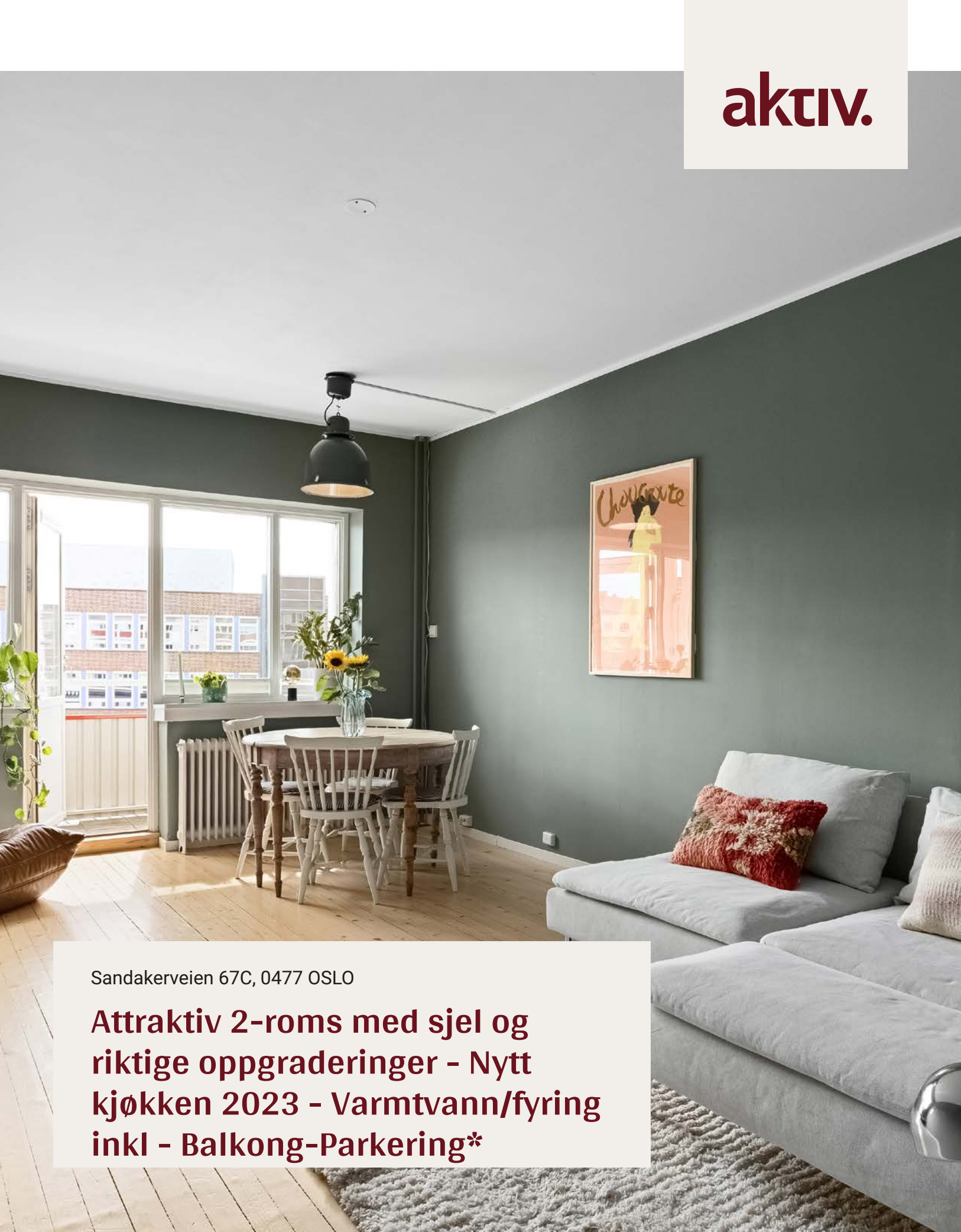




aktiv.

Sandakerveien 67C, 0477 OSLO

**Attraktiv 2-roms med sjel og
riktige oppgraderinger - Nytt
kjøkken 2023 - Varmtvann/fyring
inkl - Balkong-Parkering***



Partner / Eiendomsmegler / Avdelingsleder

Marius Wang

Mobil 468 28 887

E-post mw@aktiv.no

Aktiv Gamle Oslo / Bjørvika

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 590 000,-
Fellesgjeld: Kr 165 487,-
Omkostn.: Kr 14 193,-
Total ink omk.: Kr 4 769 680,-
Felleskostn.: Kr 5 892,-
Selger: Thomas Nordrum Kroken

Salgsobjekt: Aksjeleilighet
Eierform: Aksje
Byggeår: 1939
BRA-i/BRA Total 50/57 kvm
Tomtstr.: 4194 m²
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 224, bnr. 349
Oppdragsnr.: 1002250369

Attraktiv 2-roms med sjel og riktige oppgraderinger

Velkommen til Sandakerveien 67C, en lys og fin 2-roms med originale tregulv, blottlagte tegelstensvegger og tidsriktige fargevalg. Leiligheten byr på en effektiv og gjennomgående planløsning med godt lysinnslipp. Svært sentral beliggenhet på Sandaker med kort vei til "alt" du måtte trenge i hverdagen.

Varmtvann/fyring inkl i felleskostnadene

Lekker IKEA-kjøkken fra 2023

Originale tregulv. Gulvene er slipt og overflater er nylig malt

Mulighet for leie av P-plass

Oppgradert felles bakgård

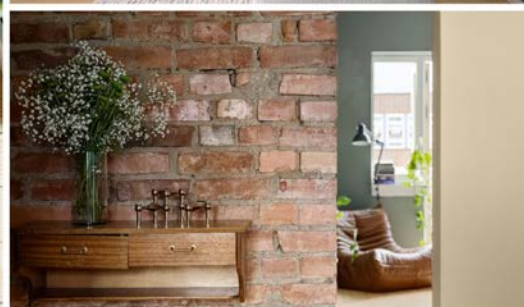
Kabel-tv og internett grunnpakke er inkludert i felleskostnadene (fiber)

Godt med skap og lagringsplass (bod i kjeller og på loft)

Balkong (Sol til ca. kl 13:00 i sommerhalvåret)

Man kan enkelt bygge om til 3-roms (se alternativ planskisse)

Ingen TG3



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	37
Egenerklæring	51
Energiattest	56
Budskjema	68

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 50 m²

BRA - e: 7 m²

BRA totalt: 57 m²

TBA: 2 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 4 m² Kjellerbod

4. etasje

BRA-i: 50 m² Entre, soverom, kjøkken og stue.

5. etasje

BRA-e: 3 m² Bod på loft målt til ca 3,2 m². Boden har skråtak og gulvareal er 5 m²

TBA fordelt på etasje

4. etasje

2 m² Balkong

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Oppgradert felles bakgård, med grill og vannkran.

Aksjelaget har også flere sykkelrom i kjeller, vaskerom, verktøyrom og prepperom(ski).

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innlasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

4194 m²

Tomtebeskrivelse

Festet tomt, 4195 kvm. Aksjelaget består av felles tomt opparbeidet med blant annet gressplen, trær, prydbusker og diverse beplantning

Det er bestemt i tomtefesteloven at festeavgiften for boligfestekontrakter inngått mellom 26. mai 1983 og 1. januar 2002 kan reguleres i henhold til markedspris uten begrensning av lovens «9 000-kronersregel» per dekar tomt eller konsumprisindeksen. Oslo kommune har per i dag ikke tatt stilling til hvordan festeavgiften skal beregnes for kontrakter inngått mellom 26. mai 1983 og 1. januar 2002.

Beliggenhet

Meget attraktiv og sentral beliggenhet på Sandaker. Leiligheten ligger i et veldrevet aksjelag med hyggelige og velholdte utearealer.

Dagligvarehandelen kan gjøres på Kiwi som ligger i nabogården eller Rema 1000, begge med kun 300m gangavstand. Storo Storsenter og Sandaker senter ligger noen minutters gange unna. Leiligheten ligger midt mellom Oslo sentrum og marka, med gangavstand til det meste av forretnings- og servicetilbud i Nydalen, Sandaker, Torshov og Sagene.

Området har flotte tur- og rekreasjonsmuligheter med flere hyggelige grønt- og friområder, turmuligheter langs Akerselva samt bademuligheter i Nydalsdammen og på Frysja. I Muselunden er det fotballbane og bane for frisbeegolf.

