere

22.03.1988 - Dokumentnr: 20273 - Erklæring/avtale  
Bestemmelse om deleforbud uten samtykke fra Oslo Kommune.  
Bestemmelse om gjerde  
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.  
Regulering av areal i forbindelse med veggrunn/jernbanegrund  
Gjelder denne registerenheten med flere

22.03.1988 - Dokumentnr: 20298 - Seksjonering  
Opprettet seksjoner:  
Snr: 3  
Formål: Bolig  
Sameiebrøk: 53/212  
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 4 SEKSJONER

13.09.1966 - Dokumentnr: 12929 - Erklæring/avtale  
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen  
Overført fra: Knr:0301 Gnr:151 Bnr:98  
Gjelder denne registerenheten med flere

22.03.1988 - Dokumentnr: 20273 - Erklæring/avtale  
Bestemmelse om deleforbud uten samtykke fra Oslo Kommune.  
Bestemmelse om gjerde  
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.  
Regulering av areal i forbindelse med veggrunn/jernbanegrund  
Gjelder denne registerenheten med flere

22.03.1988 - Dokumentnr: 20298 - Seksjonering  
Opprettet seksjoner:  
Snr: 3  
Formål: Bolig  
Sameiebrøk: 53/212  
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 4 SEKSJONER

#### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger "ekspedisjonsdokument" fra 1929. Et ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Dette dokumentet er førstesiden på byggesaken, hvor alle godkjennelser blir stemplet på (oppmålingssjefen, brannsjefen, helseråd, etc). Dette dokumentet kan være (ferdig) attestert, men i noen tilfeller er det bare registrert dato for byggeanmeldelse. Ved eldre bygårder er det som oftest dette dokumentet som vedlegges (attestert eller uattestert) for bekreftelse på at bygningen ble lovlig satt opp. Ekspedisjonsdokument kommer hovedsakelig i bygg som ble bygget på 1800-tallet og frem til rundt 1940-50.

I tillegg foreligger det ferdigattest på:

- Bruksendring av loft til boareal og nytt bad i 2. etasje, 2015.
- Påbygg, 2020.

Det foreligger også ferdigattester på bad og balkonger, men det fremgår ikke av ferdigattesten hvilken seksjon dette gjelder.

#### **Vei, vann og avløp**

Offentlig tilknyttet.

#### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

#### **Adgang til utleie**

Seksjonen kan fritt leies ut ihht. sameiets vedtekter. Bortleie skal meldes fra skriftlig til sameiets styre.

**Legalpant**

Det er legalpant for kommunale avgifter.

**Kommentar konsesjon**

Eiendommen er konsesjonsfri.

**Kommentar odelsrett**

Det er ikke odel på eiendommen.

## Kontraktsgrunnlag

**Salgs- og betalingsvilkår**

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

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

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

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

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

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

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud via «Trygg Budgivning». 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 via «Trygg Budgivning». 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**

11 500 000 Prisantydning

---

#### Omkostninger

10 400 Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt)

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

287 500 Dokumentavgift

240 Panteattest kjøper

500 Tinglysningsgebyr pantedokument

500 Tinglysningsgebyr skjøte

---

288 740 Omkostninger totalt

299 140 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

301 940 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

11 788 740 Totalpris. inkl. omkostninger

11 799 140 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

11 801 940 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 288 740

### **Betalingsbetingelser**

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

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

### **Hvitvaskingsreglene**

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

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **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 + fullverdig

advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](http://help.no). Meglerforetaket mottar kr 2 300/2 700/2 600 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

**Oppdragsansvarlig**

Karianne Amlie  
Partner / Eiendomsmegler  
[karianne.amlie@aktiv.no](mailto:karianne.amlie@aktiv.no)  
Tlf: 977 57 259

Guro Ellevseth  
Eiendomsmegler / Meglerkoordinator  
[guro.ellevseth@aktiv.no](mailto:guro.ellevseth@aktiv.no)  
Tlf: 957 96 574

**Ansvarlig megler**

Karianne Amlie  
Partner / Eiendomsmegler  
[karianne.amlie@aktiv.no](mailto:karianne.amlie@aktiv.no)  
Tlf: 977 57 259

Fremtiden Eiendomsmegling AS, Grønlandsleiret 23  
0190 OSLO  
Tlf: 230 80 700

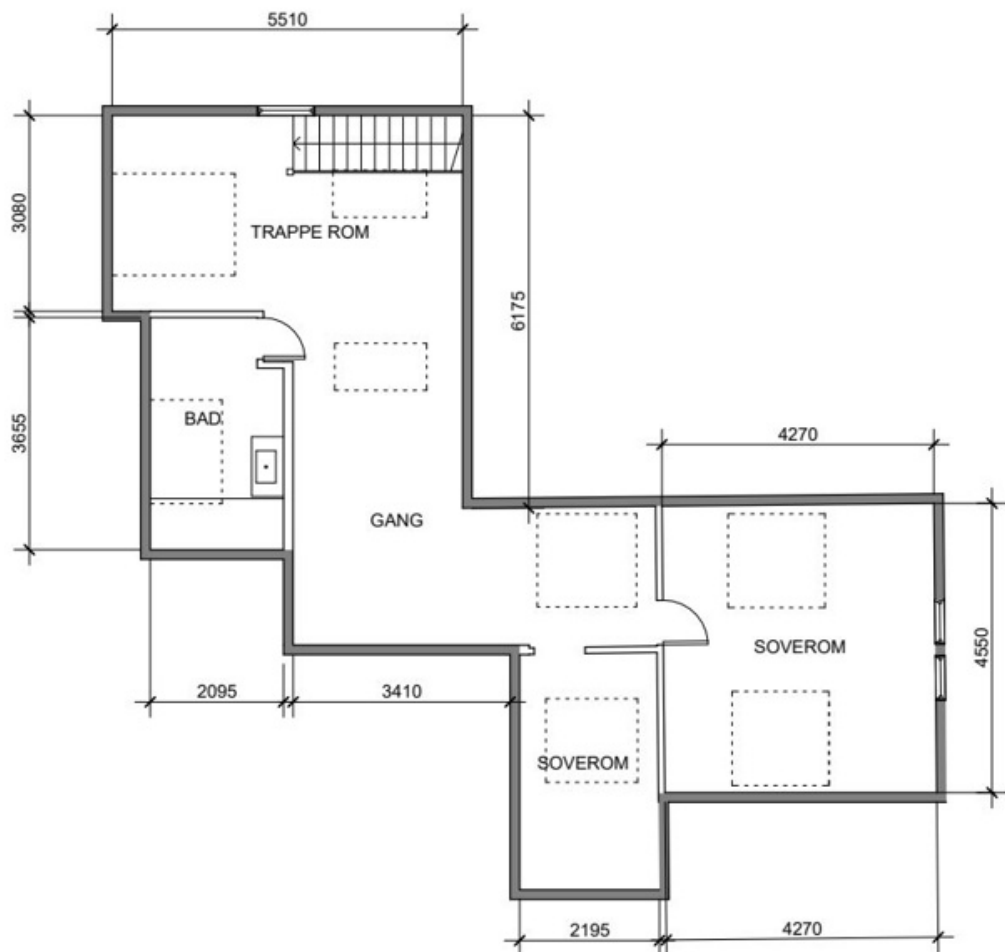
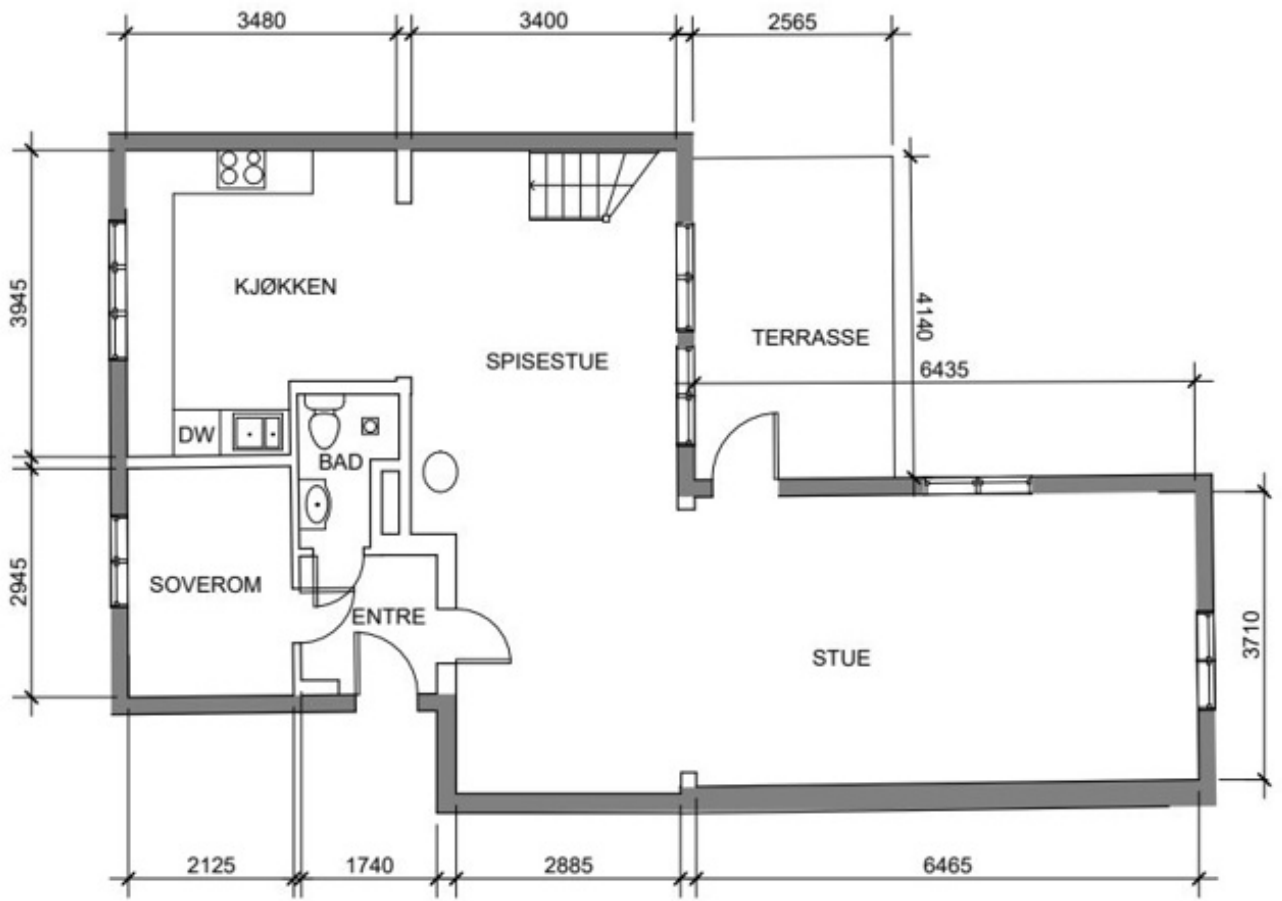
**Salgsoppgavedato**

13.09.2024





# Plantegninger





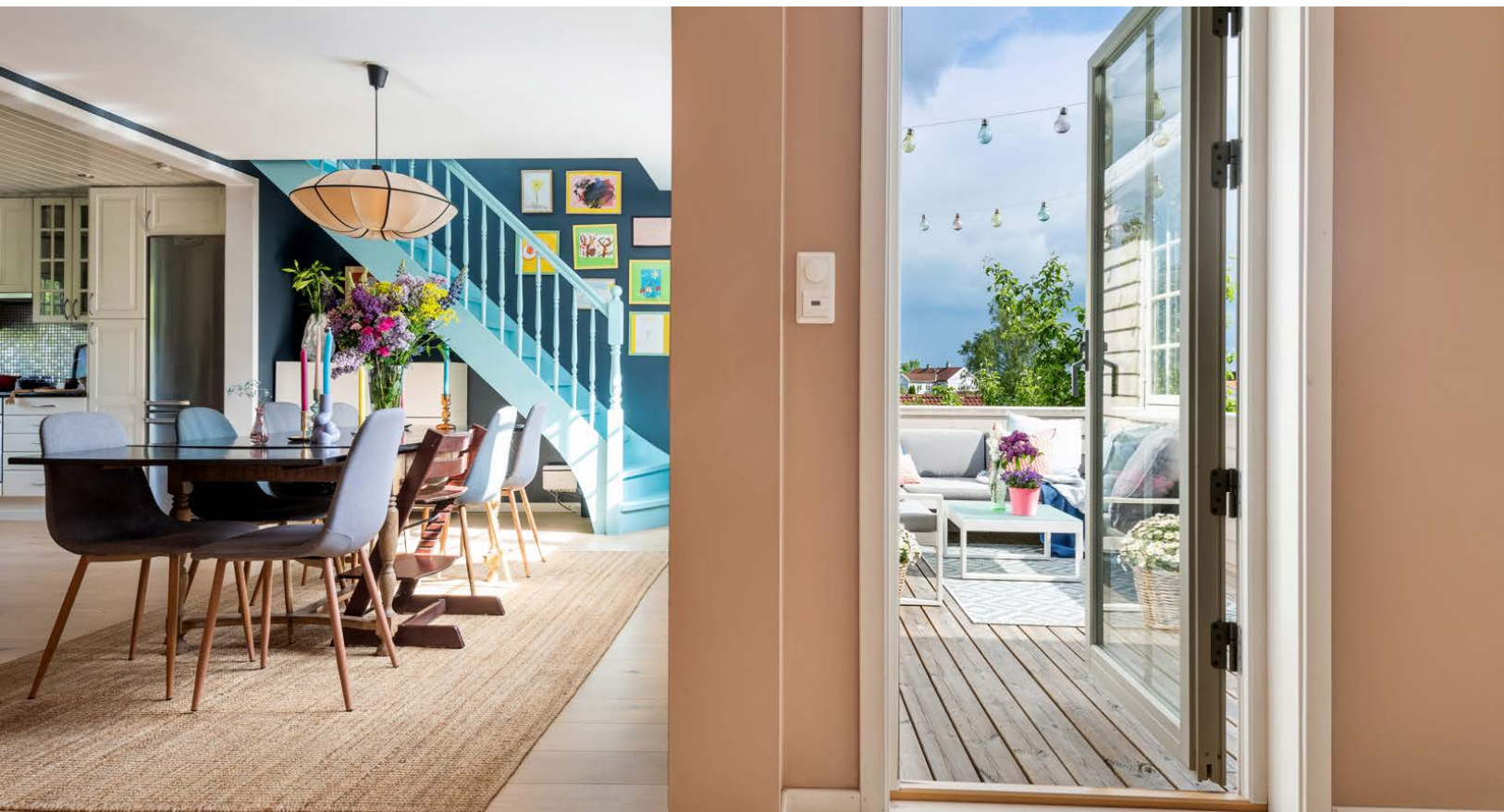
Boligen oppleves lekker og innbydende med god standard.



Gjennomgående løsning hvor det er godt med lysinnslipp fra flere vindusflater.



Romslig stue med god plass til å innrede i flere sittedsoner.



Fra stue og kjøkken er det utgang til balkong.



Uteplassen er vendt mot sør med sol fra morgen til kveld.



Fra balkongen kan man nyte godt av fjordutsikten.



Balkongen oppleves skjermet for innsyn, likevel med godt utsyn.



Boligens fasade sett fra hage. Tilhørende hagedel går i strak linje opp- og nedover fra husets endevegg.



En hyggelig plass å nyte middagen på varme dager.





Hagen er skjermet med både busker og trær.



Denne delen inngår også i boligens hage (1. etasje har rett til å passere rundt huset). Grunnet drenering er det nylig lagt ny plen.



Stue, spiseplass og kjøkken utgjør et stort, sosialt allrom.



Sett fra stue mot kjøkken og spiseplass, med trapp videre opp mot boligens andre plan.



Den åpne løsningen gjør det enkelt å koke og samtidig være en del av det sosiale selskapet.



Innredning med lyse fronter og laminat benkeplate. Ventilator med utkast i yttervegg.



Kjøkkenet har godt med både skap- og benkeplass.



Integrert platetopp og stekeovn, og opplegg for oppvaskmaskin.



God plass til et større spisebord med rom for å invitere venner og familie.



Gulvvarme i ny stuedel og kjøkken, i tillegg til peisovn for de kjøligere dagene.



Trapp opp til loftsetasje.



Loftet har ca. 40 m<sup>2</sup> ikke-måleverdig areal, dvs. at leiligheten har et gulvareal på ca. 152 m<sup>2</sup>.



Etasjen er perfekt når man ønsker å trekke seg tilbake eller barna har besøk.





Bad.



Badet i loftsetasje ble etablert ifm. innredning av loft i 2014.



Stilrene overflater og varmekabler i gulv.



Lesehjørne utenfor to av soverommene i loftsetasje. Loftet har fortsatt mye potensiale til ev. oppbevaring.



Soverom I & II. Det siste soverommet er på boligens hovedplan i 2. etasje.



Oppbevaringsplass i knevegg med skyvedørsløsning fra Garderobemannen.



Hovedsoverommet oppleves meget romslig med god plass til dobbeltseng, nattbord og ytterligere soverommøblement.



Veggene er malt i en delikat farge.



Soverom II.



Man kan nyte godt av den herlige utsikten fra loftsetasjen også.



Gang med direkte tilgang til soverom III og bad.



Soverom III.



Bad II. Inneholder WC, servantseksjon med tilhørende speilskap og dusjhjørne. Innvendige avløpsrør er antatt skiftet i forbindelse med tidligere rehabilitering.



Det er mulighet for oppheng og skostativ utenfor entreen og en halvetasje opp.





Yttertøy og sko oppbevares i felles trappegang.



Inngangsparti Høgdefaret 10.



Dette er et meget populært område med umiddelbar nærhet til friområder, samtidig som det kun er en kort spasertur ned til byen.



Nærområdet - Du finner også en rekke turmuligheter på Ekeberg med både vakker natur og upåklagelig utsikt, ypperlig for både hygge og trening.



Nærområdet - Ekebergsletta.



Nærområdet - Ekerbergrestauranten med nydelig utsikt over fjorden og byen.



Nærområdet - EKT Rideskole og Husdyrpark.



Nærområdet - Jacobs på Holtet byr på et bredt utvalg av mat og ferskvarer. Det tilbys også catering med spennende mat.



Nærområdet - Kort vei til Sørenga, Bjørvika og Barcode. Langs Barcode finner du en rekke velrennomerte restauranter, som f.eks. Vaaghals og Nodee.



Nærområdet - Populære Sørenga sjøbad en kort kjøretur unna.

# Vedlegg

# Høgdefaret 10 1178 OSLO

## Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet i 4-mannsbolig

Byggeår: 1928

BRA: 117 m<sup>2</sup>

BRA-i: 112 m<sup>2</sup>

### Samlet vurdering

TG-0



TG-1



TG-2



TG-3



TG-IU





# 1. Tilstandsgradene

TG-0

## Tilstandsgrad 0: 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: Mindre eller moderate avvik

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak 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: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

## Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

## 2. Om rapporten

### Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

### Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

### Takstrappen

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/21225>

### Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

### Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

## 3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

### Bygningsdeler med TG3

#### Vinduer og dører: 2. etasje

##### Oppsummering

Det er råteskader på utsiden av balkongdøren, og i listen på vinduet som vender mot balkongen.

Kittfalsler (utvendig tetting mellom vindusramme og glass) er uttørket og stedvis løsnet.

##### Anbefalte tiltak

Utskifting av balkongdør pga råteskade må påregnes.

Overflatebehandlinger må påregnes.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

### Bygningsdeler med TG2

#### Balkong, terrasse, platting

##### Oppsummering

Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk.

Markisen er defekt. Det er noe malingsavflassing på håndløpere på balkongen.

Rekkverkshøyden er målt til 92 cm. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm, men tilfredsstillende krav på oppføringstidspunktet.

Takterrassen er tekket med membranduk.

##### Anbefalte tiltak

TG 2 pga: Overflatebehandling må påregnes.

Det anbefales at høyden på rekkverket heves til dagens krav på 100 cm.

#### Etasjeskille og gulv på grunn

##### Oppsummering

Det registreres skjevhet i gangen i 2. etasje, hvor forskjellen fra høyeste til laveste punkt er målt til 20 mm. Det er noe skjevheter i de andre rommene også.

Det er stedvis noe knirk i gulvet.

##### Anbefalte tiltak

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

#### Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

##### Oppsummering

Pipa er innkledd med fliser på badet i 2. etasje.

### Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i påviste avvik og for en vurdering av eventuelle tiltak anbefales en ytterligere kontroll av pipa/ildsteder utført av brann- og feiervesen.

---

## Trapp

### Oppsummering

Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift.

Rekkverket er dårlig festet på loftet.

### Anbefalte tiltak

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

Det må påregnes å festet rekkverket bedre.

---

## Elektrisk

### Oppsummering

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.

Det er kursfortegnelse i sikringsskapet. Det er ikke sjekket om kursene er i samsvar med kursfortegnelsen.

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.

### Anbefalte tiltak

Boligen har et elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

---

## Varmtvannsbereder

### Oppsummering

Berederen har antagelig passert 20 år og har usikker restlevetid.

### Anbefalte tiltak

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/( over 20 år) er påregnelig.

---

## Våtrom: Bad 2. etasje

### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

### Oppsummering av sanitærutstyr

TG 2 er satt pga. at det er fuktskader pga vannsøl, på servantskapet. Det er skader på servanten..

### Oppsummering av ventilasjon

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert. TG 2

---

### Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

---

## Våtrom: Bad på loft

### Oppsummering av overflater

Det er en høydeforskjell på ca. 1,5 cm fra topp slukrist til topp flis ved døren.

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.

### Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å lage bedre fall mot sluket.

### Oppsummering av sanitærutstyr

Det er en liten svelleskade nederst på servantskapet.

Det er ikke etablert noen dreksåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sistene, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

### Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det anbefales å lage en lekkasjeåpning under toalettet.

---

## Øvrig: Innerdører

### Oppsummering

TG 2 er satt pga. at det er noe bruksslitasje på dørene, og døren til badet på loftet subber i rammen.

### Anbefalte tiltak

Det må påregnes å vedlikeholde dørene, og justere døren til badet på loftet.

---

## Øvrig: Alarm- og signalsystemer

### Oppsummering

Det anbefales å montere lekkasjestopper i kjøkkenbenken, og komfyrvakt.

---

## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato  
**6.8.2024**

Rapportdato  
**13.9.2024**

### Hjemmelshavere

Navn: **Maren Wilberg Rostad**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Navn: **Nils Harald Bråfelt**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygnings sakkyndig? **Ja**

### Informasjon om bygnings sakkyndig

Navn: **Pål Morten Pedersen**

Telefon: **90844088**

Firma: **Vannmannen AS**

Epost: **pmp@taksthuset.no**

Adresse: **Heggelibakken 4, 0375 Oslo**



#### Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

### Informasjon om boligen

Adresse: **Høgdefaret 10, 1178 Oslo**

Kommunenr: **301**

Gårdsnr: **151**

Bruksnr: **98**

Festenr:

Seksjonsnr: **3**

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: **1928**

Boligtype: **Leilighet i 4-mannsbolig**

#### Generell beskrivelse av boligen:

En lys og pen leilighet i 4-mannsbolig beliggende i ett populært boligområde på Bekkelaget. Boligen går over to etasjer med hovedplan i 2. etasje samt loft. Tomteareal: 1 062,3 m<sup>2</sup>. Felles eiet.

Kort vei til rekreasjonsområder som Østmarka, Byskogen, Brannfjell, Ballsletta, Ekebergsletta/Ekeberghallen, EKT Rideskole og Husdyrpark.

Det er god standard over innredninger, overflater og utstyr, men naturlig vedlikehold må påregnes noen steder.

Elektrisk oppvarming, peisovn og gulvvarme i stuedel og kjøkken.

Tiltak på eiendommen

2023: Malt huset utvendig.

2022: Ny drenering rundt bebyggelse.

2021: Ny taktekking samt rehabilitering/utvidelse av balkong.

2013/2014: Påbygg samt innredning av loft med bad.

Grunnmur oppført i naturstein/teglstein.

Veggkonstruksjonen i reisverk med stående kledning.

Taket har saltaksform tekket med betongstein fra 2021.

Etasjeskiller i trebjelkelag.

Vinduer og balkongdører med 2-lags isolerglass.

Boligen går over 2 plan (2 etg. + loft) og ble påbygget/utvidet i 2013/2014.

Det er ingen nøyaktig kjennskap til hvilken type byggegrunn det er på eiendommen. Antatt fundamentert på støpte søler på fast grunn eller faste, komprimerte masser.

## 5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggeteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: <https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html>

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandard (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelser er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

### Bygning: Hovedbygg

#### Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	83	78	5	0	11
Loft	34	34	0	0	0
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>117</b>	<b>112</b>	<b>5</b>	<b>0</b>	<b>11</b>

#### Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Loft	74	34	40
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>74</b>	<b>34</b>	<b>40</b>

## Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
2. etasje	78	78	0	Entré, bad, soverom, stue, spisestue og kjøkken. Utgang til balkong fra stue og spisestue.	
Loft	34	34	0	Trapperom, bad, gang og 2 soverom. Gulvarealet er ca. 74 m2.	
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>112</b>	<b>112</b>	<b>0</b>		

## Kommentar til arealberegning

Kjellerbod på 5 m2



## 6. Hovedrapport

### 6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Sydvestvendt balkong i trekonstruksjon på ca. 11 m2 med utgang fra stue og kjøkken.	
Det er markise, utelys og stikkontakt på balkongen.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggtknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Ja
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Nei
<b>Oppsummering av balkong, terrasse, platting</b>	<b>TG-2</b>
Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk.	
Markisen er defekt. Det er noe malingsavflassing på håndløpere på balkongen.	
Rekkverkshøyden er målt til 92 cm. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm, men tilfredsstillende krav på oppføringstidspunktet.	
Takterrassen er tekket med membranduk.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
TG 2 pga: Overflatebehandling må påregnes.	
Det anbefales at høyden på rekkverket heves til dagens krav på 100 cm.	

### 6.2 Vinduer og dører: 2. etasje

Beskrivelse
Vinduer med 2-lags glass med yttervindu produsert i 1983/1984 i 2. etasje.
Dobbelfløyert balkongdør med 2-lags glass med yttervindu produsert i 1983.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer og dører er skiftet.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
<b>Oppsummering av vinduer og dører</b>	<b>TG-3</b>
Det er råteskader på utsiden av balkongdøren, og i listen på vinduet som vender mot balkongen.	
Kittfalsen (utvendig tetting mellom vindusramme og glass) er uttørket og stedvis løsnet.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Utskifting av balkongdør pga råteskade må påregnes.	
Overflatebehandlinger må påregnes.	
<b>Utbedringskostnader</b>	<b>10 000 - 50 000</b>

## 6.3 Vinduer og dører: Loft

Beskrivelse	
Takvinduer og vinduer med 2-lags glass antatt produsert i 2014 på loftet. Nytt takvindu i soverommet i 2023.	
Lyd og brannklassifisert entredør med sikkerhetslås.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduene er satt inn i forbindelse med innredningen av loftet.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
<b>Oppsummering av vinduer og dører</b>	<b>TG-1</b>
Det ble ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	
Noe malingsavflassing enkelte steder.	

## 6.4 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Innredet loft (lukket konstruksjon)
Er loftet innredet etter byggeår?	Ja
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på tilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på tilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
<b>Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)</b>	
TG-1	
Loftet er innredet i 2013/2014.	
Det er foretatt en visuell inspeksjon av innvendige himlinger og ingen tegn til aktiv lekkasje eller kondensproblemer blir registrert.	

## 6.5 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Kjellergulv er støpte. Etasjeskillere er trebjelkelag.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
<b>Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn</b>	
TG-2	
Det registreres skjevhet i gangen i 2. etasje, hvor forskjellen fra høyeste til laveste punkt er målt til 20 mm. Det er noe skjevheter i de andre rommene også.	
Det er stedvis noe knirk i gulvet.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.	
Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.	

## 6.6 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Type pipe	Tegl
Det er antatt teglsteins pipe.	

Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Det er en peisovn ved spisestuen.	
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Ja
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
<b>Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen</b>	<b>TG-2</b>
Pipa er innkledd med fliser på badet i 2. etasje.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Med bakgrunn i påviste avvik og for en vurdering av eventuelle tiltak anbefales en ytterligere kontroll av pipa/ildsteder utført av brann- og feiervesen.	

## 6.7 Kjøkken

### Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
<b>Oppsummering av overflater og innredning</b>	<b>TG-1</b>
Hvit mattlakkert kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Kjøleskap med fryser og oppvaskmaskin i nisje. Integrert komfyr og induksjonstopp, Stål vaskekum nedfelt i laminat benkeplate.	
Ny kjøkkeninnredning i 2007. Det er noe bruksslitasje på innredningen enkelte steder. Naturlig vedlikehold må påregnes på sikt.	

### Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Kjøkkenvifte med avtrekk ut i friluft.	
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
<b>Oppsummering av avtrekk</b>	<b>TG-1</b>

## 6.8 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Fant ikke oppdaterte tegninger i Planinnsyn i Oslo Kommune.	

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
<p>Det foreligger "ekspedisjonsdokument" fra byggeåret. Et ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Dette dokumentet er førstesiden på byggesaken, hvor alle godkjenninger blir stemplet på (oppmålingssjefen, brannsjefen, helseråd, etc). Dette dokumentet kan være (ferdig) attestert, men i noen tilfeller er det bare registrert dato for byggeanmeldelse.</p> <p>I tillegg foreligger det ferdigattest på: Bruksendring av loft til boareal og nytt bad i 2. etasje, 2015. Påbygg, 2020.</p>	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
<p>Det er røykvarsler og brannslukningsapparat i boligen.</p> <p>Røykvarslere og brannslukningsutstyr skal medfølge ved salg.</p>	
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

## 6.9 Trapp

Beskrivelse	
Malt tretrapp med lukkede opptrinn.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Nei
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Ja
<b>Oppsummering av trapp</b>	<b>TG-2</b>
<p>Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift.</p> <p>Rekkverket er dårlig festet på loftet.</p>	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
<p>Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.</p> <p>Det må påregnes å festet rekkverket bedre.</p>	

## 6.10 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Det er antatt plast avløpsrør.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Deler av innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av kjøkken og badene.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ja
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
<b>Oppsummering av avløpsrør</b>	<b>TG-1</b>
Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.	
Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.	
Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer. Resterende er sameiet/borettslaget sitt ansvar.	

## 6.11 Vannledninger



Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Vannrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.	
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei

Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
<b>Oppsummering av vannledninger</b>	
<p>Fordelerskap er plassert på bad i 2. etasje og i trapperom på loft.</p> <p>Det er stoppekraner i fordelerskapene.</p> <p>Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer. Resterende er sameiet/borettslaget sitt ansvar</p>	
<b>TG-1</b>	

## 6.12 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Sikringskapet er plassert i felles trappeoppgang med automatsikringer.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det elektriske anlegget er oppgradert, usikkert når. Nytt elektrisk anlegg på loftet ca. 2014.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler tilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

**Oppsummering av elektrisk****TG-2**

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.

Det er kursfortegnelse i sikringsskapet. Det er ikke sjekket om kursene er i samsvar med kursfortegnelsen.

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 øtilsyn) 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.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Boligen har et elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

**6.13 Varmtvannsbereder**

Plassering bereder

Berederen er plassert i kjeller med sluk

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

Ukjent

Størrelse

200 liter

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Nei

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?

Nei

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?

Nei

Er bereder over 20 år?

Ukjent

**Oppsummering av varmtvannsbereder****TG-2**

Berederen har antagelig passert 20 år og har usikker restlevetid.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/( over 20 år) er påregnelig.



## 6.14 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig ventilering med spalteventiler i vindu på loft og klaffeventil i yttervegg i noen rom.	
Elektrisk avtrekksvifte på badene.	
<b>Oppsummering av ventilasjon</b>	<b>TG-1</b>
Ventilasjonen er antatt etter byggeforskrifter fra byggeåret.	

## 6.15 Våtrom: Bad 2. etasje



### Overflate

Beskrivelse av overflate	
Det er fliser på vegger og gulv med varmekabler.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet er modernisert, usikkert når.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
<b>Oppsummering av overflater</b>	<b>TG-1</b>
Det er en høydeforskjell på ca. 1.5 cm fra topp slukrist til topp flis ved døren.	
Overflatene er normalt godt vedlikeholdt.	

### Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei

Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
<b>Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk</b>	<b>TG-2</b>
Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.	

### Sanitærutstyr

Beskrivelse	
På badet er det servant med servantskap, toalett og dusj med dusjforheng.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd systerne til klosett?	Nei
<b>Oppsummering av sanitærutstyr</b>	<b>TG-2</b>
TG 2 er satt pga. at det er fuktskader pga vannsøl, på servantskapet. Det er skader på servanten..	

### Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Det er en elektrisk avtrekksvifte på badet. Det er ikke tilluft unde døren.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
<b>Oppsummering av ventilasjon</b>	<b>TG-2</b>
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	
Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert. TG 2	
<b>Anbefalte tiltak ventilasjon</b>	
Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.	

### Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
<b>Oppsummering av fukt</b>	<b>TG-1</b>
Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende kjøkken.	
Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.	

### Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon Nei

Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.

## 6.16 Våtrom: Bad på loft



### Overflate

#### Beskrivelse av overflate

Det er fliser på gulv med varmekabler. På veggene er det delvis fliser og malte flater.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

Badet ble bygget ca. 2014.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluket? Ja

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket? Nei

Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)? Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone? Nei

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis? Nei

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr? Nei

Er det registrert knirk i gulvet? Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

#### Oppsummering av overflater

**TG-2**

Det er en høydeforskjell på ca. 1,5 cm fra topp slukrist til topp flis ved døren.

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.

#### Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å lage bedre fall mot sluket.

### Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk? Nei

Type sluk Plast

Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk? Nei

Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger? Nei

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade? Nei

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? Nei

#### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-1

Ingen feil eller mangler ble observert.

### Sanitærutstyr

#### Beskrivelse

På badet er det servant med servantskap, veggfestet toalett med skjult sisterne, flislagt badekar med glass dusjvegg.  
Opplegg for vaskemaskin.

Er det skader på utstyr og innredning? Ja

Er det innebygd sisterne til klosett? Ja

Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne? Ja

#### Oppsummering av sanitærutstyr

TG-2

Det er en liten svelleskade nederst på servantskapet.

Det er ikke etablert noen drenering for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

#### Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det anbefales å lage en lekkasjeåpning under toalettet.

### Ventilasjon

#### Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Det er en elektrisk avtrekksvifte på badet. Det er tilluft under døren.

Er ventilasjonen funksjonstestet? Nei

#### Oppsummering av ventilasjon

TG-1

### Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom? Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking? Nei

#### Oppsummering av fukt

TG-1

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende gang.

Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.

### Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.

## 6.17 Øvrig: Gulv

Beskrivelse

Det er enstavs parkett på gulvene.

**Oppsummering av øvrig**

**TG-1**

Gulvene er normalt godt vedlikeholdt, men det er noe bruksslitasje, hakk og riper enkelte steder.

Naturlig vedlikehold må påregnes på sikt.

## 6.18 Øvrig: Vegger

Beskrivelse

Det er malte slette veggoverflater.

**Oppsummering av øvrig**

**TG-1**

Veggoverflatene er pusset opp og malt i nyere tid og er godt vedlikeholdt.

## 6.19 Øvrig: Tak

Beskrivelse

I takene er det malt panel og malte plater.

Takhøyden er 241 cm i 2. etasje. Skråtak på loft med takhøyde fra 10 cm til 232 cm.

**Oppsummering av øvrig**

**TG-1**

Takene er pusset opp og malt i nyere tid og er godt vedlikeholdt.

## 6.20 Øvrig: Innerdører

Beskrivelse

Hvite glatte dører og trefyllingsdører.

**Oppsummering av øvrig**

**TG-2**

TG 2 er satt pga. at det er noe bruksslitasje på dørene, og døren til badet på loftet subber i rammen.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det må påregnes å vedlikeholde dørene, og justere døren til badet på loftet.

## 6.21 Øvrig: Alarm- og signalsystemer

### Beskrivelse

TG 2 pga: Det er ikke montert lekkasjestoppere i kjøkkenbenken, eller komfyrvakt.

### Oppsummering av øvrig

**TG-2**

Det anbefales å montere lekkasjestopper i kjøkkenbenken, og komfyrvakt.

## 6.22 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.23 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.24 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.25 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Grønland/ Bjørnvika	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1002230037	
<b>Selger 1 navn</b>	<b>Selger 2 navn</b>
Maren Wilberg Rostad	Nils Harald Bråfelt
<b>Gateadresse</b>	
Høgdefaret 10	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
OSLO	1178
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	2011
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	11
Antall måneder	11
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1002230037

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Våtromsfirma som holdet til på Ryen.
Arbeid utført av	Bergersen

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei  Ja

Beskrivelse	Badet i 2. etg er av nyere dato.
-------------	----------------------------------

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei  Ja

Beskrivelse	Ja, godkjent hos plan og bygg
-------------	-------------------------------

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

Nei  Ja

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

Svar	Nei
------	-----

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Beskrivelse	vi hadde en lekkasje fra et takvindu i vår ved et uvæ. Dette er meldt in til rettet opp i og kontrolleres av gjensidige. Skaden oppstod hos naboen under
-------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

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

Beskrivelse	En nabo meldte om skjeggkre i en bod da de flyttet inn i 2020. Selv har vi aldri sett skjeggkre.
-------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------

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

Svar	Nei
------	-----

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

Nei  Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei  Ja



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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Balkongene ble byttet ut under høsten 2019
Arbeid utført av	Byggeeksperten

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

Beskrivelse	utbygget i andre etasje og loft
-------------	---------------------------------

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei  Ja

Beskrivelse	Ferdigattest godkjent
-------------	-----------------------

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei  Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei  Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

Nei  Ja

Beskrivelse	Vi har hatt befaring og vurdering av OPAK, Kartveit & Heggøy for å se på brannkonstruksjon.
-------------	---------------------------------------------------------------------------------------------

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

Beskrivelse	Naboen i andre etasje har meldt om at det er lytt mellom boligenhetene - gjelder primært nedover , fra loftet
-------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------

#### 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

Beskrivelse	I 2020 var det rapport at det var skjeggkre i kjeller . Vi har aldri sett skjeggkre
-------------	-------------------------------------------------------------------------------------

## Tilleggs kommentar

-Sameiet har et pågående arbeide ved å oppdatere vedtekter i 2023/ 2024 -Gjennomført drenering av hagen 2019 - Nytt Tak 2019 -Planlagt å pusse opp fellesarealer som gangen og anlegge gjerde

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1002230037

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Maren Rostad	cfe2d782c351bde226d3c49 68976166d7ffc9001	05.10.2023 15:06:35 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Nils Bråfelt	accea78f1d9b2b8aa448d22 7bdda1a7b419c2bd8	05.10.2023 14:30:04 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1002230037

- 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>

## S A M E I E V E D T E K T E R

for

Sameiet Høgdefaret 10.

### \$ 1.

Sameiets navn er Høgdefaret 10.

Sameiet består av 4 seksjoner av gnr. 151 bnr. 98 i Oslo i henhold til oppdelingsbegjæring av 00.00.00, tinglyst 00.00.00.

For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk = 1/4.

### \$ 2.

Eiendommens fellesutgifter fordeles med 1/4 på hver.

Dette gjelder renovasjon, eiendomsskatt, forsikringer og øvrige utgifter.

### \$ 3.

M.h.t. utearealene, som vedlikeholdes av den enkelte, disponeres disse som tidligere:

1. etasje disponerer arealene i husets bredde og ned til naboens gjerde i Fredvn.
2. etasje disponerer arealene på sidene av huset til naboens gjerder.

Felles er husets forside mot veien og trappen med adgang for de i 1. etasje til å passere rundt huset.

Loft og kjeller disponeres som avtalt tidligere:

Loftet disponeres i fellesskap med 1/4 på hver.

I kjelleren disponeres bryggerhuset og rulleboden i fellesskap.

Fru Smith og fru Solli har foretatt bytte slik at fru Smith disponerer deres felles gamle bad alene mot at fru Solli får hennes tidligere toilettrom.

Solberg og Inglingstad har foretatt lignende bytte slik at Solberg har deres felles gamle bad alene og Inglingstad har fått deres tidligere toilettrom.

### \$ 4.

Sameierne er alle ansvarlige for vedlikehold av hovedhusets ytre fasader. Likeledes foretas snerydding i fellesskap.

Utgifter til vedlikehold og gjerdehold av felles adkomstveier dekkes likt av sameierne med 1/4 på hver.

§ 5.

For øvrig gjelder den til enhver tid gjeldende lovgivning om eierseksjoner. Herunder sorterer også husreglene som vi tidligere var underlagt som borettslag.

§ 6.

For utbygging av Høgdefaret 10 gjelder utbyggingsforslaget vedtatt på generalforsamlingen i Holtet Hageby Borettslag i 1981.  
Se vedlagte tegninger.

..0..

Vedtektenes § 3 endres med henhold til disposisjon av loft og kjeller:

1. etasje venstre side = 1 v
2. etasje venstre side = 2 v
1. etasje høyre side = 1 h
2. etasje høyre side = 2 h


1 v og 2 v bytter kjeller og loft slik at 1 v disponerer kjelleren på deres side alene, og 2 v disponerer deres felles loft alene. 2 v beholder 1 kjellerbod rett ned for kjellertrappen. Ved en eventuell påbygging ut mot hagen for 1 v samtykker 2 v til at vindu ved denne kjellerboden kan blokkeres.

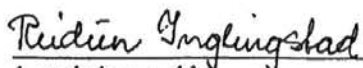
1 h og 2 h får som kompensasjon for deres andel av bryggerhuset og rulleboden disponerer sin side av kjelleren alene. Denne deles mellom 1 h og 2 h på følgende måte: Badet som tidligere tilhørte venstre side av huset, disponeres av 1 h og 2 h i fellesskap som bryggerhus/ vaskerom. Øvrige kjellerarealet fordeles mellom 1 h og 2 h etter de oppmålte kvadratmeterene (kjellergangen er felles). Det vil si at 1 h disponerer de to innerste bodene og ombygget bad, og at 2 h disponerer en bod fra trappegangen, det opprinnelige badet og boden vis-a-vis dette.

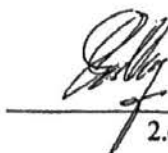
Elektrisk anlegg + kraner for 1 h og 2 h må installeres kostnadsfritt av venstre side.

Oslo/ Holtet hageby, september 1997.

  
Torgeir Solli  
1. etasje venstre side

  
Lasse Skjott  
2. etasje venstre side

  
Reidun Inglingstad  
1. etasje høyre side

  
Lasse Skjott  
2. etasje høyre side

**Tillegg til endringer til § 3, endret september 1997.**

Endringene gjeldende leilighet 1h. leilighetsnr.102 og leilighet 2h. leilighetsnr. 202.

Leilighetene 102 og 202 har jfr. endringen av september 1997 delt kjeller og loft på høyre side av sameiet.

Vedtektene endres med følgende endring gjeldene for høyre side av bygget:

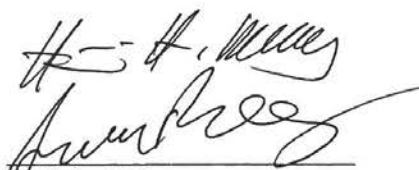
Leilighet 202 h. skal disponere hele loftet på høyre side av bygget og beholder kjellerbod nedenfor kjellertrappen.

Leilighet 102 h. skal disponere hele kjellerarealet på høyre side av bygget.

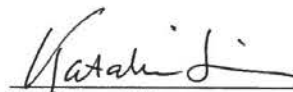
Endringene gjelder kun disponering av loft og kjeller på høyre side. Endringen i § 3 iversettes fra signeringsdato.

Oslo, Høgdefaret 10

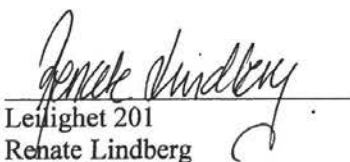
Dato: \_\_\_\_\_



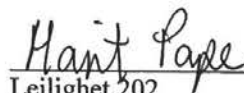
Leilighet 101  
Anders og Heidi Bredby



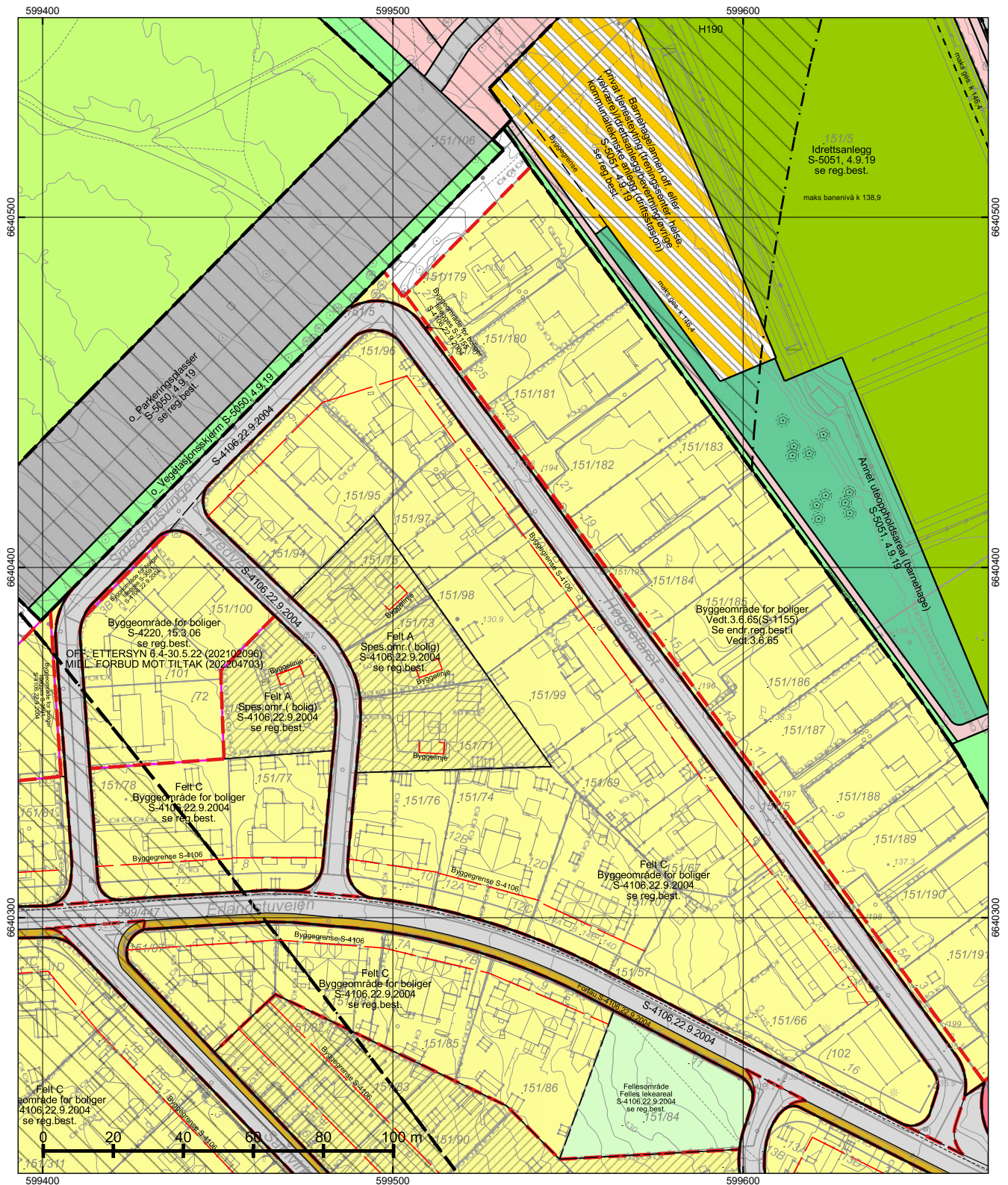
Leilighet 102  
Katalin Simon



Leilighet 201  
Renate Lindberg



Leilighet 202  
Marit Pape



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 Oslo

Dato: 18.05.2022  
 Bruker: tas  
 Målestokk 1:1000  
 Ekvivalens 1m  
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32  
 Høydereferanser  
 - Reguleringsplan: Se reg.best.  
 - Bakgrunnskart: NN2000  
 Originalformat: A3

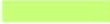
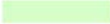




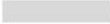



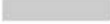






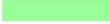




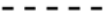

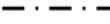














Reguleringskart	
- Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1 - Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 - Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. - Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.	
PlottID/Best.nr: 303762/ 86450564	Deres ref.: 13229 / WM194 11 3001573
Adresse: HØGDEFARET 10	Kommentar:
Gnr/Bnr: 151/98	

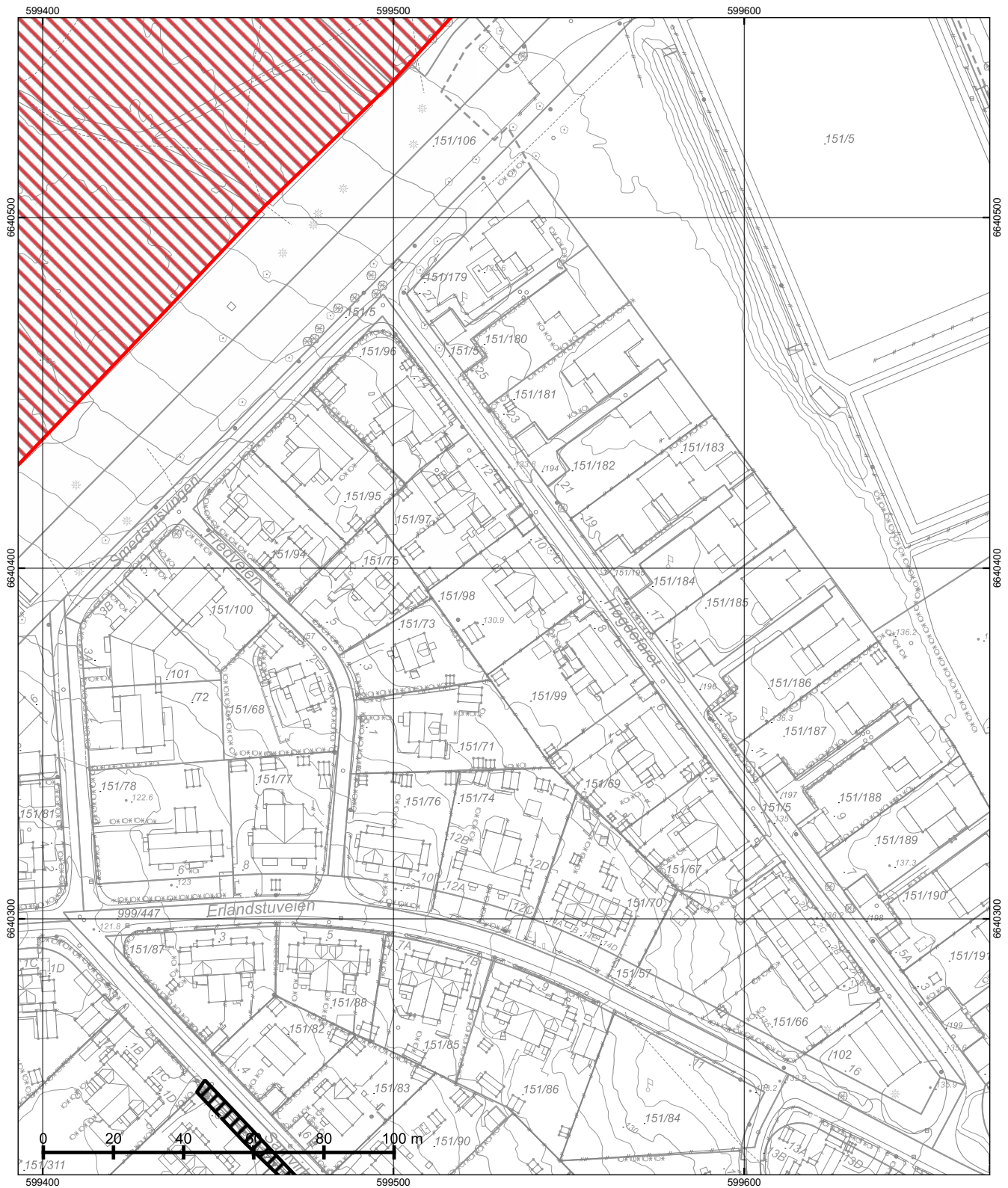
Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark



## TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park
	72 - Felles lekeareal
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	162 - Skole m.tilh.anlegg
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	312 - Fortau
	330 - Parkering/utfartsparkering
	1400 - Idrettsanlegg
	1690 - Annet uteoppholdsareal
	1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
	2011 - Kjøreveg
	2012 - Fortau
	2013 - Torg
	2016 - Gangveg/gangareal/gågate
	2017 - Sykkelveg/-felt
	2021 - Trasé for jernbane
	2082 - Parkeringsplasser
	3050 - Park
	3060 - Vegetasjonsskjerm
	660 - Spesialområde bevaring bolig
	RbBevaringGrense
	RpBestemmelseOmråde
	RpBestemmelseGrense
	RpSikringSone
	RpSikringGrense
	312 - Fortau
	313 - Skulder - bankett
	913 - Formålavgrensning
	930 - Reguleringslinje
	932 - Regulert kant kjørebane
	Formålgrense
	Foreløpig plan
	Plangrense (gammel lov)
	Plangrense (ny lov)
	Byggegrense
	Byggegrense
	Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
	Inn-/utkjøring
	Eksisterende tre som skal bevares



© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune

 **Oslo**  
 Dato: 18.05.2022  
 Bruker: tas  
 Målestokk 1:1000  
 Ekvidistans 1m  
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32  
 Høydereferanser  
 - 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: 303762/ 86450564	Deres ref.: 13229 / WM194 11 3001573
Adresse: HØGDEFARET 10	Kommentar:
Gnr/Bnr: 151/98	

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

# Høgdefaret 10

Nabolaget Holtet - vurdert av 177 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



## Offentlig transport

Bekkelagshjemmet Linje 19N, 74	7 min 0.6 km
Sportsplassen Linje 13, 19	7 min 0.6 km
Brattlikollen Linje 1, 4	18 min 1.5 km
Nordstrand stasjon Linje L2	9 min 4.1 km
Oslo S Totalt 18 ulike linjer	13 min 7.5 km

## Skoler

Bekkelaget skole (1-7 kl.) 601 elever, 31 klasser	13 min 1.1 km
Ekeberg skole (1-7 kl.) 808 elever, 37 klasser	19 min 1.6 km
Nedre Bekkelaget skole (1-7 kl.) 195 elever, 18 klasser	25 min 2 km
Kastellet skole (1-10 kl.) 621 elever, 34 klasser	5 min 2.1 km
Brannfjell skole (8-10 kl.) 613 elever, 36 klasser	6 min 0.5 km
Holtet videregående skole 325 elever, 21 klasser	7 min 0.6 km
Lambertseter videregående skole 825 elever, 30 klasser	7 min 2.6 km



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



## Kvalitet på skolene

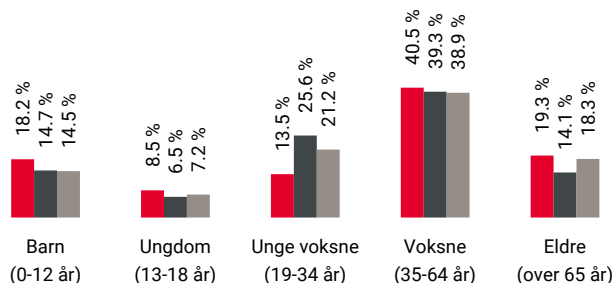
Veldig bra 90/100



## Naboskapet

Godt vennskap 74/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Holtet	3 391	1 390
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Frierveien barnehage (1-5 år) 61 barn	5 min 0.5 km
Sportsplassen barnehage (1-5 år) 30 barn	7 min 0.6 km
Kongsveien barnehage (1-5 år) 110 barn	7 min 0.7 km

## Dagligvare

Joker Holtet	10 min
PostNord, søndagsåpent	0.9 km
Jacobs Holtet	13 min

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 Grønland/Bjørвика 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



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

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

## Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 5 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 8 900
Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt:	Kr 12 900

## 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”*

Rettt skal være rett. For alle.



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUSS**-dekning 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 3 200/3 600/3 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

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





# Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

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

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

## **Egenandel**

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

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

## **Nytt om tilstandsrapporter**

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

### **Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes**

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

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

### **Arealavvik**

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

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

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

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

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





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

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

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

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

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

## Gjennomføring av budgivning

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

## Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Høgdefaret 10  
1178 OSLOMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling  
Saksbehandler: Karianne Amlie

Oppdragsnummer: 1002230037

Telefon: 977 57 259  
E-post: karianne.amlie@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. \_\_\_\_\_

Beløp med bokstaver: Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

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

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

## Kjøpet vil bli finansiert slik:

12.10.2023

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

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

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

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

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

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

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

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre