

aktiv.

Haugerudveien 74, 0674 OSLO

**Lekker, luftig og usjenert 2-roms i
12. etasje med flott utsikt og
balkong | Kort vei til off. komm. |
Ingen dok.avgift!**



Eiendomsmegler

Scott Fredrik Bergman

Mobil 980 03 338

E-post scott.bergman@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Grünerløkka

Sofienberggata 17, 0558 OSLO

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 400 000,-
Fellesgjeld: Kr 37 350,-
Omkostn.: Kr 9 562,-
Total ink omk.: Kr 3 446 912,-
Felleskostn.: Kr 3 099,-
Selger: Bjørn Olav Ruud

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1970
BRA-i/BRA Total 45/47 kvm
Tomtstr.: 60301.2 m²
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 141, bnr. 103
Andelsnr.: 603
Oppdragsnr.: 1008250080

Lekker, luftig og usjenert 2-roms i 12. etasje med flott utsikt og balkong | Kort vei til off. komm. | Ingen dok.

Lekker 2-roms i veldrevet borettslag nær markagrensen. Boligen ligger i et stille og rolig område med kort vei til kollektivtransport og dagligvarehandel. En perfekt leilighet for førstegangskjøpere, pendlere eller deg som ønsker en lettstelt bolig med alle fasiliteter i nærheten!

Verdt å merke seg:

- Lys åpen stue med flott utsikt og gode lys- og utsiktsforhold
- Lave felleskostnader med tv, Internett, varmtvann og fyring inkl.
- Tidløst kjøkken fra 2013 m/integrerte hvitevarer
- Pent flislagt bad med gulvvarme totalrenovert i regi av borettslaget i 2012.
- Praktisk kjellerbod på 2 m²
- Flotte utvendige fellesarealer
- Felles trimrom, dekkrom, sykkelrom og vaskeri
- Lave kjøpsomkostninger



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	56
Nabolagsprofil	64
Budskjema	73

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 45 m²

BRA - e: 2 m²

BRA totalt: 47 m²

TBA: 5 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 2 m² Kjellerbod.

12. etasje

BRA-i: 45 m² Entré, bad/WC, soverom, kjøkken, stue.

TBA fordelt på etasje

12. etasje

5 m² Balkong

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. Boligens opprinnelige bod er i dag slått sammen med soverommet. Omgjøring av boder til oppholdsrom krever tillatelse til bruksendring. Tillatelse til fasadeendring/bruksendring er ikke fremlagt.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

60301.2 m²

Tomtebeskrivelse

Eiet tomt på 60.301,2 m². Tomten heller noe mot vest og er opparbeidet med plen og beplantning. Asfalterte internveier og biloppstillingsplasser. Noe naturtomt.

Beliggenhet

Velkommen til Haugerudveien 74, perfekt for deg som ønsker å bo i rolige og vakre

omgivelser, men samtidig ha kort avstand til alt du trenger!

Borettslaget ligger nært Østmarka, som byr på fantastiske naturopplevelser og muligheter for rekreasjon. Her finner du et omfattende nett av lysløyper, samt tur- og sykkelstier som leder til populære steder som Mariholtet, Rustadsaga og Skullerudstua sportsstue med servering. Om vinteren kan du enkelt ta på deg skiene utenfor døren, og etter et par stavgang over Haugerudveien, er du allerede ved inngangen til lysløypa. I sommerhalvåret kan Østmarka også friste med nydelige bade-, fiske- og padlevann som Lutvann med sandstrand, samt Ulsrudvann og Nøkle vann, hvor det er mulig å leie kajakk og kano.

I tillegg er det kort vei til Haugerud senter, som har alt fra Coop Extra matbutikk med post og frisør til Haugerud Sushi, Toni's pizza, legekontor og Fresh Fitness treningssenter. Det er også gangavstand til KIWI, Rema 1000, solsenter og Sats treningssenter på Hellerud, samt Tveita senter som har 73 butikker og et bredt utvalg av forretninger og servicetilbud. Ikea og Alna senter ligger bare en kort biltur unna.

Området har også et godt kollektivtilbud, med buss og T-bane fra Haugerud som ligger omtrent 6 minutter unna. Det tar omtrent 15 minutter med bil til Oslo S. Herfra går Flybussen og nattbussen fra sentrum hver halvtime i helgene.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Veletablert boligområde med variert boligbebyggelse.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager:

Stjernemyra barnehage 1-5 år. Ca. 400m fra boligen.

Hellerud barnehage 1-5 år. Ca. 500m fra boligen.

Haugerud Sentrum barnehage 1-5 år. Ca. 500m fra boligen.

Barneskoler:

Trosterud skole 1-7. klasse. Ca. 700m fra boligen.

Lutvann skole 1-7. klasse. Ca. 1,3km fra boligen.

Tveita skole 1-7. klasse. Ca. 1,5km fra boligen.

Godlia skole 1-7. klasse. Ca. 2km fra boligen.

Ungdomsskoler:

Haugerud skole 8-10. klasse. Ca. 600m fra boligen.

Videregående skole:

Hellerud videregående skole. Ca. 1,5km fra boligen

Ulsrud videregående skole. Ca. 4,5 km fra boligen.

Skolekrets

Barneskole:
Trosterud skole.

Ungdomsskole:
Haugerud skole.

Offentlig kommunikasjon

Buss fra Landeroveien. Ca. 400m fra boligen.

Haugerud T-bane ca. 700m fra boligen.

Bryn stasjon ca. 3,7 km fra boligen.

Bygningssakkyndig

Geir Csisar

Byggemåte

Bærende konstruksjoner i betong. Fasader med steinlagte betongelementer. Etasjeskillere i betong. Flatt tak antatt tekket med takpapp/membran. Vinduer med 2-lags isolerglass og plastkarmer fra 1994. Balkongdør med isolerglass. Finért entrédør. Brann- og lydklassifisert.

Følgende har fått TG2 i Tilstandsrapport av takstmann Geir Csisar:

Utvendig > Vinduer: Det er avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid for vinduene er oppbrukt. Eldre vinduer kan få funksjonssvikt i form av punkteringer m.m.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger. Det er avvik: Noe avskallet maling.

Tekniske installasjoner > Vannbåren varme. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme. Eldre radiatorer.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg: Sikringsskap med automatsikringer og strømmåler plassert i fellesgang rett utenfor leiligheten. 32 A hovedsikring.

Våtrom > 12. etasje > Bad/WC > Sanitærutstyr og innredning: Det er påvist skader på innredning. Noe fuktsvelling på servantskap.

Det er ingen bygningsdeler som er registrert med TG3, store eller alvorlige avvik.

Sammendrag selgers egenerklæring

Når kjøpte du boligen?

Svar: 2006

Hvor lenge har du eid boligen?

Svar: 18 år og 3 måneder.

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

Svar: Ja, kun av faglært. Totalfornying av bad og utskifting av rør og sluk i regi av borettslaget i desember 2011. Arbeid utført av S-Bygg AS.

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Svar: Ja. Bad ble totalrenovert, sluk ble byttet og ny membran lagt.

Er arbeidet byggemeldt?

Svar: Ja. Borettslaget og S-Bygg håndterte dokumentasjon og søknader.

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

Svar: Nei

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

Svar: Ja, kun av faglært. Oppgradering av sikringer når bad ble fornyet i 2011. Nye kurser for kjøkken når nytt kjøkken ble installert i 2013. Arbeid utført av S-Bygg AS, Relero AS.