I tillegg til flotte grøntområder og tur- og rekreasjonsmuligheter langs Akerselva byr området på mange parker. Bjølsenparken, Myraløkka, Torshovparken, Geitmyra skolehager og Hjemmets Kolonihager med Portveien 2 er eksempler på det. I tillegg er Voldsløkka Idrettsanlegg med volleyballbaner, fotballbaner og "joggeløyper" også et populært gode i bydelen.

Torshovdalen er en av mange kjente parker kun få minutters gange unna. Om sommeren benyttes parken til bl.a. grilling, sommerleker, soling, piknik - vinterstid er aking populært .

Av treningstilbud finnes Fresh Fitness Storo eller Sandaker Treningssenter samt Sats Storo og Nydalen samt Myrens Sportssenter på Torshov, hvor man har tilgang til treningssenteret, Oslo Squash og Klatreverket.

Adkomst

Det vil bli satt opp AKTIV visningsskilt under visning.

Barnehage/Skole/Fritid

Det er mange flotte barnehager og skoler i nærheten av Sandakerveien 67C:

- Thor Olsens barnehage 1 (1-5 år) 0.1 km
- Thor Olsens barnehage 2 (0-5 år) 0.2 km
- Sandakerveien Fus barnehage (1-5 år) 0.3 km

- Nordpolen skole (1-10 kl.) 0.2 km
- Fernanda Nissen skole (1-7 kl.) 0.7 km
- Lilleborg skole (1-7 kl.) 0.9 km
- Bentsebrua skole (8-10 kl.) 0.8 km
- Morellbakken skole (8-10 kl.) 1.1 km

- Nydalen videregående skole 1.4 km
- Foss videregående skole 1.9 km

Skolekrets

Sandakerveien 67c sokner til Nordpolen Skole

Offentlig kommunikasjon

Sandakerveien 67C har utmerket kollektivdekning med bussforbindelser rett utenfor døren, kombinert med trikk og t-bane innen kort gangavstand. Trikken går på dagtid hvert femte minutt til Grünerløkka og sentrum (nr. 11, 12 og 18). Fra Sandakerveien har du linjene 11N og 12N. Dette er nattbusser som kjører strekningen Kjelsås - Majorstuen gjennom sentrale stoppestasjoner som Grünerløkka, Jernbanetorget og Nathionaltheateret. Nærmeste T-banestasjon er Store kun noen minutters gange fra leiligheten. Fra Storo kan du ta linje 4 og 5. Begge linjene gir god dekning til både Oslo sentrum og utkanten av byen Flybussekspressen går fra Ring 3 i Storokrysset.

Bygningssakkyndig

Matias Utnem

Type takst

Eierskifterapport

Byggemåte

Boligblokken er oppført i 1939 og antas fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmuren er av betong, og etasjeskillene er utført i betong. Ytterveggene består av betong/murverk, som utvendig er pusset og malt. Takkonstruksjonen er en saltakkonstruksjon med sperrer av tre, tekket med betongtakstein eller tilsvarende. Taket er ikke besiktiget.

Oppsummering av tilstandsgrader:

TG0: Ingen avvik

TG1: Mindre eller moderate avvik
TG2: Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak
TG2: Avvik som kan kreve tiltak
TG3: Store eller alvorlige avvik
TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

1.1.1 Bad Overflate vegger og himling:

TG2 vurderes da det er registrert sprekker og misfarging i fugene og sprukne fliser rundt toalettet.

1.1.2 Bad Overflate gulv:

Tilstandsgrad 2 er vurdert på grunn av sprukne fliser, sprekker i fuger samt ikke tilfredsstillende fall til sluk.

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

TG2 – Settes på grunn av ukjent alder og utførelse på membran.

3.1 Andre rom:

Tilstandsgrad 2 er vurdert på grunn av slitasje på overflater.

4.1 Vinduer og ytterdører:

Tilstandsgrad 2 er vurdert da vinduer og balkongdør har passert forventet levetid. Det er registrert slitasje, og både kjøkkenvinduet og balkongdøren tar i karmen og trenger justering.

5.1 Balkonger, verandaer og lignende:

TG2 vurderes da rekkverkshøyden vurderes som avvikende i forhold til dagens krav.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør:

TG2, da kobberrørene er av eldre dato og kan ha økt risiko for lekkasjer eller funksjonssvikt?.

6.3 Ventilasjon:

Kullfilterventilator: TG2, ettersom den ikke leder luften ut av boligen og har begrenset effekt på fjerning av fuktighet og lukt.

Sammendrag selgers egenerklæring

Når kjøpte du boligen?

År 2019

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 6

Antall måneder: 2

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

Svar: Ja

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

Svar: Ja

Beskrivelse: UK balkongdekke i etasjen over

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Har observert skjeggkre på badrom 2 ganger

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: Byttet el-kabel og stikk. Ligger i k-rør innfelt i vegg.

Arbeid utført av: Caverion

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Kontroll av elektrisk anlegg 18.02.25, utført av Omexom Elsikkerhet AS.

Ingen avvik funnet

13. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Svar: Ja

Beskrivelse: Det er tilgang til parkering med ladeanlegg i bakgård.

Innhold

Hva vil seleger fremheve:

Nyoppusset, sentral men kort vei til Osloomarka, restauranter, kafeer og barer på torshov, renoverte bakhage (japansk stil), hyggelig samhold og gode naboer. Mulighet for parkering i bakgård. Medfølger bod i kjeller og på loft. En stk. parkering rett utenfor oppgang C (korttidsparkering ifm. flytting etc.)

Standard

Gulv: Fliser på badet, eldre heltre gulv i øvrige rom.

Vegger: Fliser på badet, malte slette flater ellers. Deler av veggen i entre er eksponert teglstein.

Himling: Slette, malte flater i alle rom, med downlights på badet.

Entré:

Innbydende entré med dørcalling. I entéen er det god plass til henging av yttertøy, skoskap og lignende. Originale skipte tregulv samt teglstein er hentet frem.

Stue med utgang til balkong:

Lys og romslig stue med store vindusposter som gir rikelig med naturlig lysinnslipp. Stuen er lett innredelig med sofa/tv-seksjon samt spisebord. Fra stuen har du utgang til en fin balkong med morgensol i sommerhalvåret. Det er tillatt å benytte elektrisk grill på balkongen. Originale slipte tregulv.

Kjøkken:

Flott IKEA-kjøkken fra 2023. Kjøkkenet har gode arbeidsflater og godt med skaplass. Innredningen består av underskap og høyskap med slette, hvite fronter. Benkeplaten er i laminat og har en nedfelt oppvaskkum med ettgrep blandebatteri med uttrekkbar spylefunksjon. Kjøkkenet har integrerte hvitevarer, inkludert komfyr, platetopp og oppvaskmaskin. Kjøleskap og fryser er frittstående. Det er montert en avtrekksvifte med kullfilter over platetoppen. På kjøkkenet er det koblet opp ekstra uttaksvetil så man kan enkelt koble på en radiator.

Bad:

Pent og praktisk bad med innfelte downlights i himling og gulvvarme. Badet er innredet med servantbenk med heldekkende servant og ettgrep blandebatteri, vegghengt toalett, dusjhjørne samt opplegg for vaskemaskin.

Soverom:

Romslig soverom med god plass til dobbeltseng med nattbord på hver side. Store vindusposter gir godt med naturlig lys og en god romfølelse. På soverommet er det god plass for oppbevaring i stor skyvedørsgarderober. Originale tregulv.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

- Vaskemaskin, oppvask, ovn og platetopp medfølger.

Moderniseringer og påkostninger

I løpet av de siste 3 årene har leiligheten fått nytt kjøkken, slipt gulv, garderobeskap, nye dører, gipsvegger eller helparkling. Hentet frem teglstein.

TV/Internett/Bredbånd

Fiber 200 pakken fra Nextgentel er inkludert i felleskostnader

Parkering

A/S Sandakerveien 67 disponerer 33 parkeringsplasser som leies ut til beboerne. 20 av parkeringsplassene har el-bil lader og 8 plasser har opplegg for lader. Månedlig leie for parkeringsplass er kr 650,-, strøm kommer i tillegg. Styret tildeler parkeringsplass i henhold til liste over aksjeeiere/leietakere etter den rekkefølgen de har meldt sin interesse. Per 12.06.2025 er det 3 stykker på venteliste der 2 av disse får parkeringsplass i Juli. Plassene blir ledig sporadisk.

Det er beboerparkering i området. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt - også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

Sandakerveien 67C er en del beboerparkeringssone E, bydel Gamle Oslo.

Priser for beboerparkeringstillatelse for 1 år:

Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 6200 kroner

Elbil: 2090 kroner

Motorsykkkel og moped: 3100 kroner

El-motorsykkkel og el-moped: 1045 kroner

Solforhold

Morgensol på balkong frem til ca. 13 på sommeren. Sol i bakhage frem til ca. 15.

Forsikringsselskap

Gjensidige Forsikring

Polisenummer

82022092

Radonmåling

Leiligheten er i 4.etasje og radon er ikke relevant

Diverse

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Oppvarming med radiatorer fra fjernvarmeanlegg. Det er radiator på kjøkken, stue og soverom. Varme i gulv på bad.

Info strømforbruk

Svært lave strømgninger grunnet sentrallfyring og radiator. Det er koblet opp ekstra uttaksveitil så man kan enkelt koble på en radiator på kjøkken.

Nøyaktig strømforbruk er ikke oppgitt, tilsvarende leiligheter ligger på ca 6000-7000 kWh

Energikarakter

F

Energifarge

Grønn

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Aksjelaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 4 590 000

Formuesverdi primær

Kr 1 314 249

Formuesverdi primær år

2024

Formuesverdi sekundær

Kr 5 256 996

Formuesverdi sekundær år

2024

Info formuesverdi

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

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

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

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

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, eiendomsskatt og innvendig vedlikehold

Oslo kommune har vedtatt eiendomsskatt. Eiendomsskatten utgjør fra 2,8 promille av beregningsgrunnlaget. Beregningsgrunnlaget vil være høyere for boliger som benyttes som sekundær bolig. Link til Oslo kommunes hjemmeside: www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt. Eiendomsskatten vil kunne variere fra år til år.

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

Spesielt ved salg av eiendom uten tinglysning: Kjøper må selv sende en kopi av salgskontrakten til Skatteetaten slik at Skatteetaten kan registrere overdragelsen. Kopien kan sendes inn via [skatteetaten.no/epost](https://www.skatteetaten.no/epost). Se ytterligere informasjon på hjemmesiden til Skatteetaten.

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader inkluderer:

Varmtvann, fyring, internett, trappevask, felles forsikring, kommunale avgifter, betjening andel fellesgjeld, drift og vedlikehold.

Internett: kr 149,-

Felleskostnader: kr 5 743,28,-

Felleskostnader pr. mnd

Kr 5 892

Andel Fellesgjeld

Kr 165 487

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

04.06.2025

Andel fellesformue

Kr 8 824

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Aksjeselskapet

Aksjeselskap

AS Sandakerveien 67

Organisasjonsnummer

819781672

Om aksjeselskapet

Selskapets navn er Sandakerveien 67 AS. Selskapets formål er oppførelse og drift av bolighus for aksjonærene, samt virksomhet naturlig tilknyttet aksjonærenes bointeresse. Selskapets aksjonærer har boret til en bolig i selskapets eiendom knyttet

til sin aksje og sitt obligasjonsinnskudd.

I samtale med styreleder 12.06.2025 blir det oppgitt at det ikke er planlagt noe vedlikehold/rehabiliteringer som vil øke felleskostnader og fellesgjeld

Styrets arbeid fra årsmøtet 2025:

Det ble i styreperioden gjennomført 9 styremøter, inkludert et konstituerende møte i eterkant av forårets generalforsamling. Noen saker er løst ved telefonkontakt og digital kommunikasjon mellom styremedlemmene.

Strøm og el-sikkerhet:

Elektro-Sivert Installasjon AS utarbeidet for noe tid tilbake en rapport med oversikt over feil og avvik på det elektriske anlegget. De fleste av disse feilene er utbedret. Styret innhentet i 2023 tilbud fra tre tilbydere på utskifting av lysarmaturen i kjeller, oppganger og loft. Utskiftingen ble gjennomført i første halvår 2024. Det er installert sensorstyrt LED-belysning i kjellere, oppganger og loft, slik at belysningen ikke blir stående påslått og trekke strøm over lengre tid. Spotlys ved postkasser og noen mindre andre arbeider er også gjennomført.

Internet/bredbånd:

NextGenTel leverer kollektive bredbåndstjenester til boligselskapet. Utgiftene til dette kreves inn over fellesutgiftene og er spesifisert på fakturaen for felleskostnader. P.t. koster dette kr. 149,- i måneden per leilighet. Avtalen med NextGenTel løper til 31.07.2026. Legg merke til at utstyr som er levert av NextGenTel tilhører leiligheten, og skal stå igjen ved flyting. Kundeservice hos NextGenTel kan kontaktes på telefon 21495589. Ytterligere tjenester som f.eks. TV-abonnement og strømmetjenester avtales og forvaltes av den enkelte beboer med aktuell leverandør, inngåelse og oppsigelse av slike avtaler gjør den enkeltes selv.

Vaktmestertjenester:

AS Gårdreform er leverandør av vaktmestertjenester til boligselskapet siden 1. august 2022. Gårdreform kan mot betaling hjelpe enkeltbeboere med enklere oppdrag, samt formidle kontakt med håndverkere ved behov. Gårdreform kan kontaktes på telefon 22383838.

Dugnad

Det ble gjennomført en rask dugnad før påsken 2024 med litt oppfrisking av uteområdene. Det ble også gjennomført en dugnad på høsten, med klipping av hekk og busker, samt forsøksvis rydding og rengjøring av loft og kjellere, men oppslutningen var dårlig og det dro ut i tid.

Vedlikeholdshistorikk:

2001 Omtekking av tak
2002 Drenering, skiftet bunnledning
2002-03 Totalrenovering VVS; nye bad og utskifting av rørsystem/soilrør
2003 Nymalte yttervinduer.Modernisert elektrisk anlegg m/automatsikringer
2006 Delvis (frivillig) utskifting av leilighetsdører og låser leiligheter
2006-07 Fasaderehabilitering, etterisolering av vegger, renovering balkonger
Nye vinduer i oppganger/kjellere
2009 Nye varmtvannsberedere og sirkulasjonsledninger
2009-10 Nymalte oppganger
2012 Tilkoblet fjernvarme.
Rehabilitering parkeringsplass og bakgård
2014 Nye heiser i oppgang F og G.
Byttet ut porttelefoner med tilhørende sentral og kabling.
Gjennomført utskifting av resterende dører til leiligheter.
2015 Innredet hobbyrom.
Nytt fibernett
2017 Nye låssystemer/adgangskontroll på fellesdører.
2019 Installert 12 ladepunkter for el-bil og tilrettelagt for de øvrige 20 plassene
2019-20 Installert lekkasjefølere i alle susternekasser med vanntoppventiler i kjeller.
2020 Nytt ventilasjonsanlegg.
2021 Oppgradering av bakgården.
2024 Oppgradering av belysning i fellesområdene til sensonstyrt LED-belysning

Lånebetingelser fellesgjeld

Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98207558079
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,30% per april 2025
Restsaldo: kr 16 220 177,-
Innfrielsesdato: 30.03.2039
Type Rente: Flytende rente
Terminer i året 12

Sikringsordning fellesgjeld

Aksjelaget er ikke tilknyttet en sikringsordning mot tap av felleskostnader.

Regnskap/budsjett

Årsregnskapet for 2024 viser et overskudd på kr 953 379 ,- og er overført sameiets egenkapital

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2024 var kr 867 950,-

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

Styregodkjennelse

Kjøper skal godkjennes av styret. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn.

Det er en forutsetning for at kjøper skal kunne overta eiendommen at kjøper er godkjent som ny aksjeeier av boligaksjeselskapet. Dersom kjøper ikke blir godkjent som ny aksjeeier må eiendommen videreselges for kjøpers regning. Et videresalg for kjøpers regning innebærer at kjøper ikke har noen økonomiske rettigheter knyttet til eiendommen og kjøper vil være ansvarlig for selgers eventuelle tap som følge av videresalget. Likeledes vil en eventuell gevinst ved et videresalg tilfalle selger.

Kjøper kan gå til søksmål mot boligaksjeselskapets styre dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Selger forplikter seg til å medvirke og igangsette videresalg så snart det endelig er avklart at kjøper ikke vil bli godkjent som ny aksjeeier.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Dyrehold er tillatt så lenge det ikke er til sjenanse for andre beboere. Ved lufting skal dyr holdes i bånd og avføring fjernes.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Det er tillatt å benytte elektrisk grill på balkongen. Gassgrill kan benyttes på de balkongene som ikke er brannbalkonger, mens bruk av gassgrill på brannbalkongene ikke er tillatt. Kullgrill er ikke tillatt.

Parabol kan tillates dersom den monteres på innsiden av balkongen. Parabol må ikke monteres på vegg. Parabolen må ikke hindre adkomst til og mellom brannbalkongene, og må være malt i samme farge som fasaden.

Forretningsfører

Forretningsfører

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 224, bruksnummer 349 i Oslo kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/224/349:

13.09.1938 - Dokumentnr: 405411 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

Festetid: 50 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 164,800

ANFØRT PRIORITET:

FOR BYGGELÅN OG SENERE FOR 1. OG 2. PRIORITETS PANTELÅN

I CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE PÅ INNTIL 80% AV

13.09.1938 - Dokumentnr: 405411 - Festekontrakt - vilkår

Festetid: 50 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 164,800

ANFØRT PRIORITET:

FOR BYGGELÅN OG SENERE FOR 1. OG 2. PRIORITETS PANTELÅN

I CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE PÅ INNTIL 80% AV

SKATTETAKSTEN.

21.10.1938 - Dokumentnr: 406382 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om kloakkledning

Med flere bestemmelser

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

21.10.1938 - Dokumentnr: 406383 - Best. om vann/kloakkledn.

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

18.03.1953 - Dokumentnr: 404634 - Erklæring/avtale

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

13.09.1938 - Dokumentnr: 905412 - Opprettelse av matrikkelenheten

OPPRETTELSE - FRADELTA ÅSENGT 24 - UTGÅTT

Verneklasse/SEFRAK

Ikke angitt

Legalpant

Aksjelaget har legalpant for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp) for aksjeeiers forpliktelser overfor aksjelaget. Pantet dekker aksjelagets krav på felleskostnader samt andre krav aksjelaget måtte få mot aksjeeier.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger eksepedisjonsdokument for oppføring av våningshus datert 12.12.1939

Det foreligger ferdigattest for rehabilitering av 102 bad datert 27.04.2004

Vei, vann og avløp

Vann: Tilkoblet offentlig nett

Avløp: Tilkoblet offentlig nett

Adkomst: Adkomst fra offentlig vei

Regulerings- og arealplaner

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

Eiendommen er regulert til bolig med tilhørende anlegg etter S-2255. Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015.

Andre reguleringsplaner i området:

S-5142: Detaljregulering med konsekvensutredning og med reguleringsbestemmelser for Ny vannforsyning Oslo - Stamnett - Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning, 04.03.2022.

S-3363: Endret reguleringsplan for linje 11, Nybrua-Storo. Sandakerveien. Strekningen Åsengata-Hans Nielsen Hauges gate. Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning, 09.06.1993. Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015.

S-4537: Mindre detaljregulering med reguleringsbestemmelser for del av Hans Nielsen Hauges gate. Vedtatt av: Byutviklingskomiteen, 13.10.2010.

Kommuneplaner:

KDP-4: Akerselva miljøpark. Sikrer et gjennomgående parkdrag og bevaring av verneverdig bebyggelse langs elva fra Maridalsvannet til Vaterland. Det stilles krav til utforming av ny bebyggelse. Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning, 28.11.1990.

KDP-17: Kommunedelplan for torg og møteplasser. Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning, 22.04.2009.

Kommuneplan fra 2015 til 2030.

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

Pågående plansaker i området:

Saksnr: 202212601 - Detaljregulering - Grefsenveien/Sandakerveien mellom Åsengata og Grefsenveien 48 - Hensikten med prosjektet er å bedre fremkommelighet og trafiksikkerhet for syklist i Sandakerveien og Grefsenveien på strekningen mellom Åsengata og Disen vendesløyfe. Saken er under behandling, siste dok i saken datert 05.05.2025

Saksnr: 202214970 - Hans Nielsen Hauges gate - Sykkeltilrettelegging - Detaljregulering- oppdatering av planforslag etter offentlig ettersyn - Bymiljøetaten foreslår å omregulere Hans Nielsen Hauges gate mellom Sandakerveien og Nordkappgata fra kjørevei, fortau og annen veigrunn til kjørevei, sykkelfelt, fortau og annen veigrunn. Hovedhensikten med planforslaget er å tilrettelegge for et høystandard sykkelanlegg i begge retninger. Siste dok i saken datert 27.05.2025

Saksnr: 201414656 - Sandakerveien 58 B-C - Detaljregulering - Bolig og næring - S-5255 - Fredensborg Norge AS foreslår å omregulere Sandakerveien 58 B-C fra spesialområde bevaring (boliger), til bolig, forretning/offentlig eller privat tjenesteyting. Hovedhensikten med planforslaget er å bygge en ny bygård med ca. 15 nye boliger og utadrettet virksomhet i form av forretning/tjenesteyting i 1. etasje mot Sandakerveien og gamle Sandakerveien. Siste dok i saken datert 04.06.2025

Saksnr: 202217080 - Sandakerveien 56 - til politisk behandling - Scandinavian Development AS foreslår å omregulere deler av Sandakerveien 56 fra barnehage til bolig - Siste dok i saken datert 20.03.2025.

Pågående byggesaker i området:

Saksnr: 202553732 - Bjølsen ved Nordpolen Park - Midlertidig riggområde, utvendig VA-anlegg og endring av utomhus - Ny vannforsyning Oslo - Mottatt søknad - Siste dok i saken datert 28.05.2025.

Saksnr: 201508902 - Sandakerveien 64 - Foliering på vinduer - Tillatelse gitt - Siste dok i saken datert 21.08.2024

Saksnr: 202551306 - Grefsenveien 9 A - Fasadeendring - Tillatelse gitt - Siste dok i saken datert 25.02.2025

Saksnr: 202454127 - Grefsenveien 9 A og B - Fasadeendringer Igangsettingstillatelse gitt - Siste dok i saken datert 29.01.2025

Saksnr: 202456118 - Grefsenveien 9 A-B og Fredrik Glads gate 8 A-B - Oppføring av

boligbygg og ombygging av eksisterende bolig - Søknad under behandling - Siste dok i saken datert 14.04.2025

Saksnr: 202551512 - Grefsenveien 10 B - Bruksendring fra stall til bolig og fasadeendring - Venter på tilleggsdokumentasjon - Siste dok i saken datert 05.05.2025

Saksnr: 201605325 - Sandakerveien 68 - Oppføring av balkonger - Mottatt søknad om ferdigattest - Siste dok i saken datert 26.02.2025

Saksnr: 202461155 - Sandakerveien 60 - Oppføring av antenner - Tillatelse gitt - Siste dok i saken datert 14.11.2024

Saksnr: 202205679 - Ved Sandakerveien 58 A-D - Opparbeidelse av vei - Mottatt søknad om endring - Siste dok i saken datert 11.04.2025

Opplistingen er ikke uttømmende og interessenter oppfordres til å sette seg inn i relevante reguleringsplaner og byggesaker. For mer info om regulering-/arealplaner se Oslo kommune Saksinnsyn: <https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=saksinnsyn>

Adgang til utleie

Fremleie er ikke tillatt uten styrets samtykke (jfr vedtektenes §8). Søknad om fremleie sendes styret. Det beregnes et gebyr ved godkjenning og ved evt. senere skifte av fremleietaker. Ulovlig framleie anses som brudd på leiekontrakten og kan føre til oppsigelse av leieforholdet.

De fleste aksjelag krever at du har bodd i leiligheten i minst ett av de siste to årene før du kan leie ut, og reglene kan være strengere enn for borettslag eller sameier.

Legalpant

Aksjelaget har legalpant for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp) for aksjeeiers forpliktelser overfor aksjelaget. Pantet dekker aksjelagets krav på felleskostnader samt andre krav aksjelaget måtte få mot aksjeeier.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

4 590 000 (Prisantydning)

165 487 (Andel av fellesgjeld)

4 755 487 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

4 150 (Noteringsgebyr forretningsfører)

10 043 (Transportgebyr)

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

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

14 193 (Omkostninger totalt)

22 093 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

24 893 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 769 680 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 777 580 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 780 380 (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 14 193

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

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.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0.90% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 15 900,- oppgjørshonorar kr 7 000,- og visninger kr 1 500,- pr stk. Markedspakke er satt til 19 900,- Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 45 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

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

Oppdragstaker

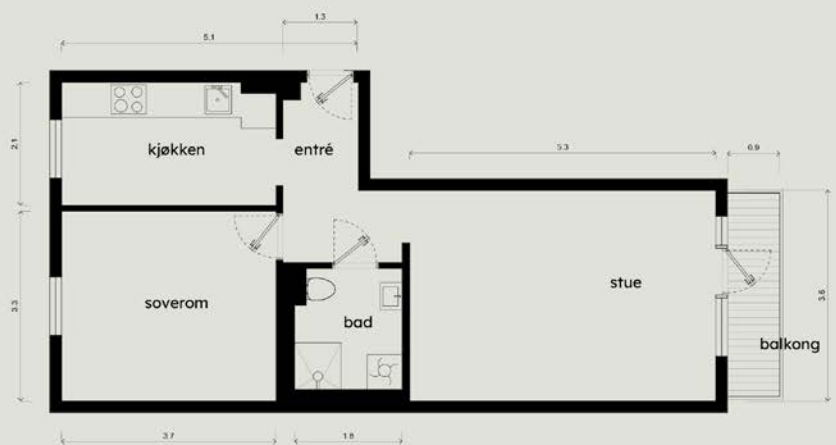
Fremtiden Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 982253896
Grønlandsleiret 23, 0190 OSLO

Salgsoppgavedato

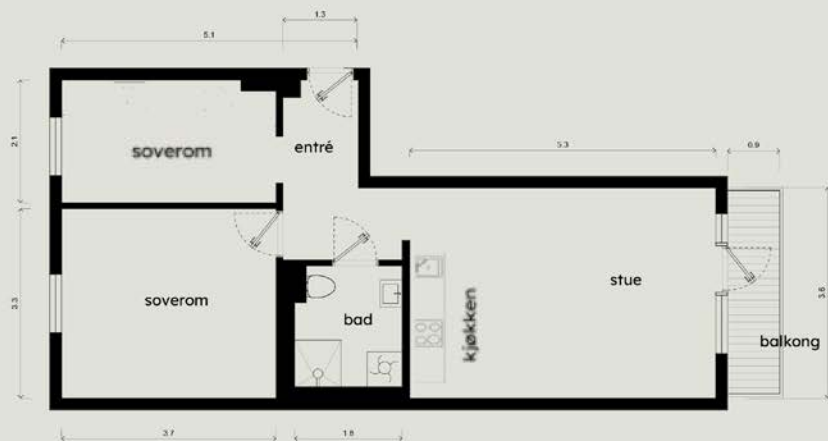
21.11.2025



Sandakerveien 67 c



Sandakerveien 67 c



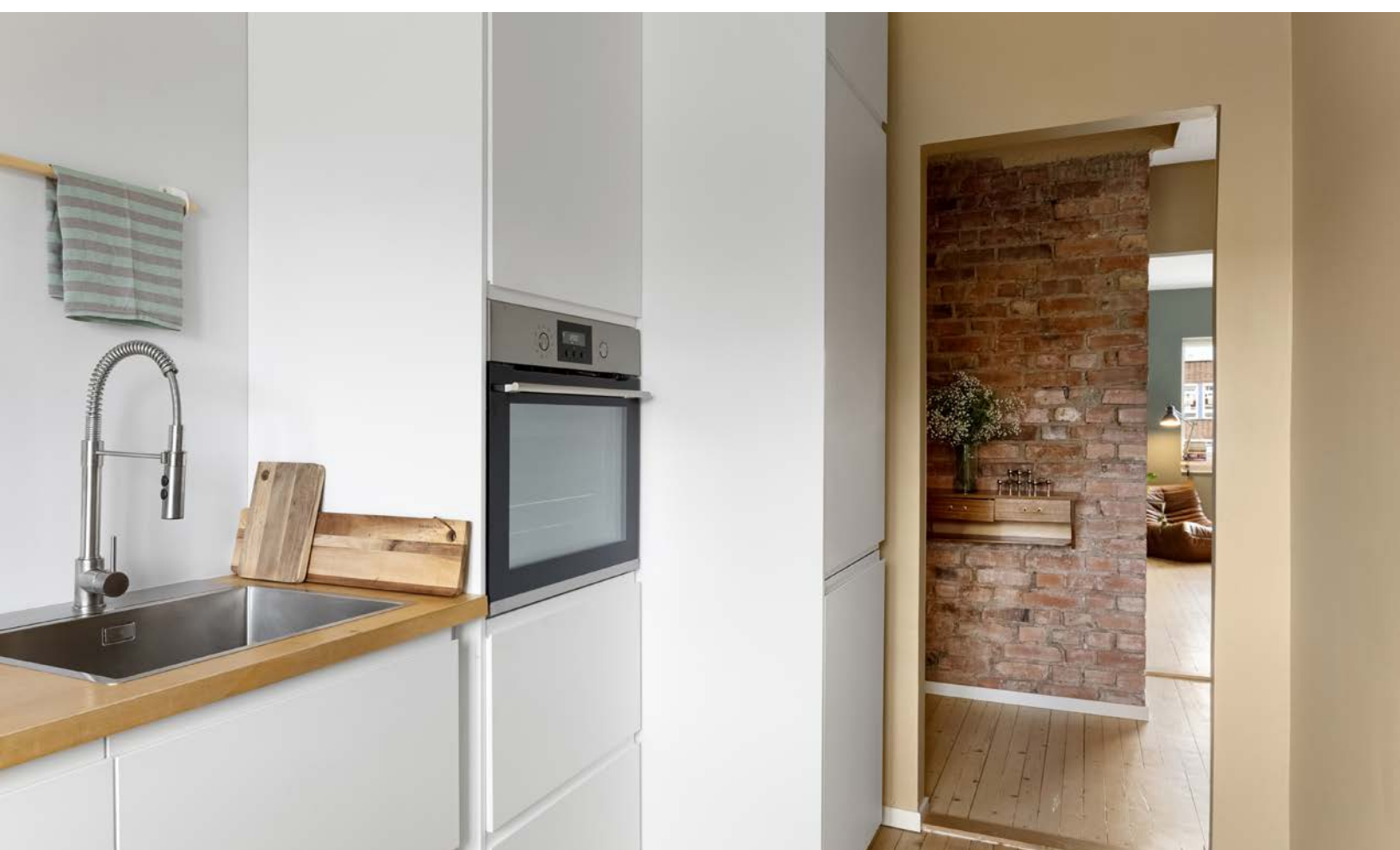
Illustrasjon av Built By AS
Tegningen er ikke målbar.
Arkitekt: Knut Sandakerveien







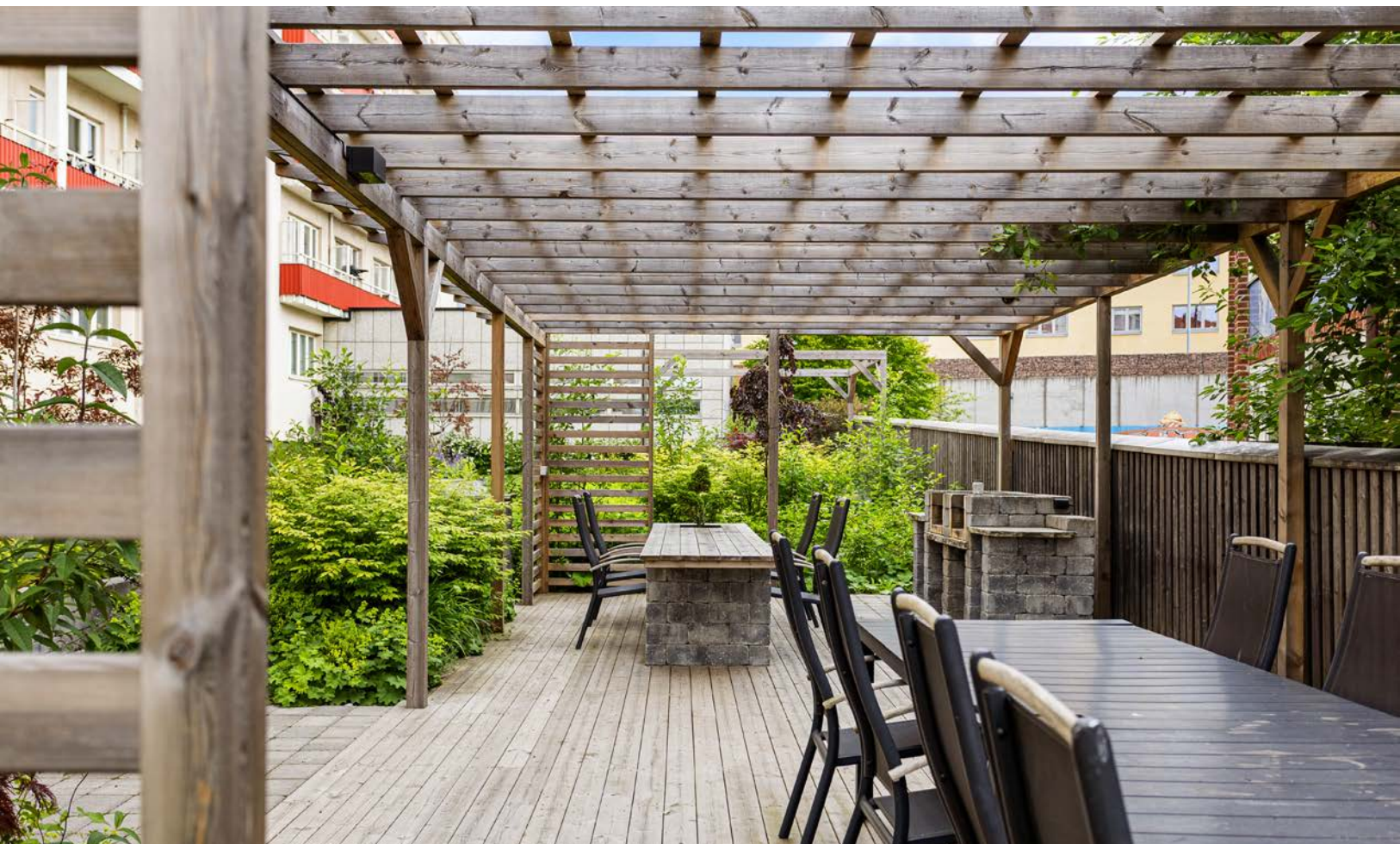








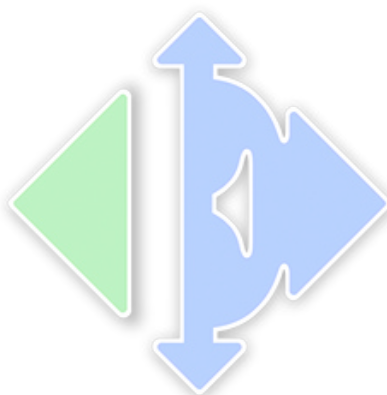






Vedlegg

Sandakerveien 67 C,
0477 OSLO



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
1	TG 1	Ingen vesentlige avvik
8	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Matias Utnem
Dato: 13/06/2025

Gabels gate 25b
Oslo 0272
92059064
mutnem@gmail.com



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

AVGRENSNING:

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

NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ

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

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

KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

PIPER OG ILDSTEDER:

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

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:224, Bnr: 349
Hjemmelshaver:	Thomas Nordrum Kroken
Seksjonsnummer:	
Festenummer:	
Andelsnummer:	
Byggeår:	1939
Tomt:	4 203 m²
Kommune:	301 Oslo

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Marius Wang
Befaringsdato:	18.3.2025
Fuktmåler benyttet:	MMS2 Protmeter
Vann:	Tilkoblet offentlig nett
Avløp:	Tilkoblet offentlig nett
Adkomst:	Adkomst fra offentlig vei

OM TOMTEN:

Tomt
Festet tomt, 4203 kvm. Aksjelaget består av felles tomt opparbeidet med blant annet gressplen, trær, prydbusker og diverse beplantning.

OM BYGGEMETODEN:**Byggemåte**

Boligblokken er oppført i 1939 og antas fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmuren er av betong, og etasjeskillene er utført i betong. Ytterveggene består av betong/murverk, som utvendig er pusset og malt. Takkonstruksjonen er en saltakkonstruksjon med sperrer av tre, teknet med betongtakstein eller tilsvarende. Taket er ikke besiktiget.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Kort oppsummering av boligens tilstand

Bad (TG2): Flislagte vegger og gulv fra ukjent årstall. Sprekker i fuger, misfarging og sprukne fliser. Utilstrekkelig fall til sluk. Silikonfuge i dusj er svekket og må skiftes. Membranens alder og kvalitet er ukjent. Tiltak anbefales for å opprettholde tetthet og funksjonalitet.

Kjøkken (TG1): Normalt god stand med laminat benkeplate, integrerte hvitevarer og avtrekksvifte med kullfilter. Ingen synlige feil eller fuktproblemer.

Andre rom (TG2): Heltregulv med riper og slitasje. Malte vegger har merker etter bruk. Normal aldring uten strukturelle skader.

Vinduer/dører (TG2): Vinduer fra 1981 med naturlig slitasje og redusert isolasjonsevne. Kjøkkenvindu og balkongdør krever justering. Utskifting anbefales på sikt.

Balkong (TG2): Betongdekke med terrassebord. Rekkverk på 99 cm er lavere enn dagens krav.

VVS (TG2): Kobberrør av eldre dato, potensiell risiko for korrosjon. Plastavløp i normal stand. Manglende lokalisering av kjøkkenets stoppekran.

Varmtvannsbereider (TG2): Felles varmtvann. Ingen egen bereider i boligen.

Ventilasjon (TG2): Naturlig og mekanisk ventilasjon. Kjøkkenventilator med kullfilter fjerner ikke fukt. Dårlig luftgjennomstrømning på ett soverom.

Elektrisk anlegg: Sikringsskap i felles oppgang. Jordfeilbrytere montert. Ingen synlige feil, men samsvarserklæring mangler. El-kontroll anbefales.

ANNET:**Parkering**

Leiligheten disponerer ikke egen parkeringsplass. Boligselskapet disponerer 33 parkeringsplasser i bakgården til utleie. Styret tildeler parkeringsplass i henhold til liste over aksjeeiere/leietakere etter den rekkefølgen de har meldt sin interesse. Det er beboerparkering i området.

Oppvarming

Oppvarming med radiatorer fra fjernvarmeanlegg. Det er radiator på kjøkken, stue og soverom.

DOKUMENTKONTROLL:

Eiendomsverdi.no

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

Gulv: Fliser på badet, eldre heltre gulv i øvrige rom.

Vegger: Fliser på badet, malte slette flater ellers. Deler av veggen i entre er eksponert teglstein.

Himling: Slette, malte flater i alle rom, med downlights på badet.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:**FELLESKOSTNADER:**

Ikke oppgitt.

AREALER OG ANVENDELSE:

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

MÅLEVERDIGE AREALER:

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

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
Loft		5				5
4.etasje	50			3	50	
SUM BYGNING	50	5		3	50	5
SUM BRA	55					

AREAL GARASJE/UTHUS:

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

BRA-i:

Romfordeling

Entre, soverom, kjøkken og stue.

BRA-e:

Boder

Loftsbod er målt til ca. 3,2 m². Bodene har skråtak, noe som medfører at deler av arealet har takhøyde under 1,9 meter.

Kjellerbod er målt til ca. 4,3 m².

MERKNADER OM AREAL:

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

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

BRA-i: Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende yttervegger.

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

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

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

Tilstandsgrader er satt på bygningsdeler som er synlige inne i leiligheten, selv om enkelte av disse kan omfattes av sameiets vedlikeholdsansvar, slik som vinduer og entrédører.

Befaringen ble gjennomført i dagslys, med god tilkomst til vurderte bygningsdeler, og ingen hindringer under besiktigelsen. Møbler og inventar ble ikke flyttet på under befaringsen.

ANDRE MERKNADER:**TILSTEDE VED BEFARINGEN:**

Matias Utnem (builtby as)

BYGGMESTER:

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

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

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

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

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

Ansvarlig for rapporten:

Matias Utnem

Byggmester og takstmann

13/06/2025



Matias Utnem

1. Våtrom**1.1 Bad****TG 2** 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker, se under.

Det er påvist sprekker i fuger, se under.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ventiler som kan åpnes.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Badet er innredet med servantbenk med heldekkende servant og ettgreps blandebatteri, vegghengt toalett, dusjhjørne samt opplegg for vaskemaskin.

Vegger: Flislagte vegger. Det er registrert sprekker og misfarging av fuger. Silikonfugen i dusjsonen har sprekker og har gulnet. I tillegg er det registrert sprukne fliser rundt toalettet.

Himling: Malt, slett himling med innfelte downlights.

Merknader: Det er registrert sprekker og misfarging i fugene, noe som indikerer slitasje og mulig fuktpåvirkning over tid.

Silikonfugen i dusjsonen har sprekker og gulning, noe som kan føre til redusert tetthet og risiko for vanninntrengning. Sprukne fliser rundt toalettet kan være et tegn på bevegelser i underlaget eller tidligere belastninger, og dette bør undersøkes nærmere for å avdekke eventuelle underliggende årsaker.

Anbefalte tiltak:

Det anbefales å utbedre fugene ved omfuging eller rens for å forhindre videre forringelse og potensielle lekkasjer.

Silikonfugen i dusjsonen bør skiftes for å sikre god tetting mot vanninntrengning.

Sprukne fliser rundt toalettet bør skiftes ut, og eventuelle årsaker til sprekkdannelse bør undersøkes nærmere.

TG2 vurderes da det er registrert sprekker og misfarging i fugene og sprukne fliser rundt toalettet.

TG 2 1.1.2 Overflate gulv

Det er påvist riss og sprekker, se under.

Det er påvist sprekker i fuger, se under.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket. Se under.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

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

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Flislagt gulv med gulvvarme.

Tilstand: Det er registrert sprukne fliser, sprekker i fuger og misfarging av mørtelfuger. I dusjsonen er det påvist sprekker i silikonfuger.

Fallforhold: Høydeforskjell mellom terskel og topp slukrist er målt til 10 mm.

Merknader: Sprukne fliser og sprekker i fuger kan indikere bevegelser i underlaget, belastningsskader eller svikt i festmassen.

Misfarging av mørtelfuger tyder på fuktpåvirkning over tid, noe som kan svekke fugekvaliteten.

Sprekker i silikonfuger i dusjonen kan redusere tettheten og øke risikoen for fuktskader.

Fallforholdet er målt til 10 mm mellom terskel og sluk, noe som er lavere enn anbefalt høyde på minst 25 mm for å sikre tilfredsstillende avrenning. Dette kan medføre risiko for vannansamling utenfor dusjonen.

Anbefalte tiltak:

Det anbefales å skifte ut sprukne fliser.

Fugene bør rehabiliteres ved omfuging og eventuell rens for å gjenopprette funksjon og tetthet.

Silikonfugen i dusjonen bør skiftes for å opprettholde god tetting mot fukt.

Fallforholdet bør vurderes nærmere for å sikre at avrenning fungerer som forutsatt, eventuelt med tiltak for å forbedre fall mot sluk.

Tilstandsgrad 2 er vurdert på grunn av sprukne fliser, sprekker i fuger samt ikke tilfredsstillende fall til sluk.

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverkøy. Se under.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Beskrivelse

Det er et plastsluk. Sluket har klemring av plast, og en membran er synlig under denne. Type og montering av membranen er ukjent for takstmann, og det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse eller alder.

Merknader: Vurdering

Sluket fremstår funksjonelt, men usikkerhet rundt membranens type, alder og utførelse innebærer en risiko. En korrekt installert membran med tilstrekkelig tetting rundt sluk er avgjørende for å forhindre vannlekkasjer og fuktskader.

Manglende dokumentasjon gjør det vanskelig å vurdere levetiden og kvaliteten på tettesjiktet.

Tilstandsgrad

TG2 – Settes på grunn av ukjent alder og utførelse på membran.

Vurdering av alder og gjenværende levetid

Membraner har en forventet levetid på ca. 20–30 år avhengig av kvalitet og utførelse.

2. Kjøkken

TG 1 2.1 Kjøkken

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

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

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

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

Kjøkkeninnredning

Kjøkkenet er utstyrt med underskap og høyskap med slette, hvite fronter. Benkeplaten er i laminat og har en nedfelt oppvaskum med ettgreps blandebatteri med uttrekkbar spylefunksjon.

Kjøkkenet har integrerte hvitevarer, inkludert komfyr, platetopp og oppvaskmaskin. Kjøleskap og fryser er frittstående. Det er montert en avtrekksvifte med kullfilter over platetoppen.

Innredningen fremstår i alminnelig god stand med normal bruksslitasje.

Merknader: Kjøkkeninnredningen fremstår i alminnelig god stand med normal bruksslitasje. Det er ikke registrert synlige skader eller funksjonelle feil ved innredningen.

3. Andre Rom

TG 2 3.1 Andre rom

Andre rom – Overflater og tilstand

Det er generell bruksslitasje i boligens øvrige rom.

Gulv: Eldre heltre gulv med riper, hakk og sår.

Vegger: Malte flater med merker etter slitasje, hakk og riper.

Himling: Normal slitasje.

Merknader: Tilstandsgrad (TG): TG 2

Begrunnelse:

Gulv: Heltregulv med riper, hakk og sår viser normal bruksslitasje, men kan være utsatt for ytterligere skader dersom ikke vedlikeholdes. Slike skader kan redusere gulvets estetiske kvalitet, men påvirker ikke nødvendigvis funksjonaliteten. Vegger: Malte flater har merker etter slitasje, hakk og riper, noe som er vanlig i områder med høy trafikk eller utsatt for daglig bruk. Dette påvirker kun estetikk, men gir ikke utslag på strukturelle problemer. Himling: Ingen synlige skader eller merkbar slitasje er registrert. Normal slitasje indikerer at himlingen er i tilstrekkelig god stand uten behov for utbedring.

4. Vinduer og ytterdører

TG 2 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes ikke som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen, se under.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Beskrivelse

Vinduer: Boligen har vinduer med isolerglassruter fra 1981. Vinduskarmene viser tegn til slitasje. På kjøkkenet er det registrert at vinduet tar i karmen, og justering er nødvendig.

Balkongdør: Balkongdøren er av eldre dato uten datomerking i karm. Det er observert at den tar i karmen, noe som kan indikere behov for justering.

Merknader: Vurdering

Vinduer og balkongdør vurderes til å være av eldre dato og viser tegn på naturlig slitasje som forventes ved denne alderen.

For vinduer av denne alderen må det påregnes redusert isolasjonsevne sammenlignet med nyere vinduer, noe som kan gi økte varmetap. Eldre balkongdører kan også ha svekkede tetningslister, som kan føre til trekk og energitap.

Tilstandsgrad (TG)

Vinduer: TG2 – Det er registrert slitasje og behov for justering på kjøkkenvinduet.

Balkongdør: TG2 – Justeringsbehov registrert, og døren vurderes som moden for utskifting på sikt.

Vurdering av alder og gjenværende levetid

Ifølge Byggforskserien har vinduer med isolerglass en forventet levetid på 20–40 år, avhengig av vedlikehold og eksponering?. Med en alder på over 40 år har disse vinduene passert sin anbefalte brukstid, og utskifting bør vurderes i nær fremtid.

For balkongdører er levetiden normalt 30–50 år. Siden døren er av ukjent alder, men viser tegn til funksjonelle avvik, anbefales det at eier vurderer utskifting dersom justering ikke gir tilfredsstillende funksjon.

5. Balkonger, verandaer og lignende**TG 2** 5.1 Balkonger, verandaer og lignende**Beskrivelse**

Boligen har en balkong med utgang fra stuen. Balkongdekket er av betong med tre remmer. Rekkverkshøyden er målt til ca. 99 cm.

Merknader: Rekkverkshøyden på ca. 99 cm er noe lavere enn dagens krav i TEK17, hvor minimumshøyden skal være 100 cm for balkonger med høyde inntil 10 meter, og 120 cm for høyere balkonger.

TG2 vurderes da rekkverkshøyden vurderes som avvikende i forhold til dagens krav.

6. VVS**TG 2** 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget systerne.

Det er ikke spalte på innebygget systerne for WC.

Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget systerne for WC.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget systerne for WC.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:**Beskrivelse:**

Vannrørene er av kobber, og avløpsrørene er av plast. Kobberrørene er av eldre dato.

Det er en luke i himlingen på badet hvor stoppekranen til badet er plassert, og denne fungerer som den skal. Stoppekran til kjøkken er ikke lokalisert.

Merknader: Vurdering:

Vannrør av kobber har en forventet teknisk levetid på 25–100 år, men anbefalt brukstid ligger ofte rundt 50 år, avhengig av installasjonsmiljø og vedlikehold?. Eldre kobberør kan være utsatt for groptæring, korrosjon og redusert vannmengde over tid. Plastavløpsrør har generelt lang levetid, men det er viktig å sikre at det ikke foreligger lekkasjer eller tette avløp. Manglende lokalisering av stoppekran til kjøkken kan være en utfordring ved eventuelle lekkasjer eller vedlikeholdsbehov.

Tilstandsgrad (TG):

Vannrør: TG2, da kobberrørene er av eldre dato og kan ha økt risiko for lekkasjer eller funksjonssvikt.

Tilleggsmerknad:

Rørføringer og rørnettets tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av, da dette ligger skjult i konstruksjonen. Det bemerkes at kun synlige installasjoner er vurdert. Alder, fortetning og brudd kan utgjøre en risiko i alle anlegg.

Ingen 6.2 Varmtvannsbereider

Felles varmtvann.

Merknader:**TG 2** 6.3 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Beskrivelse:

Boligen har en kombinasjon av naturlig og mekanisk ventilasjon. Det er tilluftsventiler i yttervegg, mekanisk avtrekk på badet og en kullfilterventilator på kjøkkenet.

Merknader: Vurdering:

Naturlig ventilasjon fungerer kun effektivt dersom det er tilstrekkelig tilførsel av frisk luft og mulighet for avtrekk. Tilluftsventiler i yttervegg er en god løsning for å sikre lufttilførsel, men bør sjekkes for eventuell tilstopping eller redusert funksjon over tid.

Kullfilterventilator på kjøkkenet resirkulerer luften, men fjerner ikke fukt og lukt like effektivt som en avtrekksventilator med utkast til friluft. Filteret må vedlikeholdes og byttes med jevne mellomrom for å opprettholde funksjonen.

Tilstandsgrad (TG):

Kullfilterventilator: TG2, ettersom den ikke leder luften ut av boligen og har begrenset effekt på fjerning av fuktighet og lukt?.

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

EIERSKIFTERAPPORT™

Sikringsskapet er plassert i felles trappeoppgang. Hovedsikringen er et overbelastningsvern på 32A. Jordfeilbryter er montert som hovedbryter (40A, 100mA) og for enkelte kurser (25A, 30mA). Kursene er oppført i kursoversikten med belastning og tverrsnitt. Det er en egen kurs for komfyr, samt separate kurser for lys, stikkontakter og varmtvann.

Vurdering

Sikringsskapet fremstår ryddig med en tydelig kursoversikt. Det er gjennomført målerbytte til AMS-måler (smartmåler) i 2019. Det anbefales å teste jordfeilbryterne regelmessig for å sikre funksjonalitet. Elektrisk anlegg vurderes visuelt uten demontering eller målinger, og en fullstendig kontroll anbefales utført av en autorisert elektroinstallatør.

Tilstandsgrad

Tilstandsgrad (TG) for elektrisk anlegg settes ikke av bygningssakkyndige iht. NS 3600, da dette krever en spesialisert vurdering av en autorisert fagperson. Anlegget fremstår imidlertid som funksjonelt uten synlige avvik.

Branntekniske forhold:

Boligen skal være utstyrt med minst én røykvarsler i hver etasje og godkjent sløkkeutstyr, enten en husbrannslange eller et brannslukningsapparat med kapasitet på minst 6 kg (21A for skumapparater). Sløkkeutstyr og røykvarslere bør kontrolleres jevnlig.

Merknader:

Vær oppmerksom på:

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

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

Tilleggsopplysninger:

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

Takstmannens vurdering ved TG2:**1.1.1 Bad Overflate vegger og himling**

TG2 vurderes da det er registrert sprekker og misfarging i fugene og sprukne fliser rundt toalettet.

1.1.2 Bad Overflate gulv

Tilstandsgrad 2 er vurdert på grunn av sprukne fliser, sprekker i fuger samt ikke tilfredsstillende fall til sluk.

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

TG2 – Settes på grunn av ukjent alder og utførelse på membran.

3.1 Andre rom

Tilstandsgrad 2 er vurdert på grunn av slitasje på overflater.

4.1 Vinduer og ytterdører

Tilstandsgrad 2 er vurdert da vinduer og balkongdør har passert forventet levetid. Det er registrert slitasje, og både kjøkkenvinduet og balkongdøren tar i karmen og trenger justering.

5.1 Balkonger, verandaer og lignende

TG2 vurderes da rekkverkshøyden vurderes som avvikende i forhold til dagens krav.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

TG2, da kobberrørene er av eldre dato og kan ha økt risiko for lekkasjer eller funksjonssvikt?.

6.3 Ventilasjon

Kullfilterventilator: TG2, ettersom den ikke leder luften ut av boligen og har begrenset effekt på fjerning av fuktighet og lukt?.

Takstmannens vurdering ved TG3:

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Grefsen/Torshov	
Oppdragsnr.	
1012250013	

Selger 1 navn
Thomas Nordrum Kroken

Gateadresse	
Sandakerveien 67C	

Poststed	Postnr
OSLO	0477

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1012250013

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☒ Nei ☐ Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
Beskrivelse
Arbeid utført av
- 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
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 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
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1012250013

- 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

Dokumenter

[Faktura nr. 10544 fra Oslo Rørservice As.pdf](#)

Document reference: 1012250013

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: 1012250013

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Thomas Kroken	49346278cf47b67911cd6e 1ce6c68825bec10f90	13.06.2025 09:03:25 UTC	Signer authenticated by One time code

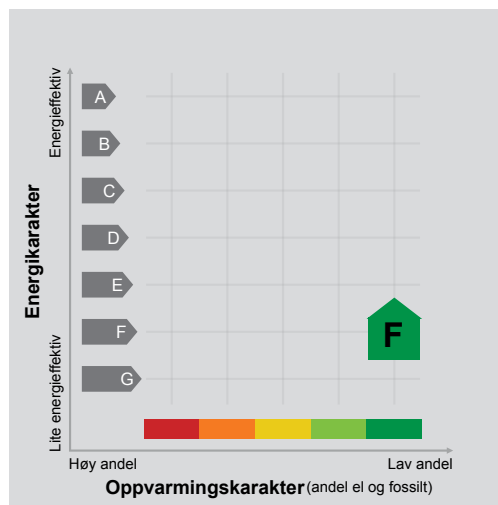
Document reference: 1012250013

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe 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://doc.ingroupe.com/developer>

ENERGIATTEST



Adresse	Sandakerveien 67C
Postnummer	0477
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	224
Bruksnummer	349
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80553714
Bruksenhetsnummer	H0403
Merkenummer	Energiattest-2025-133465
Dato	11.06.2025



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

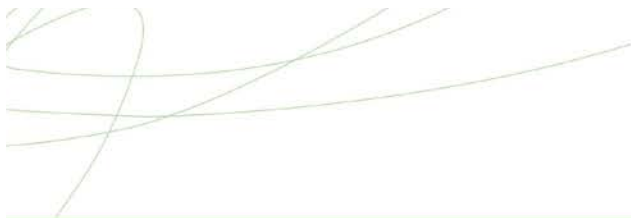
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Redusér innetemperaturen
- Vask med fulle maskiner

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

- Etterisolering av yttervegg
- Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

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





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1939
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	50
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Fjernvarme
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

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





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>). Klikk på tittel for energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 08 95**.





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 2: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 3: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 4: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 6: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. Lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 12: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 13: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 14: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 15: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørbblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 16: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivare tatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 17: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst. Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Tiltak 18: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivare tatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak utendørs

Tiltak 19: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 20: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 21: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur- og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 22: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 23: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 24: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERTE 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. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, 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.



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. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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: Sandakerveien 67C
0477 OSLO**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Marius Wang**Telefon:** 468 28 887
E-post: mw@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet 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