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

Svar: Ja. Kontrollert av Infratek Elsikkerhet AS i 2014.

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

Svar: Nei.

Innhold

Lys og pen 2-roms med store vindusflater som gir godt med naturlig lysinnslipp.

Leiligheten har en god og effektiv planløsning som består av:

Entré med plass til oppheng av yttertøy og oppbevaring av sko.

Baderom:

Delikat flislagt bad med gulvvarme fra 2012 renovert i regi av borettslaget. Badet er utstyrt med 60cm servant med underskap, dusjhjørne med innfellbare glassvegger, vegghengt toalett og opplegg for vaskemaskin. Badet har mekanisk avtrekk.

Separat kjøkkenrom med spiseplass:

Praktisk separat kjøkken med innredning fra 2013. Kjøkkenet har godt med skap- og benkeplass og er utstyrt med integrerte hvitevarer som induksjon platetopp, stekeovn,

oppvaskmaskin og kombinert kjøl-/fryseskap. Kullfiltervifte over platetopp samt avtrekk fra kjøkken via boligens ventilasjonsanlegg.

Soverom:

Romslig og lyst soverom med skyvedørsgarderobe og god plass til dobbeltseng.

Stue:

Lys åpen stue med store vindusflater og flott utsikt. Stuen har god plass til spisebord og sofagruppe med tilhørende tv-/mediamøbel.

Balkong:

Sørøstvendt balkong med fri utsikt mot grønne omgivelser, og plass til utemøbler og grill. Balkongen er på ca. 4,6 m2.

Standard

Boligen er bygget i 1970. Vedlikehold og oppussing er foretatt. Overflater er pusset opp etter 2013. Nytt kjøkken i 2013. Badet er renoverert i 2012 i regi av borettslaget. Laminat og fliser på gulv. Malte flater, malt tapet og fliser på vegger. Balkong. Heis.

Innbo og løsøre

Medfølger ved salg:

- Alle taklys.
- Hvitevarer på kjøkken (Induksjon platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kombinert kjøl-/fryseskap).
- Klesskap på soverom med sidehyller og skap over seng.
- Knagg/hattehyller i gang.

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

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Borettslaget har avtale med Telia om kabel-tv og internett/bredbånd iht. borettslagets sider. For mer informasjon se: <https://www.solfjellet.no/boguiden/%C3%A5-bo-hos-oss/kabel-tv-anlegget-avtale-med-telia/>

Parkering

Borettslaget disponerer 380 parkeringsplasser i parkeringshus samt 157 uteplasser

som leies ut etter annsientiet ved å ta kontakt med styret. Det påløper administrasjonskostnader til forretningsfører ved tildeling av plass på kr. 1700,-. Priser for leie av plasser iht. borettslagets hjemmeside er hhv.:
Garasjeplass kr 575,- pr mnd.
Uteplass kr 345,- pr mnd.

Det kan tilbys lading av elbiler og ladbare hybridbiler på alle parkeringsplasser i Solfjellet parkeringshus. Ladeboks bestiller du ferdig montert og oppkoblet til SmartCharge av montør fra elektrofirmaet Lefdal. Alle biler med gyldig plass må ha parkeringsoblat i vinduet på bilen. Dette fås ved å kontakte driftskontoret i Haugerudveien 80 ved framvisning av kontrakt og vognkort.

Ellers er det gode muligheter med gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Forsikringsselskap

If Skadeforsikring

Polisenummer

3294037

Energi

Oppvarming

Oppvarming via radiatorer tilkoblet fjernvarmeanlegg. Elektrisk gulvvarme på bad.

Energikarakter

E

Energifarge

Lys grønn

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 3 400 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 759 354

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 037 417

Formuesverdi sekundær år

2023

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 3.099,- pr. md.

Herav:

Felleskostnader: 2.864,- inkl. fyring, varmtvann, kabel-tv, internett, kommunale avgifter, vaktmester, felles bygningsforsikring, forretningsførsel.

Kapitalkostnader lån: 235,-

Felleskostnader pr. mnd

Kr 3 099

Andel Fellesgjeld

Kr 37 350

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

01.03.2025

Borettslaget

Borettslagsnavn

Solfjellet Borettslag

Organisasjonsnummer

948515660

Andelsnummer

603

Om borettslaget

Borettslaget består av 647 andelsleiligheter. I tillegg kommer 1 tjenesteleilighet. Solfjellet Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948515660, og ligger i bydel Alna i Oslo kommune. Gårds- og bruksnummer: 141 og 103.

Første innflytting skjedde i 1970. Tomten ble kjøpt i 1986.

Større vedlikehold og rehabilitering utført i borettslaget:

2024 Oppgradering av borettslagets lekearealer grunnet forskriftsmessige krav.

Oppgradering av anlegget for brannvarsling i henhold til forskriftsmessig krav.

2020 Forberedelser overgang til fjernvarme

2019 Oppgradert Solfjellet parkeringshus med elbil-ladere til hver parkeringsplass.

2017-2018 Utskiftning av 18 heiser, 18 inngangspartier, nytt nøkkelfri adkomst i inngangspartiene og nye porttelefoner.

2016 Utskiftning av undersentraler - tak over heishus - nye porttelefoner - nye inngangsdører og nøkkelfri adkomst - oppstart utskiftning av heisene

2015 Tak over heishus

2014 Kjøp av Solfjellet Parkeringshus 1.11.14. Dette har en kostnadsramme på kr 54 000 000. Tildeling av p-plass skjer etter ansiennitet.

2014 Asfaltering av uteområdene

2014 Oppgradering av fellesvaskeriene. Antallet vaskerier redusert fra 18 til 9 vaskerier. Alle vaskeriene ble pusset opp og fikk 2 nye vaskemaskiner og tørketromler. Innføring av betaling på vaskeriene.

2012 Nye postkasser

2011 - 2014 Våtromsrehabilitering. Samtlige bad i borettslaget gjennomgikk våtromsrehabilitering iht. våtromsnormen.

2009 Tak Tekket om alle tak med ny takpapp, nye beslag og nye piper for utluting av soilrør

2008 Avtrekksvifter og avtrekkskanaler. Skifting av avtrekksvifter og rensing av avtrekkskanaler

2008 Oppgradering lekeplass, lampeutskiftning alle etasje-vestibylar og vaskerier

2006 - 2007 Brannsikring - Skitet dører til branntrapp og hovedtrapp til samtlige vestibylar. - Startet utskiftning av lysarmaturer til bevegelsesstyrte armaturer. - Skitet dører til samtlige fellesrom i underetasjer. Skitet brannvarslingsanlegg i blokk 82 (2006), skitet brannvarslingsanlegg i resterende 8 blokker (2007).

2004 - 2006 Startet undersøkelser av fasadeelementer. Sikring og fuging rundt elementene.

2003 Utbedring betongskader Utbedring av betongskader (armeringskorrosjon) på bakkenivå.

2001 - 2002 Skitet trinser på innerdører - samtlige 18 heiser.

2000 Samtlige dør/inngangspartier til underetasjene ble skitet ut.

2000 Skiftet vinduer i underetasjene

2000 Oppgradering av tørkerom ble uført

2000 Ventilasjonshatter og heishus Det er utført omfattende rehabiliteringsarbeider på samtlige ventilasjonshatter og heishus. Videre er samtlige taksluk skitet ut.

1999 Bredbånd Det interne kabel-TV anlegget ble oppgradert til bredbånd og kan overføre telefontjeneste, data samt fremtidens digitale TV-overføringer.

1997 Samtlige vaskerier pusset opp

1997 - 2001 Heismaskineri og styresystemer utskiftet 1994. Oppgradering av innredning i samtlige heiskupéer.

1990 - 1991 Skitet vinduer i samtlige leiligheter

1990 Oppussing etasjvestibuler. Samtlige etasjvestibuler ble pusset opp med malt tak og malt strie på veggene.

1990 Oppgradering av samtlige undersentraler for radiatorvarme og varmt tappevann ferdigstilt.

1987 - 1995 Gulvbelegg Foretatt utskiftning av gulvbelegg i samtlige av blokkenes underetasjer og heiskupéer i 1987 og i 1995 med unntak av blokk 84 som fikk nyt belegg i underetasjen i 2001. 1985

- 2000 Utomhus mm. Utearealene er opprustet med: Ny planter, busker og trær. Videre er belysningen på gangveiene forbedret over hele borettslaget med nye lyktestolper og utvendig veggbelysning. Lekeplasser og lekeutstyr er oppgradert flere ganger på bakgrunn av stadig nye forskriftsendringer. Det er også utført landskapsmessige endringer ved blokkene 82 og 84 og standardplasser for papiravfall/glass er oppført etter krav fra Oslo renholdsverk. Det er foretatt kontinuerlig vedlikehold av asfalterte områder. Lysarmaturene i samtlige etasjvestibuler er skitet ut til armatur for sparepærer. Porttelefonanlegg med nytt ringetablå montert. Brannvarslingsanlegg montert.

For mer utfyllende opplysninger om boligselskapets rehabilitering og vedlikehold henvises det til boligselskapets årsberetning.

Lånebetingelser fellesgjeld

Lånetype: OBOS Boligkreditt, Annuitetslån

Saldo: Kr. 31.319.366,-

Løpetid: 23 år 8 md

Rentesats: 5,45%, flytende rente

Andel av saldo: Kr. 37.350,-

Kapitalkostnader: Kr. 235,-

Lånetype: , Annuitetslån

Saldo: Kr. 123.667.899,-

Løpetid: 25 år 7 md

Rentesats: 5,45%, flytende rente

Andel av saldo: Kr. 0,-

Selger har innfridd lån 2 (OBOS01).

Sikringsordning fellesgjeld

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

Forkjøpsrett

Borettslaget er tilknyttet OBOS og har vedtektsfestet forkjøpsrett. Andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i OBOS - utpekt av OBOS - forkjøpsrett. Dersom forkjøpsretten blir benyttet, vil kjøper bli løst fra den inngåtte kontrakten. Den forkjøpsberettigede trer da inn i kontrakten på samme vilkår og iht. lov om borettslag.

Regnskap/budsjett

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

Styregodkjennelse

Styregodkjennelse med 20-dagers frist. Kjøper må godkjennes av borettslaget. Dersom styret i borettslaget ikke godkjenner kjøper som ny eier, må boligen videreselges for kjøpers regning og risiko.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Det er tillatt å holde inntil to dyr i borettslaget. Hunder og katter skal registreres hos styret, både ved anskaffelse/innflytting og ved frafall/utflytting. Registrering er en forutsetning for å holde dyr i borettslaget. Se vedlagt link for å komme inn på skjema for registrering av dyr.

Link til skjema:

https://docs.google.com/forms/d/e/1FAIpQLSf1GJCVHO_J1v4O_13j-H3b2HnGo8YnO2h_93RFgTEnm-lcpg/viewform

Regler for dyrehold i Solfjellet borettslag

1. Alle dyreeiere er forpliktet til å registrere sine dyr med skjemaet i linken over.
2. Det er tillatt med maksimalt to dyr per leilighet
- 3 Dyreeier forplikter seg til å ha sitt dyr i bånd på borettslagets område.
4. Dyreeier forplikter seg til å fjerne ekskrementer etter sitt dyr på borettslagets

område

5. Dyreeier er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som dyret beviselig påfører personer eller eiendom i borettslaget, f.eks. skraping på dører/karmer, skader på blomster og grønntanlegg o.l.
6. Dyreeier er forpliktet til å følge de retningslinjer som borettslaget gir ved informasjon etc.
7. Dersom det kommer berettigede klager om at dyreholdet sjenerer naboer med lukt, bråk eller lignende, plikter dyreeier å fjerne dyret fra leiligheten, hvis ikke en minnelig ordning med klagerne kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret i borettslaget etter forhandlinger med partene om hvorvidt en klage er berettiget.
8. Det er tillatt å luften hunder og katter på hele borettslagets område.
9. Enhver permanent endring av antall dyr (både økning og reduksjon) skal registreres i digitalt skjema innen en uke. Dette gjelder ikke dyr som er på besøk.
10. Dyreeier plikter selv å holde seg oppdatert på eventuelle endringer i bestemmelser angående dyrehold som generalforsamlingen måtte vedta, og til en hver tid følge disse endringene
11. Reglene for dyrehold i Solfjellet borettslag er en del av borettslagets vedtekter. Brudd på vedtektene er å betrakte som vesentlig misligholdelse av eierforholdet, og kan føre til at andelseier blir pålagt å selge leiligheten jf borettslagslovens § 5-22 første ledd..

Forretningsfører

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 141, bruksnummer 103 i Oslo kommune. Andelsnr. 603 i Solfjellet Borettslag med orgnr. 948515660

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for utskiftning av to heiser i Haugerudveien 74. Dato: 27.03.2017

Det foreligger ferdigattest for rehabilitering av bad. Dato: 11.08.2014

Det foreligger ferdigattest for oppføring av bygningstekniske installasjoner. Dato: 01.07.2010

Det foreligger ferdigattest for utskiftning av vinduer. Dato: 06.03.1991

Det foreligger ferdigattest for nybygg boligblokk i Haugerudveien 74. Dato: 19.05.1972

Ferdigattest/brukstillatelse datert

19.05.1972.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen/området er regulert til bolig med tilhørende anlegg. Innhentede reguleringsbestemmelser og utsnitt av reguleringsplan oppbevares på ansvarlig meglers kontor og kan utleveres på forespørsel.

REGULERINGSPLAN FOR EIENDOMMEN:

Gjeldende reguleringsplan er V170265 "Regulerings- og bebyggelsesplan for felt E (E1 og E2) på del av Haugerud gnr.141 (141/54, 141/61, 141/72, og 141/73) og del av Tveten gnr.140 (140/1 og 140/48)" vedtatt med ikrafttredelse 17.02.1965. I reguleringsplanen er eiendommens formål bolig med tilhørende anlegg. I tillegg er deler av eiendommens nordvestlige grense avsatt til turvei/skiløype.

PLANSAKER:

Det ligger en pågående plansak under behandling hos Plan- og bygningsetaten i Haugerudveien 77 - Boliger. Saken gjelder detaljregulering og formålet er å bygge nye boliger på 4-7 etasjer (202313411). Det ligger også en pågående plansak for Haugerudsenteret 45 med flere og saken gjelder detaljregulering. Formålet er å legge til rette for videre utvikling av eksisterende sentrumsområdet, etablering av flere hundre nye boliger, r elokalisering av eksisterende kommunale boliger helt eller delvis innenfor planområdet, utvidelse av Solfjellet barnehage, sikring av en t rase for fremtidig bekkeåpning og tilhørende turvei øst for utvidet barnehagetomt, etablering av en ny allmenning og styrking av dagens strøksgate (202003040).

KOMMUNEDELPLAN:

Deler av eiendommens sørlige del ligger innenfor "Kommunedelplan for torg og møteplasser" vedtatt 22.04.2009.

KOMMUNEPLAN:

Gjeldende kommuneplan er "Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn" vedtatt 23.09.2025. I planen er eiendommens arealformål satt til: Bebyggelse og anlegg. I tillegg ligger eiendommen innenfor følgende soner:

- Svevestøv - Gul sone, 35 - 44 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. Dette er beregnet konsentrasjon av svevestøv. Fargeskalaen viser tettheten, hvor grønn er lavest og mørk rød høyest.
- Nitrogendioksid - Grønn sone, vintermiddel < 40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. Dette er beregnet konsentrasjon av gassen nitrogendioksid (NO2). Fargeskalaen viser tettheten av gassen, hvor grønn er lavest og mørk rød høyest.
- Gul støysone vei og rød støysone vei. En liten del av leilighetens plassering ligger innenfor gul støysone og ingen del ligger innenfor rød støysone.

For mer informasjon se <http://www.plan-ogbygningsetaten.oslo.kommune.no/> (under saksinnsyn) eller ta direkte kontakt med kundesenteret, plan- og bygningsetaten.

Adgang til utleie

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

bud inngis.

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 400 000 (Prisantydning)

37 350 (Andel av fellesgjeld)

3 437 350 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 212 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

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

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

9 562 (Omkostninger totalt)

17 462 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

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

3 446 912 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 454 812 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 457 612 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 9 562

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Oppdragsansvarlig

Scott Fredrik Bergman
Eiendomsmegler
scott.bergman@aktiv.no
Tlf: 980 03 338

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

Gabrielsen & Partners Løkka AS, Sofienberggata 17
0558 OSLO

Salgsoppgavedato

02.04.2025

12. etasje



Tegningen er en veiledende illustrasjon, avvik kan forekomme.









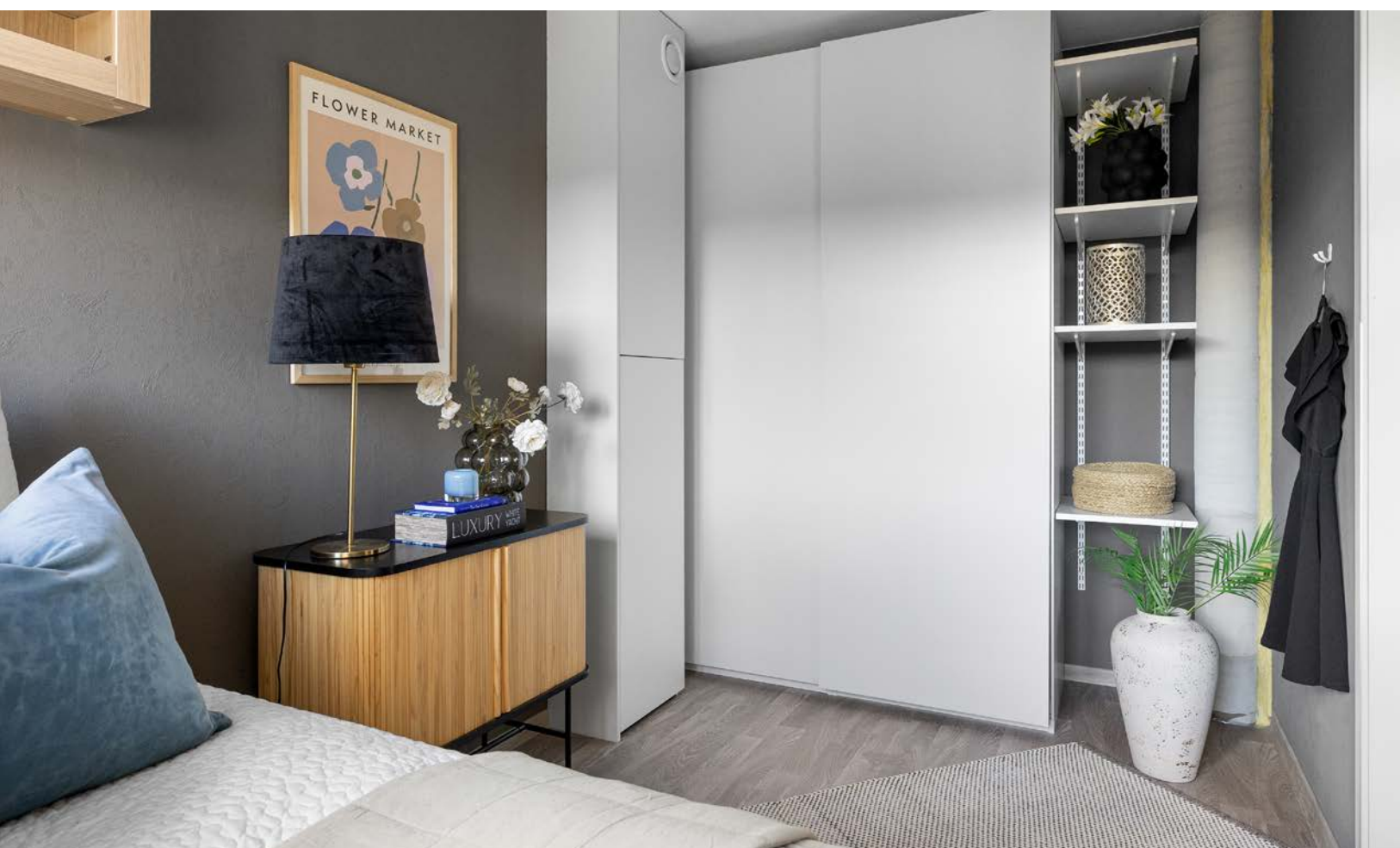
























Vedlegg

Tilstandsrapport

- Andelsleilighet
- Haugerudveien 74, 0674 OSLO
- OSLO kommune
- # gnr. 141, bnr. 103
- # Andelsnummer 603

Sum areal alle bygg: BRA: 47 m² BRA-i: 45 m²



Befaringsdato: 10.03.2025

Rapportdato: 26.03.2025

Oppdragsnr.: 11256-1908

Referansenummer: MF4084

Autorisert foretak: BNAnalyse AS

Sertifisert Takstingeniør: Geir Csisar

Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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

BNAnalyse AS

BNAnalyse AS er et uavhengig konsulentfirma innen bygg og eiendom. Selskapet utfører vurderinger av bolig og næringseiendommer for privat og offentlig sektor i Oslo og Akershus.

Våre medarbeidere har mange års erfaring i å bistå med byggelånsoppfølging, overtagelsesbefaringer, tilstandsvurdering, skadetaksering, og verdifastsettelse av eiendommer, stripeavståelser og større bolig- og næringseiendommer.

Selskapet er medlem hos anerkjennelseorganene Norsk Takst, Fagrådet for Våtrom og Tegova, som setter høye krav til faglige kvalifikasjoner, rutiner og etterutdanning.

Rapportansvarlig

Geir Csisar

geir@bnanalyse.no

924 04 059



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE 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.



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er bygget i 1970. Vedlikehold og oppussing er foretatt. Overflater er pusset opp etter 2013. Nytt kjøkken i 2013. Badet er renoverert i 2012 i regi av borettslaget.

Andelsleilighet - Byggeår: 1970

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bærende konstruksjoner i betong. Fasader med steinlagte betongelementer.
Flatt tak antatt tekket med takpapp/membran.
Vinduer med 2-lags isolerglass og plastkarmer.
Balkongdør med isolerglass.
Finérr entrédør. Brann- og lydklassifisert.
Utgang fra stue til sør/østvendt balkong på ca. 4,6 m². Betongdekke.
Kjellerbod på ca. 1,5 m²
Heis.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Laminat og fliser på gulv. Malte flater, malt tapet og fliser på vegger.
Malte himlinger.
Overflater er pusset opp etter 2013.
Etasjeskillere i betong.
Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.
Malte glatte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/WC:
Badet er renoverert i 2012 i regi av borettslaget. Byggeforskrifter fra 2010 er lagt til grunn for vurdering av badet. Ingen dokumentasjon over utførelse er fremlagt.
Fliser på vegger. Malt himling.
Fliser på gulv. Elektriske varmekabler. Gulv med fall mot sluk.
Nivåforskjell på ca. 2,5 cm fra overkant flis ved dør til slukrist.
Plastsluk. Synlig mansjett/membran under klemring.
Vegghengt toalett. 60 cm servant med underskap. Dusjhjørne med innfellbare glassvegger. Opplegg for vaskemaskin.
Mekanisk avtrekk. Tilluft via spalte under dør.
Hull er boret mot badet, fra entré. Fuktmåling er utført.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Separat kjøkken med spiseplass.
Kjøkkeninnredning med hvite glatte fronter, laminat benkeplate, 1/2 planlimt oppvaskkum i stål, flisemønstret plate over benk.
Integrerte hvitevarer med induksjon platetopp, stekeovn, kombiskap (kjøl/frys) og oppvaskmaskin.
Avtrekksvifte/ventilator med omluft (kullfilter). Avtrekk fra kjøkkenet via boligens ventilasjonsanlegg.
Nytt kjøkken i 2013.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Rør-i-rør system med samlestock og stoppekraner i skap på bad.
Automatisk vannstopp-system på kjøkkenet.
Røropplegget er oppgradert i regi av borettslaget ifbm. oppussing av badet.
Avløpsrør er fornyet ifbm. baderomsoppussing i 2012.
Mekanisk ventilasjon. Avtrekk fra bad, kjøkken og soverom. Tilluft til

boligen via vindusventiler.

Felles varmtvann.

Sentralfyring tilkoblet fjernvarmeanlegg. Oppvarming via radiatorer.
Sikringskap med automatsikringer og strømmåler plassert i fellesgang rett utenfor leiligheten. 32 A hovedsikring.
Brannslukningsapparat. Seriekoblede brannvarslere.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Støpt såle antatt fundamentert på fast grunn. Grunnmur i betong.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

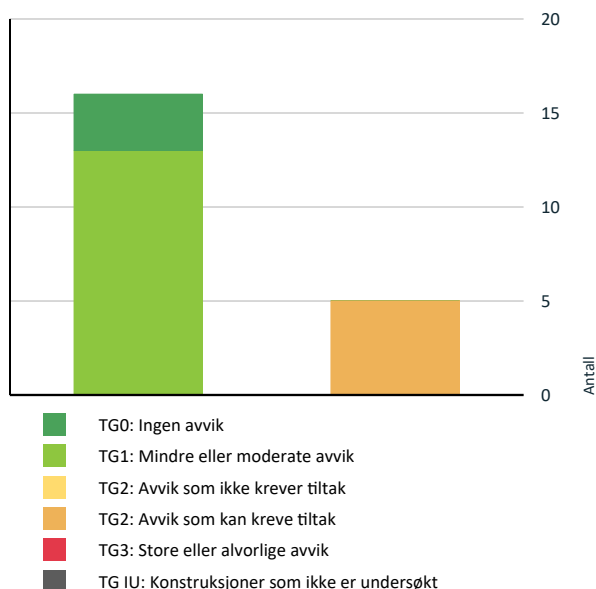
Andelsleilighet

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Boligens opprinnelige bod er i dag slått sammen med soverommet. Omgjøring av boder til oppholdsrom krever tillatelse til bruksendring. Tillatelse til fasadeendring/bruksendring er ikke fremlagt.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

! **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** [Gå til side](#)
Det er avvik:
Noe avskallet maling.

! **Tekniske installasjoner > Vannbåren varme** [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.
Eldre radiatorer.

! **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** [Gå til side](#)
Sikringsskap med automatsikringer og strømmåler plassert i fellesgang rett utenfor leiligheten. 32 A hovedsikring.

! **Våtrom > 12. etasje > Bad/WC > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)
Det er påvist skader på innredning.
Noe fuktsvelling på servantskap.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Disse bygningsdelene er i rapporten ikke tilstandsvurdert, men kun beskrevet.

Oppsummering av avvik

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

Andelsleilighet

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! **Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)
Det er avvik:
Mer enn halvparten av forventet brukstid for vinduene er oppbrukt. Eldre vinduer kan få funksjonssvikt i form av punkteringer m.m.

Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET

Byggeår
1970

Kommentar
Iflg. tidligere prospekt

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Vinduer med 2-lags isolerglass og plastkarmer.
Balkongdør med isolerglass.

Årstall: 1994

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid for vinduene er oppbrukt. Eldre vinduer kan få funksjonssvikt i form av punkteringer m.m.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vinduene fungerer med dette avviket. Behov for utskiftinger de kommende år bør påregnes.

TG 1 Dører

Finért entrédør. Brann- og lydklassifisert.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue til sør/østvendt balkong på ca. 4,6 m². Betongdekke.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe avskallet maling.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold bør utføres.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Laminat og fliser på gulv. Malte flater, malt tapet og fliser på vegger. Malte himlinger.
Overflater er pusset opp etter 2013.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere i betong.

Ved enkel nivellering/tilfeldige stikkprøver i stue og kjøkken ble det registrert helningsavvik på under 10 mm. Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

TG 0 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige dører

Malte glatte dører.

VÅTROM

12. ETASJE > BAD/WC

Generell

Badet er renoveret i 2012 i regi av borettslaget. Byggeforskrifter fra 2010 er lagt til grunn for vurdering av badet. Ingen dokumentasjon over utførelse er fremlagt.

Årstall: 2012

Kilde: Eier

12. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger. Malt himling.

Årstall: 2012

12. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Overflater Gulv

Fliser på gulv. Elektriske varmekabler. Gulv med fall mot sluk. Nivåforskjell på ca. 2,5 cm fra overkant flis ved dør til slukrist.

Etter bruk av dusj kan litt vann bli liggende ved sluket.

Årstall: 2012

12. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk. Synlig mansjett/membran under klemring.

Årstall: 2012

12. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Vegghengt toalett. 60 cm servant med underskap. Dusjhjørne med innfellbare glassvegger. Opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2012

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Noe fuktsvelling på servantskap.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Innredningene fungerer med dette avviket.

12. ETASJE > BAD/WC

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk. Tilluft via spalte under dør.

12. ETASJE > BAD/WC

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hull er boret mot badet, fra entré. Fuktmåling er utført. Ingen unormale verdier er observert. RF er målt til ca. 44% ved ca. 25°C.

KJØKKEN

12. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Separat kjøkken med spiseplass.

Kjøkkeninnredning med hvite glatte fronter, laminat benkeplate, 1 1/2 planlimt oppvaskkum i stål, flisemønstret plate over benk. Integreerte hvitevarer med induksjon platetopp, stekeovn, kombiskap (kjøl/frys) og oppvaskmaskin. Nytt kjøkken i 2013.

Årstall: 2013

Kilde: Eier

12. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Avtrekksvifte/ventilator med omluft (kullfilter). Avtrekk fra kjøkkenet via boligens ventilasjonsanlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Rør-i-rør system med samlestock og stoppekraner i skap på bad. Automatisk vannstopp-system på kjøkkenet. Rørøppegget er oppgradert i regi av borettslaget ifbm. oppussing av badet.

Årstall: 2012

Kilde: Eier

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør er fornyet ifbm. baderomsoppussing i 2012. Forhold ang. stakemuligheter og lufting er ikke kjent for takstmannen. Tilstandsgrad satt ut fra alder på rørøppegget.

Årstall: 2012

Kilde: Eier

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk ventilasjon. Avtrekk fra bad, kjøkken og soverom. Tilluft til boligen via vindusventiler.

Det er noe begrenset kapasitet på vindusventilene. Soverom bør ikke ha avtrekk, men kun tilluft. Boligens ventilasjon anses likevel som velfungerende.

TG 2 Vannbåren varme

Sentralfyring tilkoblet fjernvarmeanlegg. Oppvarming via radiatorer.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Eldre radiatorer.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete 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.

Sikringsskap med automatsikringer og strømmåler plassert i fellesgang rett utenfor leiligheten. 32 A hovedsikring.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

El-anlegg fra før siste eierskifte.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeid på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Ja

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet

Tilstandsrapport

el-kontroll?

Ja El-anlegg med ukjent alder. Gjennomgang av sertifisert fagperson anbefales da det ikke er fremlagt samsvarserklæring eller annen dokumentasjon over anlegget.

Branntekniske forhold

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

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

Brannslukkingsapparat. Serieklede brannvarslere.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

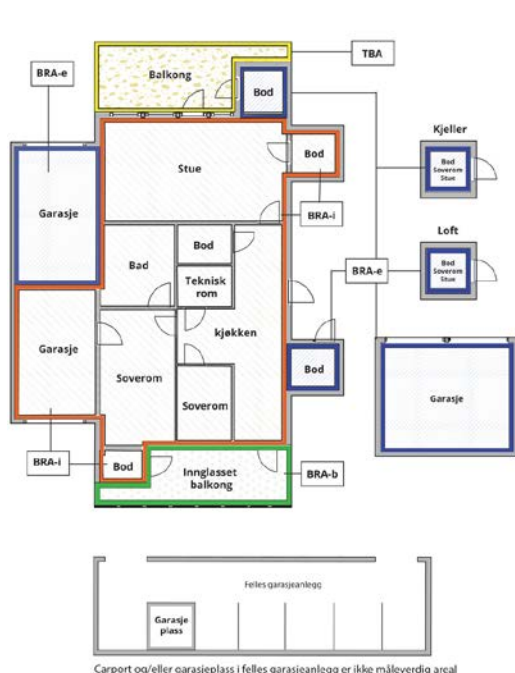
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Andelsleilighet

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
12. etasje	45			45	5
Kjeller		2		2	
SUM	45	2			5
SUM BRA	47				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
12. etasje	Entré, Bad/WC, Soverom, Kjøkken, Stue		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Takhøyde i stue ca. 2,42 m

Kjellerbod på ca. 1,5 m²

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Boligens opprinnelige bod er i dag slått sammen med soverommet. Omgjøring av boder til oppholdsrom krever tillatelse til bruksendring. Tillatelse til fasadeendring/bruksendring er ikke fremlagt.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Andelsleilighet	45	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.3.2025	Geir Csisar	Takstingeniør
	Bjørn Olav Ruud	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	141	103		0	60301.2 m ²	Kartverket	Eiet

Adresse

Haugerudveien 74

Hjemmelshaver

Solfjellet Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H1206 / SOLFJELLET BORETTSLAG	948515660	H1206	OBOS Eiendomsforvaltning, tlf. 22865500	Bjørn Olav Ruud

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende
603	100

Kommentar

Opplysninger om fellesgjeld / formue er ikke innhentet.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

2-roms andelsleilighet beliggende på Haugerud i Oslo kommune.

Adkomstvei

Offentlig.

Tilknytning vann

Boligen er tilknyttet offentlig vannverk via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Boligen er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger.

Om tomten

Eiet tomt på 60.301,2 m². Tomten heller noe mot vest og er opparbeidet med plen og beplanting. Asfalterte internveier og biloppstillingsplasser. Noe naturtomt.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde med variert boligbebyggelse.

Denne leiligheten ligger i 12. etasje i en boligblokk over 12 etasjer pluss sokkeletasje og kjeller.

Standard

Boligen er bygget i 1970. Vedlikehold og oppussing er foretatt. Overflater er pusset opp etter 2013. Nytt kjøkken i 2013. Badet er renoverert i 2012 i regi av borettslaget.

Laminat og fliser på gulv. Malte flater, malt tapet og fliser på vegger. Balkong. Heis.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
---------	----------	------	----------------	--------------

Kommentar

Fellespolise for borettslagets bygningsmasse. Eier av leiligheten må selv tegne innboforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Statens Kartverk			Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer			Gjennomgått		Nei
Eier		Ga opplysninger under befaringen	Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	26.03.2025	
2	26.03.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringsstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/MF4084>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Grünerløkka	
Oppdragsnr.	
1008250080	
Selger 1 navn	
Bjørn Olav Ruud	
Gateadresse	
Haugerudveien 74	
Poststed	Postnr
OSLO	0674
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	2006
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	18
Antall måneder	3
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	Tryg Forsikring
Polise/avtalnr.	7399364

Document reference: 1008250080

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: BOR

1

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Totalfornyning av bad og utskifting av rør og sluk i regi av borettslaget i desember 2011.
Arbeid utført av	S-Bygg AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Nei Ja

Beskrivelse	Bad ble totalrenovert, sluk ble byttet og ny membran lagt.
-------------	--

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

Beskrivelse	Borettslaget og S-Bygg håndterte dokumentasjon og søknader.
-------------	---

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

Nei Ja

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

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

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Oppgradering av sikringer når bad ble fornyet i 2011. Nye kurser for kjøkken når nytt kjøkken ble installert i 2013.
Arbeid utført av	S-Bygg AS, Relero AS

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse	Kontrollert av Infratek Elsikkerhet AS i 2014.
-------------	--

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

Beskrivelse	Ladeanlegg i parkeringshuset (Haugerudveien 77).
-------------	--

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

Nei Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

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

Svar

Nei

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

Nei Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

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

Nei Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Nei Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

Nei Ja

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

Nei Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

Nei Ja

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

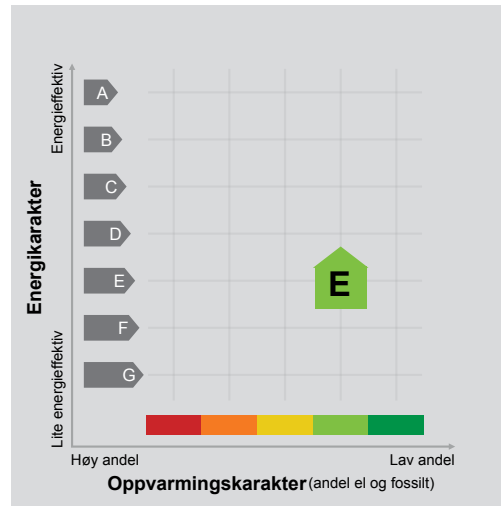
Document reference: 1008250080

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Bjørn Olav Ruud	9bc6270c37c687a32285cb 32bc65ee28f62b1a74	06.03.2025 15:28:55 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1008250080

- 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>

Adresse	Haugerudveien 74
Postnummer	0674
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	141
Bruksnummer	103
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81292825
Bruksenhetsnummer	H1206
Merkenummer	Energiattest-2025-90203
Dato	11.03.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.





OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEN 5^{III} * OSLO 1
Ove/AKJ

KOPI

Oslo, den
19. mai 1972.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr. 141 bnr. 72+73, Haugerudveien 74.

Arbeidets art
Nybygg.

Bygningens art
Høyhus.

Byggherre
Oslo Bolig- og Sparelag, Hammresborg torg 1, Oslo 1.

Byggemelder
Ark.ne Rinnan og Tveten, Blindernveien 40.

Ansvarshavende
Ingeniør Alf Bratland c/o Fagbygg, Kr. Augustsgate 6 Oslo 1.

Journalnr.
1898/65.

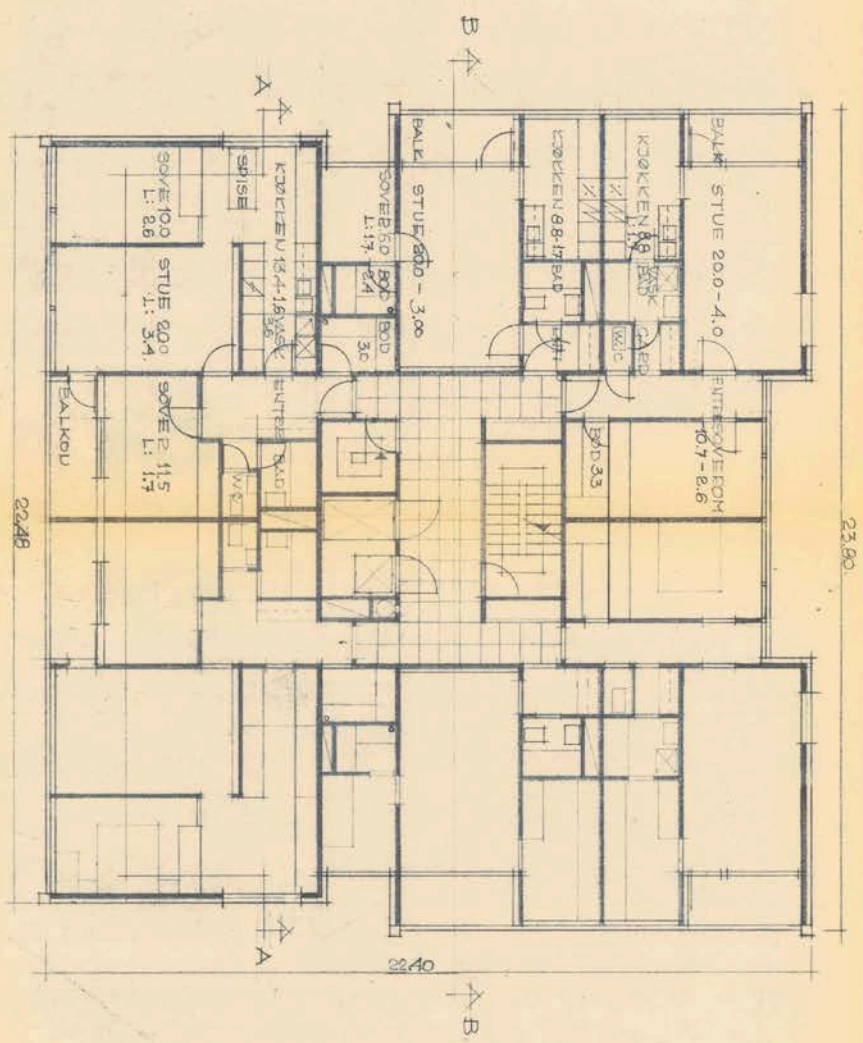
Avsluttende synsforretning
29/9-70.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

O-Ve
Distriktingeniør
Olav Vevle

Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pas. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.



NEFOTOGRAFERT - 26 X

3

BLOK 19

HAUGERUD
 GRUB. 11 BEUD 72 F1111
 ETASJE PLAN 1-12. ET. 1890-1894
 PIVUD OG TVEITEN ARKITEKTKONTOR

1999: 1.3.99
 2002: 4.3.99

352/103

Nabolagsprofil

Haugerudveien 74 - Nabolaget Solfjellet - vurdert av 61 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Eldre
- Enslige



Offentlig transport

Landeroveien Linje 69	6 min 0.4 km
Haugerud Linje 2	9 min 0.7 km
Bryn stasjon Linje L1	9 min 3.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	15 min 10.9 km
Oslo Gardermoen	31 min

Skoler

Trosterud skole (1-7 kl.) 408 elever, 22 klasser	8 min 0.7 km
Lutvann skole (1-7 kl.) 287 elever, 17 klasser	16 min 1.3 km
Tveita skole (1-7 kl.) 194 elever, 10 klasser	18 min 1.5 km
Godlia skole (1-7 kl.) 473 elever, 20 klasser	4 min 2 km
Haugerud skole (8-10 kl.) 401 elever, 38 klasser	8 min 0.6 km
Hellerud videregående skole 600 elever	18 min 1.5 km
Ulsrud videregående skole 624 elever	8 min 4.5 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 84/100



Kvalitet på skolene

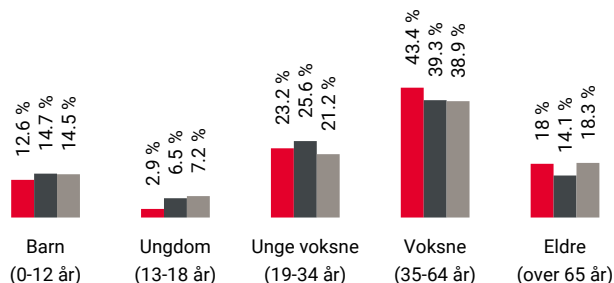
Bra 67/100



Naboskapet

Høflige 63/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Solfjellet	1 083	677
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Stjernemyra barnehage (1-5 år) 40 barn	5 min 0.4 km
Hellerud barnehage (1-5 år) 44 barn	6 min 0.5 km
Haugerud Sentrum barnehage (1-5 år) 72 barn	6 min 0.5 km

Dagligvare

Kiwi Hellerudveien	7 min
Coop Extra Haugerud Senter Post i butikk, PostNord	8 min 0.7 km

Primære transportmidler



1. Tog/t-bane



2. Egen bil



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 97/100



Kollektivtilbud

Veldig bra 87/100



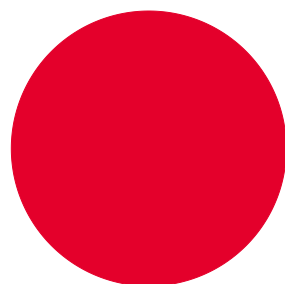
Vedlikehold hager

Godt velholdt 85/100

Sport

	Solfjellet ballplass Ballspill	2 min	0.2 km
	Lille wembley (haugerud) balløkke Ballspill	3 min	0.2 km
	Fresh Fitness Haugerud	8 min	
	SATS Hellerud	10 min	

Boligmasse



100% blokk

«Ligger opptil marka, kort vei til alt»

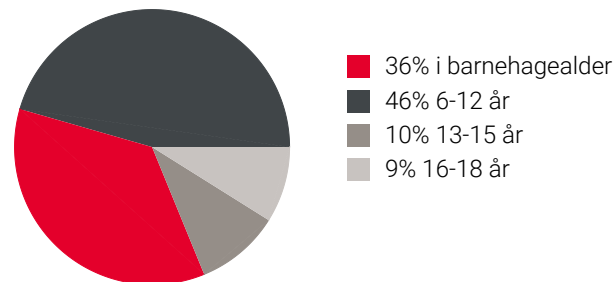
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

	Haugerud Senter	7 min
	Vitusapotek Tveita senter	17 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



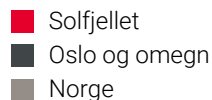
Enslig u. barn



Flerfamilier

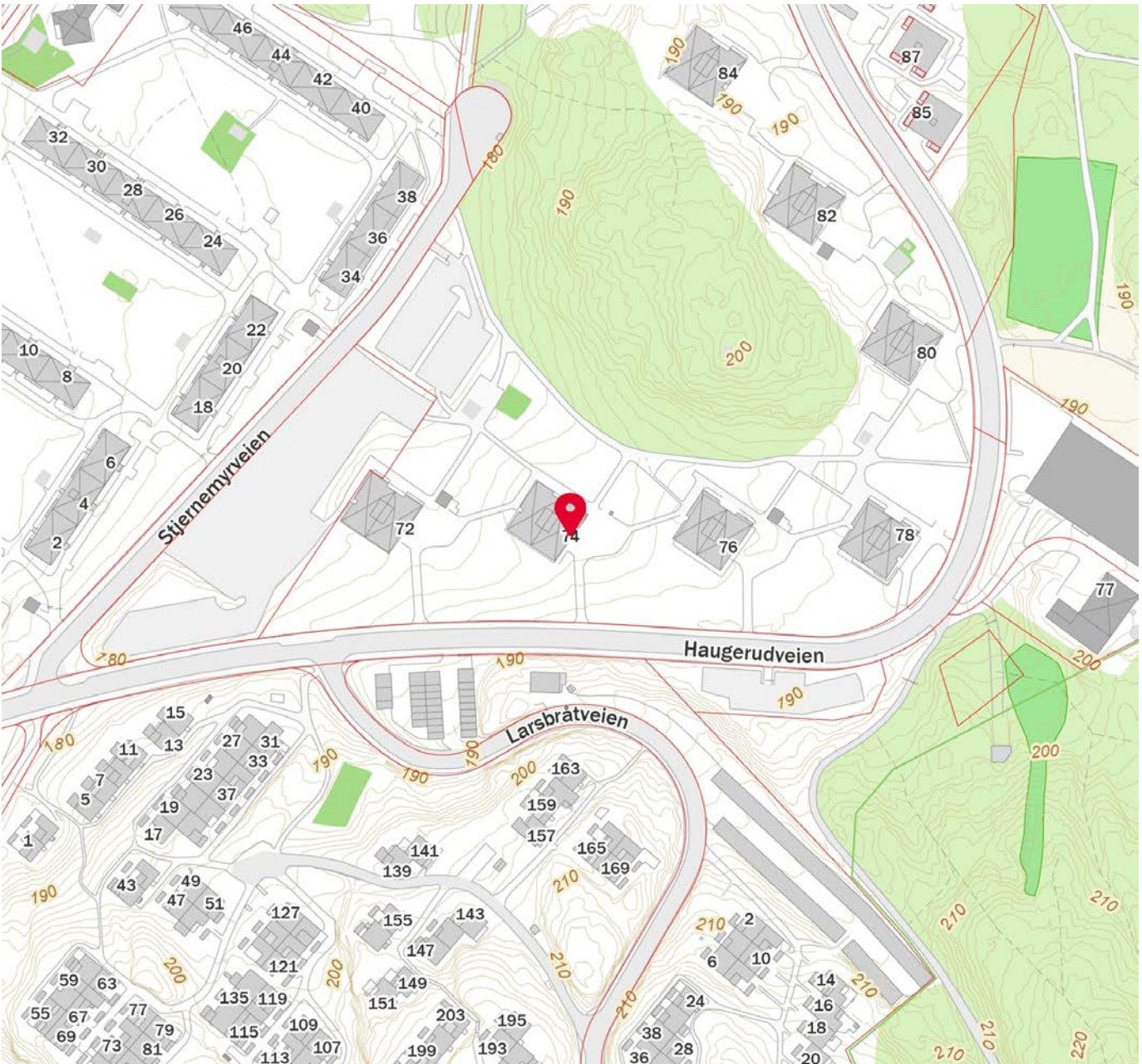
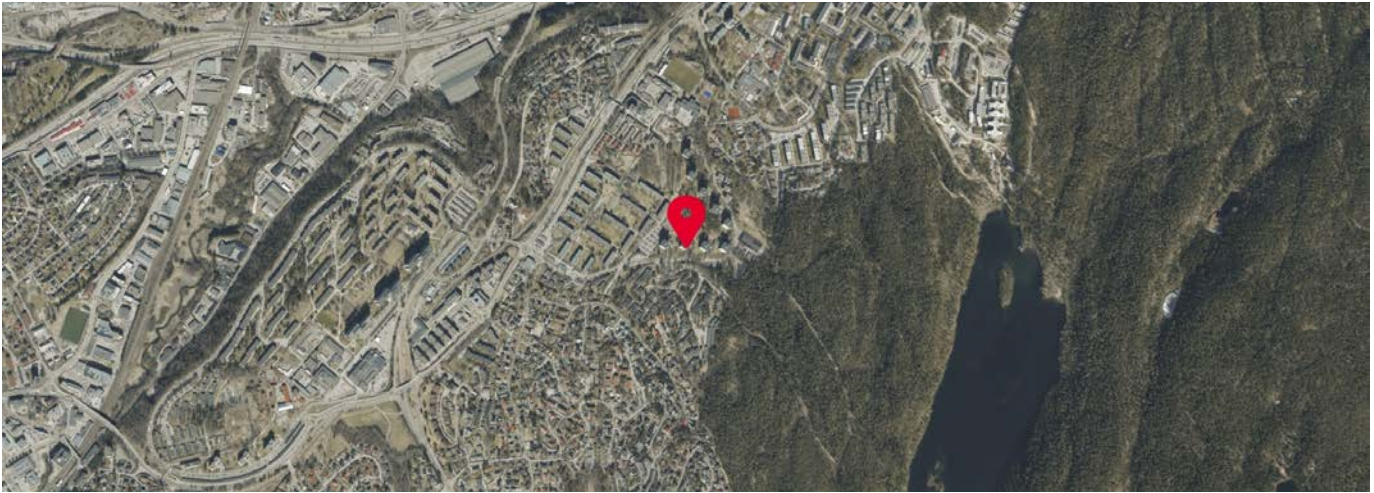



0% 66%



Sivilstand

		Norge
Gift	26%	33%
Ikke gift	54%	54%
Separert	14%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%



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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnads godtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

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

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


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

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



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

 **HELP**
Rett skal være rett. For alle.



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Haugerudveien 74
0674 OSLOMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Scott Fredrik BergmanTelefon: 980 03 338
E-post: scott.bergman@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre