

aktiv.



Haraløkka 34, 0689 OSLO

**Meget pen 3-roms toppleilighet  
med 9 m<sup>2</sup> innglasset balkong |  
Mulighet for garasje\* | Umiddelbar  
nærhet til marka**



Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF

## Eivind Braastad

**Mobil** 986 30 821

**E-post** eivind.braastad@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Østensjø/ Lambertseter

Østensjøveien 79, 0667 OSLO. TLF. 22 76 28 50

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 4 490 000,-  
**Fellesgjeld:** Kr 151 682,-  
**Omkostn.:** Kr 1 350,-  
**Total ink omk.:** Kr 4 643 032,-  
**Felleskostn.:** Kr 3 627,-  
**Årlig festeavgift:** Kr 5 749,-  
**Selger:** Elinor Oddsteen  
Arne Kristian Lysen Rustad

**Salgsobjekt:** Andelsleilighet  
**Eierform:** Andel  
**Byggeår:** 1960  
**BRA-i/BRA Total** 69/87 kvm  
**Tomtstr.:** 62382.7 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 2  
**Antall rom:** 3  
**Gnr./bnr.** Gnr. 164, bnr. 32  
**Andelsnr.:** 329  
**Oppdragsnr.:** 1009250017

# Meget pen 3-roms toppleilighet med 9 m<sup>2</sup> innglasset balkong

Tiltalende 3-roms leilighet i populære Haraløkka Borettslag.

Leiligheten har god planløsning og inneholder en luftig stue med peis og takhøyde på 2,51 m, kjøkken med spise plass, nytt bad i 2021, 2 soverom, bod samt 2 kjellerboder.

Området passer perfekt for deg som ønsker nærhet til både by og mark. Barnevennlig og rolig område med grøntområder og nærhet til barnehager, skoler og butikker. Ca. 7 min. gange T-bane og buss og ca. 5 min. gange til Bøler senter som har et stort utvalg av forretninger. Med Østmarka som nærmeste nabo har du umiddelbar tilgang til bade plasser, turstier og lysløyper.

- Toppleilighet med ypperlig beliggenhet og god standard
- Mulighet for garasjekjøp
- Østmarka i umiddelbar nærhet
- Gangavstand til off. transport og kjøpesenter

Se også: <https://www.haralokka>



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Tilstandsrapport .....	40
Egenerklæring .....	58
Energiattest .....	70
Budskjema .....	79

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 69 m<sup>2</sup>

BRA - e: 9 m<sup>2</sup>

BRA - b: 9 m<sup>2</sup>

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

### Bruksareal fordelt på etasje

#### Underetasje

BRA-e: 9 m<sup>2</sup> 2 kjellerboder

#### 4. etasje

BRA-i: 69 m<sup>2</sup> Entré, stue, kjøkken, 2 soverom, bad, bod

BRA-b: 9 m<sup>2</sup> Innglasset balkong

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Internt bruksareal er målt til 68,6 m<sup>2</sup>. Takhøyde i stue er målt til 2,51 m. Innglasset balkong med gulvareal på ca. 7,4 m<sup>2</sup>. Ifølge retningslinjer for arealmåling er arealet av vegg mellom innglasset balkong og tilstøtende rom medregnet i balkongens areal. Inkludert vegg mot stue og kjøkken er arealet ca. 8,6 m<sup>2</sup>. Leiligheten disponerer 2 kjellerboder på hhv. 2,4 og 6,7 m<sup>2</sup>. Bodene er merket med nr. 1403 og er fremvist av eier. Boder som ligger utenfor boenheten, og som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Areal utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget og dette kan påvirke boligens BRA-e. Alle arealer er iht. gjeldende regelverk avrundet til nærmeste hele m<sup>2</sup>.

### Byggetegninger

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

### Tomtetype

Festet

### Tomtestørrelse

62382.7 m<sup>2</sup>

**Tomtebeskrivelse**

Pent opparbeidet felles festetomt med blant annet plen, trær, diverse beplantning, sittebenker, lekeplass og asfalterte arealer. 12 boligblokker med 400 leiligheter

**Årlig festeavgift**

Kr 5 749

**Festetid**

Det er etablert festekontrakt for 90 år, gjeldende fra og med 1959.

**Regulering av festeavgift**

Festeavgiften skal kunne reguleres, men ikke oftere enn tillatt etter de til enhver tid gjeldende prisforskrifter og i intet tilfelle oftere enn med minst 10 års mellomrom.

**Festekontrakt datert**

14.05.1959.

**Beliggenhet**

Leiligheten ligger på Haraløkka, et attraktiv og barnevennlig område i rolige omgivelser på Bøler. Her har du marka som nærmeste nabo samtidig som du enkelt kan komme deg til Oslo sentrum med offentlig transport. Det ligger skoler i nærheten for alle årstrinn.

Østmarka er et utmerket turområde året rundt. Her finner du flotte badesteder som Ulsrudvann, Nøklevann og Skøyenputten. Her er det mulig å stå på skøyter når det er is på vinteren. En god tur fra boligen finner du sportstuene Rustadsaga, Skullerudstua og Mariholtet. Disse er fine mål for turen både sommer og vinter. I nærområdet finner du også mange andre aktivitets- og fritidstilbud. Klubbene i nærområdet tilbyr blant annet fotball, håndball, tennis, friidrett, innebandy og langrenn. I tillegg finner du et av Norges største klatresenter på Skullerud, kort vei fra Haraløkka.

Fra boligen er det ca. 5 min. gangavstand til Bøler senter der du finner et godt utvalg av butikker og foretninger. Her finner du dagligvarebutikker, vinmonopol, apotek, bibliotek og Bøler bad. Rema 1000 ligger også kun fem minutters gange fra leiligheten. Bøler T-bane ligger en ca. 7-minutters gåtur fra boligen. Her stopper linje 3 og tar deg til Oslo sentrum på 18 minutter. På Bøler T finner du også busstasjon. Her stopper 76-, 79,- og 58-bussen. I tillegg kan du ta OSL-ekspressen herfra til Gardemoen på kun 45 minutter.

"Særlig kommer vi til å savne marka her. Med beliggenhet rett ved både Ulsrudvann og Nøklevann, er veien kort til flotte bade- og grillplasser. Om vinteren har vi kunnet ta på langrennskiene rett utenfor inngangsdøren og gått langt innover på skiløyper til flere sportsstuer som Rustadsaga og Mariholtet. Videre er det praktisk å bo nærme alt man trenger i hverdagen, som butikker, t-bane, lekeplasser, barnehager, skoler, idrettsbane og bibliotek." Sitat selger.

### **Adkomst**

Adkomst til leiligheten via felles trappeoppgang. Det blir satt opp visningsskilt under visning.

### **Bebyggelsen**

Borettslaget består i hovedsak av lavblokker.

### **Skolekrets**

Nøklevann skole

### **Offentlig kommunikasjon**

T-bane:

Nærmeste t-banestasjon er Bøler T som ligger 12 minutters gange fra leiligheten. Her stopper linje 3.

Buss:

På Bøler T finner du også busstopp. Her stopper 76-, 79,- og 58-bussen.

### **Bygningssakkyndig**

Torgeir Lien;

### **Type takst**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

3-roms andelsleilighet beliggende i 4. etasje i boligblokk.

Grunnmur i betong. Støpt kjellergulv. Bærende konstruksjoner i murkonstruksjon.

### **Innhold**

4. etg: Entré, stue, kjøkken, 2 soverom, bad, bod. Innglasset balkong

Kjeller: 2 kjellerboder

### **Standard**

Innvendig

Gulv med eikeparkett fra 2015 i entré, stue og 1 soverom. Ask parkett fra 2008 på kjøkken og det minste soverommet. Gulvet på det minste soverommet er slipt og overflatebehandlet i mars 2025. Laminatgulv i bod. Vegger med malte overflater. Vegger i entré og det minste soverommet er malt i 2025. Øvrige veggoverflater malt i 2015. Himling på det minste soverommet malt i 2025. Øvrige himlinger malt i 2015. Peisovn fra 2015 i stue. Varmebestandig gulvplate i herdet glass. Nyere stålrørsforinger i innvendig pipeløp i 2024. 2-dørs skyvedørsgarderome med speilfronter på minste soverom fra 2008. 2-dørs skyvedørsgarderobe med speilfronter på hovedsoverom fra 2015. Orginalt innebygd garderobeskap i entré. Garderobeløsning i bod.

Garderobebenisje på hovedsoverom.

#### Våtrom

Badet ble renoveret høsten 2021. Gulv- og veggfliser med format på ca 60x60 cm. Malt gipsplatehimling med innfelte LED-downlights med dimmer. Varmekabler i gulv som styres med termostat montert på vegg ved dør. Veggmontert toalett i hvit porselen med to-trinns vannspyling og innebygd sistene. Servant med servantbatteri. Servantskap med glatte, svarte skuffefronter. Rundt speil med kantbelysning på vegg over servant. Innfliset badekar med dusjvegg av herdet glass. Veggmontert blandebatteri og dusjgarnityr med hånddusj og hodedusj/regnfallsdusj. Opplegg for vaskemaskin. Naturlig ventilering. Avtrekksventil er plassert i øvre del av vegg. Tilluft via spalte ved dørterskel.

#### Kjøkken

KVIK kjøkkeninnredning fra 2008 med profilere, hvite fronter. Fliser over kjøkkenbenk. Benkeplate i heltre eik. Oppvaskkum (1 ½ kum) med ettgreps blandebatteri. Benkebelysning under overskap. Integreert oppvaskmaskin. Kjøkkenventilator med luftkast på yttervegg. Avtrekksventil øverst på vegg over veggskap.

#### Tekniske inntstallasjoner

Det er montert lekkasjestopper i tilknytning til vanninstallasjoner på kjøkken. Nytt røropplegg i forbindelse med baderomsrehabiliteringen i 2021. Naturlig ventilasjon. Friskluftstilførsel via 2 veggventiler i yttervegg på hovedsoverom og 1 veggventil på det minste soverommet samt via spalteventiler i vinduer. Varmtvannsbereder på 120 liter fra 2007 plassert i hjørne i kjøkkenbenk. Sikringsskap med 40A hovedsikringer. Sikringsskap plassert i trappeoppgang utenfor leiligheten. Dørtelefon med portåpner. Termostatstyrt panelovn på begge soverom. Boligen er utstyrt med brannslukningsapparat og røykvarslere.

#### Dører

Glatte, hvitmalte, originale dører til bod og det minste soverommet. 3- speils hvitmalt dør til hovedsoverom. Nyere, glatt, hvit baderomsdør.

Forhold som har fått TG2:

Krever ikke umiddelbare tiltak

Utvendig > Vinduer - 2

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Innvendig > Laminatgulv i bod

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Innvendig > Pipe og ildsted

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Våtrom > 4. etasje > bad > Overflater Gulv

Våtrom > 4. etasje > bad > Ventilasjon

Kan kreve tiltak

Kjøkken > 4. etasje > kjøkken > Avtrekk

### **Innbo og løsøre**

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/ oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/aksjelagets/sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

### **Hvitevarer**

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

### **TV/Internett/Bredbånd**

Borettslaget har en Kollektiv TV og Strømming 50 og Kollektiv Bredbåndsavtale gjennom Telia.

### **Parkering**

Mulighet for leie av biloppstillingsplass i borettslaget etter ansiennitet. Gratis gateparkering.

Selger eier i dag garasje nr. 70 som kan kjøpes for kr. 100 000,-. Her er det også mulighet for å installere lader for elbil.

### **Forsikringsselskap**

Gjensidige Forsikring ASA

### **Polisenummer**

85511259

### **Radonmåling**

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

## **Energi**

### **Oppvarming**

Termostatstyrt panelovn på begge soverom. Varmekabler i gulv på bad.

### **Energikarakter**

G

### **Energifarge**

Oransje



## Borettslaget/Økonomi

### Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 4 490 000

### Formuesverdi primær

Kr 1 141 265

### Formuesverdi primær år

2023

### Formuesverdi sekundær

Kr 4 565 061

### Formuesverdi sekundær år

2023

### Tilbud lånefinansiering

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

## Boenheten

### Felleskostnader inkluderer

Kabel-tv/bredbånd, vaktmestertjeneste, kommunale avgifter, forsikring av bygningsmassen, festeavgift, renter og avdrag andel fellesgjeld mm.

Selger disponerer i dag en garasje plass og betaler månedlige felleskostnad kr. 1 471,- (som inkl. garasjeleie kr. 384,- samt avdrag 233,- og renter 854,- på garaselånet).

### Felleskostnader pr. mnd

Kr 3 627

### Andel Fellesgjeld

Kr 151 682

### Andel fellesgjeld år

2024

### Fellesgjeld pr. dato

31.12.2024

**Avdrag Fellesgjeld**

Kr 233

**Rentekost. fellesgjeld**

Kr 854

**Andel fellesformue**

Kr 22 032

**Andel fellesformue dato**

31.12.2024

## Borettslaget

**Borettslagsnavn**

Haraløkka Borettslag

**Organisasjonsnummer**

950311649

**Andelsnummer**

329

**Om borettslaget**

Haraløkka borettslag er et frittstående borettslag som består av 12 blokker med 400 leiligheter. Borettslaget disponerer fellesvaskeri og felles sykkelbod.

**Lånebetingelser fellesgjeld**

Långiver: Husbanken

Lånenummer: 11426295

Rest lånebeløp: 4 756 210,00

Innfrielsesdato: 15.01.2027

Gjeldende rente: 5,15%

Långiver: Handelsbanken

Lånenummer: 83987149151

Rest lånebeløp: 1 509 878,00

Innfrielsesdato: 15.01.2027

Gjeldende rente: 5,9%

Långiver: Handelsbanken

Lånenummer: 83987200904

Rest lånebeløp: 27 756 390,00

Innfrielsesdato: 15.04.2051

Gjeldende rente: 5,9%

Långiver: Handelsbanken

Lånummer: 83987243395

Rest lånebeløp: 11 808 587,00

Innfrielsesdato: 15.07.2044

Gjeldende rente: 5,55%

### **Sikringsordning fellesgjeld**

Borettslaget er ikke en del av sikringsordning.

### **Forkjøpsrett**

Ifølge borettslagets vedtekter, er det ikke forkjøpsrett på lagets andeler.

### **Regnskap/budsjett**

Styret vil kalle inn til en ekstraordinær generalforsamling (EGF) enten i slutten av 2025 eller i begynnelsen av 2026.

Kostnadsrammen ligger nå (2025) på mellom 250 og 210 mill. Noe som tilsvarer en økning i felleskostnader på mellom 2500-3000 kr. pr. mnd.

Dette er ikke inkludert eventuell støtte fra det offentlige, så det kan muligens bli noe mindre. Reglene for disse endres kontinuerlig. Ut ifra hva vi vet i dag (mars 2025), så er det snakk om max 12 millioner.

Kalkylen inneholder følgende:

Nytt callinganlegg og inngangspartier

Skifte av vinduer og balkongdører

Nye fasadeplater eller tegl

Drenering og isolasjon av kjellerveggene

Informasjonsheftet K. Apeland har utarbeidet i samarbeid med styret og ENØK-rapport vil bli distribuert i god tid før EGF.

Skulle det bli flertall for fasaderehabiliteringen, så vil anleggsperioden vare i ca. 2 år. Økningen i felleskostnadene vil være gradvis, og kulminere når prosjektet er ferdigstilt. Dvs. at husleien vil øke med ca. 600 kr. pr. halvår i løpet av anleggsperioden.

Dette er selvsagt også betinget på hvordan styringsrenten vil være når vi eventuelt igangsetter prosjektet.

Rør:

Det var en rørinspeksjon i 2018. Rapporten anbefalte en rehabilitering av disse med en tidsramme på 5 år +.

På GF i mai 2024 ble styret oppfordret til å legge frem rehabilitering av soilrørene på GF i mai 2025. Det som blir lagt frem er en strømpeløsning, og ikke en fysisk utskiftning av alle innvendige soilrør. Vannrørene i bakken frem til de kommunale rørene vil også bli inkludert.

Se hjemmesiden: [haralokka.no](http://haralokka.no) for ytterligere informasjon.

### **Styregodkjennelse**

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

### **Vedtekter/husordensregler**

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler.

### **Dyrehold**

Det må søkes skriftlig om tillatelse til å anskaffe hund eller katt til styret.

## Forretningsfører

### **Forretningsfører**

Norian

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 164, bruksnummer 32 i Oslo kommune. Andelsnr. 329 i Haraløkka  
Borettslag med orgnr. 950311649

**Ferdigattest/brukstillatelse**

Ferdigattest.

**Ferdigattest/brukstillatelse datert**

25.11.1966.

**Vei, vann og avløp**

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate. Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

**Regulerings- og arealplaner**

Regulert til boligformål.

**Adgang til utleie**

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

**Legalpant**

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

## Kontraktsgrunnlag

**Salgs- og betalingsvilkår**

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er

rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

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

## Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

4 490 000 (Prisantydning)

---

151 682 (Andel av fellesgjeld)

---

4 641 682 (Pris inkl. fellesgjeld)

---

#### Omkostninger

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument )

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

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

---

1 350 (Omkostninger totalt)

9 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

12 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

4 643 032 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 650 932 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 653 732 (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 1 350

### **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 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Meglernes vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgøret. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 19 900,- oppgjørshonorar kr 9 900,- og visninger kr 3 500,- Per stk. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

### **Oppdragsansvarlig**

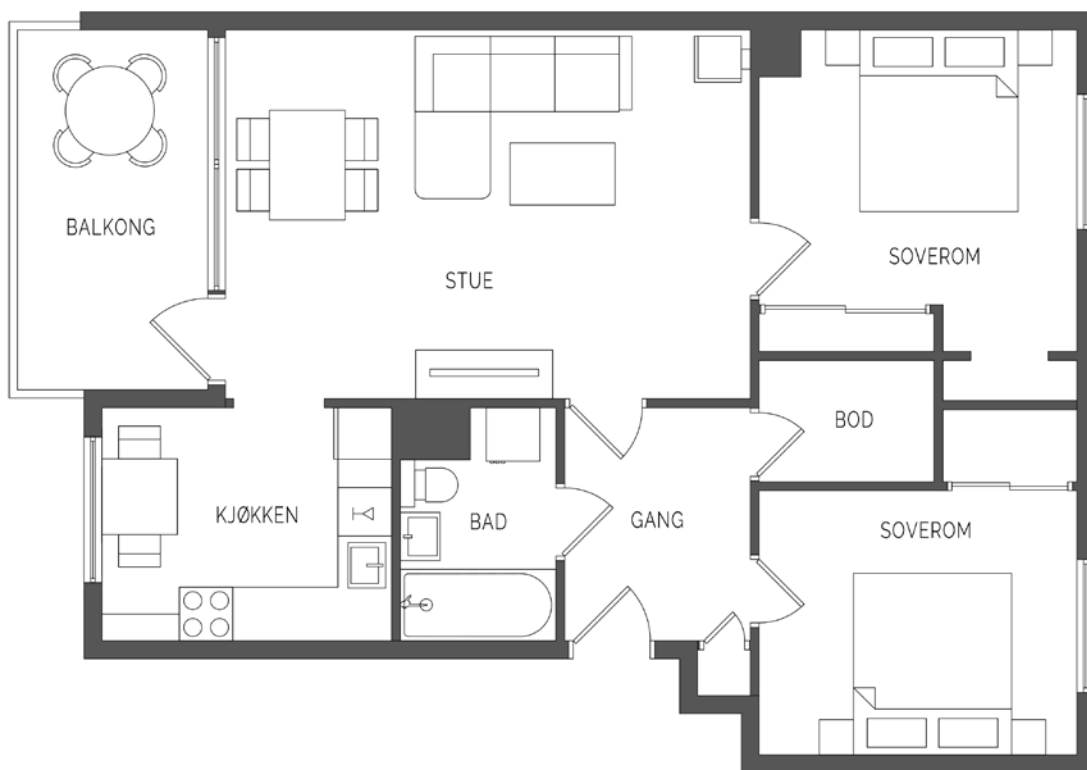


Eivind Braastad  
Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF  
eivind.braastad@aktiv.no  
Tlf: 986 30 821

Skjøren & Partners AS, Østensjøveien 79  
0667 OSLO  
Tlf: 227 62 850

**Salgsoppgavedato**  
31.03.2025





illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

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











































# Vedlegg

# Tilstandsrapport

📍 Haraløkka 34, 0689 OSLO

🏠 OSLO kommune

# gnr. 164, bnr. 32

# Andelsnummer 329

Sum areal alle bygg: BRA: 87 m<sup>2</sup> BRA-i: 69 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 26.02.2025

Rapportdato: 17.03.2025

Oppdragsnr.: 15431-1522

Referansenummer: IV9905

Autorisert foretak: Torgeir Lien

Vår ref:



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



## Norsk takst

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



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

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

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

### Rapportansvarlig

Torgeir Lien

post@torgeirlien.no

928 33 330



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

## Beskrivelse av eiendommen

3-roms andelsleilighet beliggende i 4. etasje i boligblokk på Bøler. Toppleilighet som består av entré, stue, kjøkken, 2 soverom, bad og bod. Stue med utgang til sydvendt innglasset balkong. Nye balkonger i borettslaget i 2001. Leiligheten disponerer 2 kjellerboder.

### Leilighet - Byggeår: 1960

#### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Malte trevinduer og balkongdør med 2-lags energiglass fra 2005 i stue. Vinduer med 2-lags isolerglass fra 1988 på kjøkken og begge soverom. Entrédør fra Swedoor i brannklasse B30 og lydklasse 35 db, med sikkerhetslås, kikkehull og dørpumpe.

#### INNVEDIG

[Gå til side](#)

Glatte hvitmalt originale dører til bod og det minste soverommet. 3-speils hvitmalt dør til hovedsoverom. Nyere glatt hvit badersdør. Innvendige overflater, bortsett fra våtrom: Gulv med eikeparkett fra 2015 i entré, stue og 1 soverom. Ask parkett fra 2008 på kjøkken og det minste soverommet. Gulv på det minste soverommet er slipt og overflatebehandlet i mars 2025. Laminat i bod. Vegger med malte overflater. Vegger i entré og det minste soverommet er malt i 2025. Øvrige veggoverflater ble malt i 2015. Malte betonghimlinger. Himling på det minste soverommet er malt i 2025. Øvrige himlinger ble malt i 2015. Peisovn fra 2015 i stue. Varmebestandig gulvplate i herdet glass. Nye stålrørforinger i innvendig pipeløp i 2024.

Andre opplysninger: Dørtelefon med portåpner. Termostatstyrt panelovn på begge soverom. På det minste soverommet er det 2-dørs skyvedørgarderobe fra 2008 med speilfronter. På hovedsoverom er det 2-dørs skyvedørgarderobe fra 2015 med speilfronter. Originalt innebygd garderobeskap i entré. Garderobeløsning i bod. Garderobenisje på hovedsoverom.

#### VÅTROM

[Gå til side](#)

Badet ble ble renoveret høsten 2021. Gulv- og veggfliser med format på ca. 60x60 cm. Malt gipsplatehimling med innfelte LED-downlights med dimmer. Varmekabler som styres med termostat montert på vegg ved dør. Plastsluk med klemring for membran. Veggmontert toalett i hvit porselen med to-trinns vannspyling og innebygd susterne. Servant med servantbatteri. Servantskap med glatte sorte skuffefronter. Rundt speil med kantbelysning på vegg over servant. Innfliset badekar med dusjvegg av herdet glass. Veggmontert blandebatteri og dusjgarnityr med hånddusj og hodedusj/regnfallsdusj. Opplegg for vaskemaskin. Naturlig ventilering. Avtrekksventil er plassert i øvre del av vegg. Tilluft via spalte ved dørterskel.

#### KJØKKEN

[Gå til side](#)

KVIK kjøkkeninnredning fra 2008, med profilerte hvite fronter. Fliser over kjøkkenbenk. Benkeplate i heltre eik. Oppvaskkum (1 ½ kum) med ettgrens blandebatteri. Benkebelysning under overskap. Integreert oppvaskmaskin. Kjøkkenventilator med luftutkast på yttervegg. Avtrekksventil øverst på vegg over veggskap.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Rør-i-rør opplegg. Fordelerskap med stoppekraner er plassert i

baderomshimling. Det er montert lekkasjestopper i tilknytning til vanninstallasjoner på kjøkken. Nytt røropplegg i forbindelse med baderomsrehabiliteringen i 2021. Interne og synlige avløpsrør av plast samt originalt avløpsrør/soilrør som er synlig bak luke i innkassing på bad. Naturlig ventilasjon. Friskluftstilførsel via 2 veggventiler i yttervegg på hovedsoverom og 1 veggventil på det minste soverommet samt via spalteventiler i vinduer. Varmtvannsbereder på 120 liter fra 2007 plassert i hjørne i kjøkkenbenk. Sikringsskap med 40A hovedsikringer. Sikringsskapet er plassert i trappeoppgang utenfor leiligheten. Fordelingskurser med automatsikringer og jordfeilautomater. Fordelingskurser består av 1 stk. 25A teknisk kurs, 5 stk. 15A kurser og 2 stk. 13A kurser. Boligen er utstyrt med brannslukningsapparat og røykvarslere.

#### Arealer

[Gå til side](#)

#### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

#### Lovlighet

[Gå til side](#)

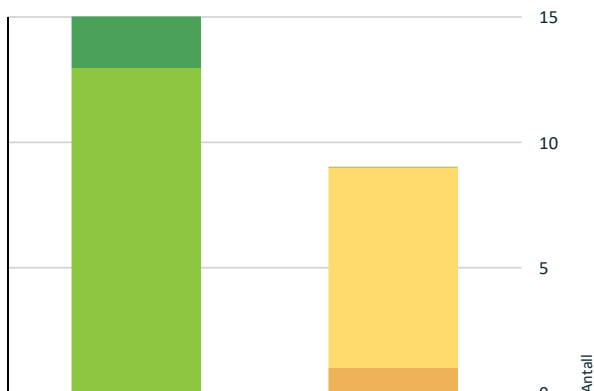
#### Leilighet

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

Oversendt tegning fra Plan- og bygningsetaten, via eiendomsmegler, er tegning med stempel nr. 2, datert 20.02.1958.

# Sammendrag av boligens tilstand

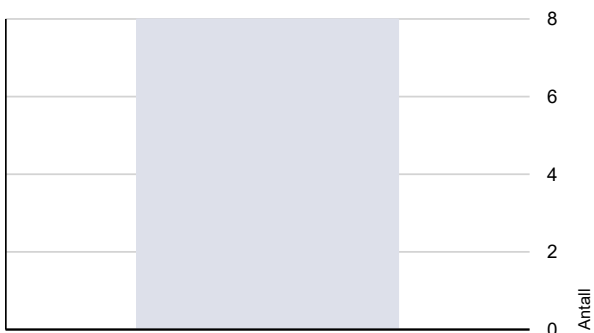
## Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Leiligheten er en del av et borettslag og det er i denne rapporten kun vurdert selve leiligheten innvendig + vinduer, dører og innglasset balkong som disponeres av leiligheten. Alle opplysninger er kontrollert av eier i etterkant ved gjennomlesing av rapporten.

## Oppsummering av avvik

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

### Leilighet

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Kjøkken > 4. etasje > kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Utvendig > Vinduer - 2 [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Innvendig > Laminatgulv i bod. [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

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

! Våtrom > 4. etasje > bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 4. etasje > bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## LEILIGHET

### Byggeår

1960

## UTVENDIG

### TG 1 Vinduer

Vinduer og balkongdør med 2-lags energiglass fra 2005 i stue. Stuevinduer har fast karm (dvs. at de ikke kan åpnes). Normal elde, slitasje og klimapåvirkning. Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer. Ingen unormale avvik registrert sett ut fra bygningsdelenes alder. Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

Generelt om vedlikehold av vinduer (gjelder også balkongdører): Det anbefales å male vinduer og skifte tetningslister ved behov. Tetningslister må ikke overmales. Vinduer som går tregt justeres. Hengsler og bevegelige deler smøres 1-2 ganger i året.

**Årstall:** 2005

**Kilde:** Produksjonsår på produkt

### TG 2 Vinduer - 2

Vinduer med 2-lags isolerglass fra 1988 på kjøkken og begge soverom. Markise utenfor kjøkkenvinduet.

**Årstall:** 1988

**Kilde:** Produksjonsår på produkt

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre slitte vinduer. Gjelder spesielt vindu på kjøkken og det minste soverommet som er skjeve og vanskelig å lukke. Eldre slitt markise.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Eier opplyser at borettslaget på sikt skal rehabilitere fasadene og samtidig bytte vinduer, men det er satt på vent i påvente av oppdaterte krav til isolasjon opp imot EUs energidirektiver.

**Kostnadsestimat:** Ingen umiddelbar kostnad

### TG 1 Dører

Entrédør fra Swedoor i brannklasse B30 og lydklasse 35 db, med sikkerhetslås, kikkehull og dørpumpe. Normal bruksslitasje.

### TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Innglasset balkong med gulvareal på 7,4 m<sup>2</sup>. Nye balkonger i borettslaget i 2001. Balkongdekke i betong. Sluk i gulv. Yttervegger ved balkong er kledd med liggende panel. Rekkverkshøyde er målt til 0,98 m. Høyden er målt til underkant av innglassingen, dvs. når innglassingen er åpen. Dagens krav til rekkverkshøyde er minimum 1,0 m.

Eier opplyser at det ble utført service på balkonginnglassingen i 2025 da det var noe feil på innglassing som nå er fikset.

Balkongen har normal og forventet slitasje samt klimapåvirkning mht. alder. Vurderingen i denne rapporten gjelder overflater og det som er synlig fra innvendig side av balkongen. Tilstand på betongdekke er ikke kontrollert av takstmannen, da det krever inngrep i konstruksjonen. Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring samt ut fra alderen.

#### Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på balkonginnglassingen.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

# Tilstandsrapport

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## INNVENDIG

### 1 TG 1 Overflater

Innvendige overflater, bortsett fra våtrom:

Gulv: Eikeparkett fra 2015 i entré, stue og 1 soverom. Ask parkett 2008 på kjøkken og det minste soverommet. Gulv på det minste soverommet er slipt og overflatebehandlet i mars 2025.

Vegger: Malte overflater. Vegger i entré og det minste soverommet er malt i 2025. Øvrige veggoverflater ble malt i 2015.

Himlinger: Malte betonghimlinger. Himling på det minste soverommet er malt i 2025. Øvrige himlinger ble malt i 2015.

Gulv har normal slitasjegrad inkludert noen riper m.m. i parkettgulv. Parkettgulv kan eventuelt slipes.

Normal slitasje på vegger og himlinger. Normal slitasje og forhold som kan utbedres ved helt enkle midler (f.eks. maling og noe sparkling), gir normalt ikke TG 2.

### 1 TG 2 Laminatgulv i bod.

Laminatgulv i bod.

**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:

Det ble registrert sår/merke samt noe fuktsvelling i skjøter.

**Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:

Bygningsdelen fungerer med dagens tilstand.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### 1 TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Betong i etasjeskille. Leiligheten er iht. standardens regler sjekket for høydeforskjell/skjevhet på gulv i to relevante rom. Det er målt høydeforskjell på 5 mm innenfor 2 meter på det minste soverommet og 15 mm innenfor 2 meter i stue. Det er målt høydeforskjell på 10 mm gjennom hele rommet på det minste soverommet og 17 mm gjennom hele rommet i stue. Totalt avvik måles ved minst ett punkt ved hver vegg i rommet, samt ett punkt midt på gulvet.

**Vurdering av avvik:**

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

**Konsekvens/tiltak**

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### 1 TG 0 Radon

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

### 1 TG 2 Pipe og ildsted

Peisovn fra 2015 i stue. Ildstedet er rentbrennende. Varmebestandig gulvplate i herdet glass. Det ble montert nye stålrørforinger i innvendig pipeløp i 2024.

Tetthet, funksjon for ildsted og pipeløp er ikke videre kontrollert eller funksjonstestet på befaringen.

**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:

Eier opplyser i egenerklæringen at det er varierende trekk i pipa, og at det kommer lyd fra peisovnen ved oppvarming og nedkjøling av metallet i ovnen.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

### • Tiltak:

Lyder/smell fra peisovnen skyldes vanligvis at det i forbindelse med sveisingen av peisovnen har oppstått spenninger i stålet, som utløses ved oppvarming og avkjøling.

En forutsetning for å oppnå tilstrekkelig trekk i pipe, uten å måtte åpne vindu eller balkongdør, er at friskluftsventilene på ytterveggene er åpne.

Montering av røyksug eller pipevifte på toppen av skorsteinen er dessuten tiltak som vanligvis hjelper på problemer med trekk i pipe. Dette må eventuelt tas som et felles prosjekt i borettslaget.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TG 1 Innvendige dører

Glatte hvitmalt originale dører til bod og det minste soverommet. 3-speils hvitmalt dør til hovedsoverom. Nyere glatt hvit baderomsdør. Normal slitasjegrad inkludert litt svelling nederst på baderomsdør.

## VÅTROM

### 4. ETASJE > BAD

#### Generell

Totalrenovering av badet ble utført høsten 2021 av Oslo Rør & Varmeteknikk AS. Dokumentasjon er lastet opp i boligmappa.

### 4. ETASJE > BAD

## TG 1 Overflater vegger og himling

Veggfliser med format på ca. 60x60 cm. Malt gipsplatehimling med innfelte LED-downlights med dimmer.

### 4. ETASJE > BAD

## TG 2 Overflater Gulv

Gulvfliser med format på ca. 60x60 cm. Varmekabler som styres med termostat montert på vegg ved dør. Gulvet er sjekket med krysslaser. Gulvet har fall til sluk på noe mindre enn minimumskravene i gjeldende TEK.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

## Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### 4. ETASJE > BAD

## TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med klemring for membran. Adkomst til sluk via luke i front av innfliset badekar. Noe vanskelig tilgjengelig sluk, men sluket/vannlåsen lar seg greit rense ved å ta ut vannlåsen. Det opplyses i FDV fra Oslo Rør & Varmeteknikk AS at det er lagt Protan sveisemembran på hele gulvet. Membran og sluk vurderes blant annet i forhold til alder. Mindre enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.



# Tilstandsrapport



Sluk.

## 4. ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Veggmontert toalett i hvit porselen med to-trinns vannspyling og innebygd sisterne. Det er dreneringshull i innkassing for synliggjøring av ev. lekkasjevann fra sisternen. Servant med servantbatteri. Servantskap med glatte sorte skuffefronter. Rundt speil med kantbelysning på vegg over servant. Innfliset badekar med dusjvegg av herdet glass. Veggmontert blandebatteri og dusjgarnityr med hånddusj og hodedusj/regnfallsdusj. Opplegg for vaskemaskin. Normal slitasjegrad på sanitærutstyr og innredning.

## 4. ETASJE > BAD

### TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilering. Avtrekksventil er plassert i øvre del av vegg. Tilluft via spalte ved dørterskel.

#### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Borettslaget har bestemmelser som hindrer montering av elektrisk avtrekksvifte fra rommet. Tiltak for å lukke avviket kan derfor ikke gjennomføres.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## 4. ETASJE > BAD

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i nedre del av vegg i benkeskap på kjøkken, på baksiden av dusjsonen. Hullet er tettet med dekklokk, som enkelt kan demonteres ved fremtidig fuktkontroll.

## KJØKKEN

## 4. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

KVIK kjøkkeninnredning fra 2008, med profilerte hvite fronter. Fliser over kjøkkenbenk. Benkeplate i heltre eik. Oppvaskkum (1 ½ kum) med ettgreps blandebatteri. Benkebelysning under overskap. Integrrert oppvaskmaskin. Det anbefales å montere komfyrvakt.

Fuktsøk med indikasjoninstrument av typen Protimeter MMS2 i benkeskap under oppvaskkum og på gulv foran kjøll/frys og oppvaskmaskin viste ingen indikasjoner på unormale fuktverdier. Skapdører og skuffer er funksjonstestet og fungerer tilfredsstillende. Normal bruksllitasje. Det er enkelte mindre bruksmerker på overflater inkludert løs folie i øvre høyre hjørne på skapfront til oppvaskmaskin. Kjøkkeninnredningen er av noe eldre dato, men fremstår som normalt godt vedlikeholdt og er derfor vurdert til tilstandsgrad 1.

## 4. ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Avtrekk

Kjøkkenventilator med luftutkast på yttervegg. Avtrekksventil øverst på vegg over veggskap.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avtrekksvifte på kjøkken er koblet til luftekanal på yttervegg. Borettslaget har bestemmelser som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet. Ventilen på yttervegg antas dessuten å være en tilluftventil for friskluft.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Avtrekket bør frakobles ventilen på yttervegg og erstattes med kullfilterventilator basert på omluft over kokesonen.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

Rør-i-rør opplegg. Fordelerskap med stoppekraner er plassert i baderomshimling. Nytt røropplegg i forbindelse med baderomsrehabiliteringen i 2021. Det er montert lekkasjestopper i tilknytning til vanninstallasjoner på kjøkken.

### TG 2 Avløpsrør

Interne og synlige avløpsrør av plast samt originalt avløpsrør/soilrør som er synlig bak luke i innkassing på bad.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på avløpsledninger.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Eier opplyser at generalforsamlingen i 2024 ga styret i oppdrag å utrede rehabilitering av soilrørene til generalforsamlingen i 2025.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon. Friskluftstilførsel via 2 veggventiler i yttervegg på hovedsoverom og 1 veggventil på det minste soverommet samt via spalteventiler i vinduer. TG1 med bakgrunn i at rommene har tilluft via spalteventiler/veggventiler. Ventilasjonsløsningen i leiligheten er enklere enn det som benyttes i nyere boliger i dag. Balansert ventilasjon gir en høyere og mer energieffektiv luftutveksling.

Det bemerkes at ventilasjon på bad og kjøkken er vurdert under henholdsvis "ventilasjon" og "avtrekk" under disse bygningsdelene.

### TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 120 liter fra 2007 plassert i hjørne i kjøkkenbenk. Berederen har fast tilkobling.

Varmtvannsbereder uten påvist synlige avvik vurderes iht. gjeldende regelverk ut fra alderen. Varmtvannsberederen er under 20 år og gis derfor TG 1.

For fullverdig kontroll av varmtvannsbereder så må dette eventuelt utføres av en autorisert rørlegger.

### TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringskap med 40A hovedsikringer. Sikringskapet er plassert i trappeoppgang utenfor leiligheten. Fordelingskurser med automatsikringer og jordfeilautomater. Fordelingskurser består av 1 stk. 25A teknisk kurs, 5 stk. 15A kurser og 2 stk. 13A kurser.

Det ble foretatt eltilsyn den 23.04.2024. Påviste avvik ble rettet og sak avsluttet den 14.06.2024.

# Tilstandsrapport

Iht. gjeldende regelverk gis det TG 1 når det foreligger eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport.

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

Ja

## Branntekniske forhold

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

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

Boligen er utstyrt med brannslukningsapparat og røykvarslere. Røykvarsler i stue, kjøkken og begge soverom.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

**Det er ikke synlige skader på røykvarslere. Røykvarslere er ikke demontert eller funksjonstestet på befaringen.**

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

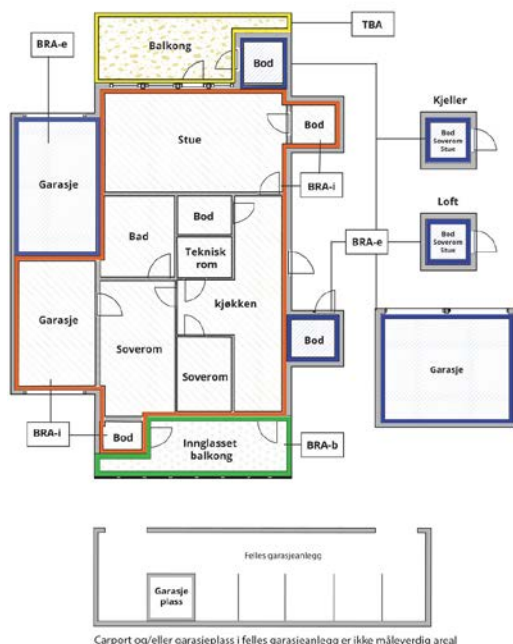
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



Carpport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Leilighet

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
4. etasje	69		9	78	
Kjeller		9		9	
<b>SUM</b>	<b>69</b>	<b>9</b>	<b>9</b>		
<b>SUM BRA</b>	<b>87</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4. etasje	Entré, stue, kjøkken, 2 soverom, bad, bod.		Innglasset balkong.
Kjeller		2 kjellerboder.	

### Kommentar

Internt bruksareal er målt til 68,6 m<sup>2</sup>. Takhøyde i stue er målt til 2,51 m.  
Innglasset balkong med gulvareal på ca. 7,4 m<sup>2</sup>. Ifølge retningslinjer for arealmåling er arealet av vegg mellom innglasset balkong og tilstøtende rom medregnet i balkongens areal. Inkludert vegg mot stue og kjøkken er arealet ca. 8,6 m<sup>2</sup>.

Leiligheten disponerer 2 kjellerboder på hhv. 2,4 og 6,7 m<sup>2</sup>. Bodene er merket med nr. 1403 og er fremvist av eier.  
Boder som ligger utenfor boenheten, og som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Areal utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget og dette kan påvirke boligens BRA-e.  
Alle arealer er iht. gjeldende regelverk avrundet til nærmeste hele m<sup>2</sup>.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Oversendt tegning fra Plan- og bygningssetaten, via eiendomsmegler, er tegning med stempel nr. 2, datert 20.02.1958.

### Brannceller

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

### Nyere håndverkstjenester

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

*Kommentar:* 2021: Nytt bad. Installering av waterguard på kjøkkenet. Oslo Rør & Varmeteknikk AS  
2024: Piperehabilitering i regi av styret i borettslaget. Trukket ny stålpipa i den gamle pipa og inn til stua. Pipe Eksperten AS.  
2024: Var eltilsyn av boligen. Mangler ble rettet opp i av Abildsø Elektriske AS  
2025: Service av balkonginnglassering ved Høybråten Glasservice AS

### Krav for rom til varig opphold

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

**Kommentar:** Vedrørende branntekniske forhold: Det er ikke vurdert om brannsikringsnivået tilfredsstillende iht. Brannforebyggende forskrift med krav om oppgradering til sikkerhetsnivå iht. byggeforskrift av 1985. Leiligheten har rømning kun via trappeoppgang. Som alternativ rømningsvei må eventuelt brann- og redningsetatens høyderedskaper/stigebil benyttes. Om det er tilstrekkelig tilrettelagt for alternativ rømningsvei via brann- og redningsetatens høyderedskaper/stigebil, er ikke videre vurdert av undertegnede.

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

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Leilighet	66	12

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.2.2025	Torgeir Lien	Takstingeniør
	Arne Kristian Lysen Rustad	Kunde

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	164	32		0	62382.7 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

#### Adresse

Haraløkka 34

#### Hjemmelshaver

Oslo Kommune, Haraløkka Borettslag

### Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
1403/HARALØKKA BORETTSLAG	950311649	1403	Norian Regnskap AS Tlf: 22 91 14 86	Rustad Arne Kristian Lysen, Oddsteen Elinor

### Innskudd, pålydende mm

#### Andelsnummer

329

## Eiendomsopplysninger

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Bebyggelsen

Boligblokk over 4 etasjer + kjeller.

Grunnmur i betong. Støpt kjellergulv.

Bærende konstruksjoner i murkonstruksjon.

Yttervegger er kledd med Steni-plater.

Liggende panel ved balkonger.

Pulttak (tak med fall til bare én side) i trekonstruksjon, antatt teknet med takpapp.

Malt trappeoppgang. Trapper i betong/terrazzo. Rekkverk i stål.

Fellesvaskeri og felles sykkelbod.

Brl. består av 398 leiligheter. I tillegg har brl. 2 utleieleiligheter.

Brl. hjemmeside: Haralokka.no

For utfyllende informasjon om borettslaget anbefales det å sette seg inn i borettslagets vedtekter, regnskap, årsberetning, budsjett, husordensregler, vedlikeholdsplan samt informasjon på borettslagets hjemmeside.

## Forsikring

### Selskap

Gjensidige Forsikring ASA

### Avtalenr

85511259

### Type

### Forsikringssum

### Årlig premie

### Kommentar

Forsikringen har i tillegg avtalenummer 92889047.

Felles forsikring for bygningsmassen i borettslaget. Eier må selv tegne innboforsikring.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	25.02.2025		Gjennomgått	6	Nei

## Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	17.03.2025	

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSENDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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



# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/IV9905>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Østensjø/Lambertseter	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1009250017	
<b>Selger 1 navn</b>	<b>Selger 2 navn</b>
Arne Kristian Lysen Rustad	Elinor Oddsteen
<b>Gateadresse</b>	
Haraløkka 34	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
OSLO	0689
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2021
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	3
Antall måneder	11
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1009250017

## 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

Initialer selger: AKLR, EO

1

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Høsten 2021: Totalrenovering av badet
Arbeid utført av	Oslo Rør & Varmeteknikk

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei  Ja

Beskrivelse	Ny sveisemembran på hele gulvet. Det ble skiftet sluk og montert nytt hovedsluk. Dokumentasjonen er lastet opp i boligmappa.
-------------	--

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

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

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

Nei  Ja

Beskrivelse	Kjøper oppfordres til å besiktige kjelleren, da det er en kjeller fra byggeår uten varme. Opplever derfor at det er noe "kjellerluft" og at det trolig er noe høyere luftfuktighet enn i vanlige oppholdsrom. Vi har hatt stor nytte av å bruke kjellerbodene til oppbevaring, men vi har ikke oppbevart tøy der nede med mindre det har vært lagt i tette poser.
-------------	---

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

Beskrivelse	Har hatt utfordringer med dårlig trekk i pipa, men dette ble forbedret ved piperehabiliteringen høsten 2024. Opplever at trekken kan variere med lav- og høytrykk, om naboene tilkoblet samme pipe fyrer eller ikke og hvor mange ventilertiler som er åpne i leiligheten. Det kommer lyd fra peisovnen ved oppvarming og nedkjøling av metallet i ovnen. Opplever at det blir mindre lyd hvis man aktivt justerer trekken med spaken på siden av ovnen.
-------------	--

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Beskrivelse	Observerte litt muselort i kjellerboden da jeg flyttet inn i 2021. Avfallssystemet i borettslaget ble byttet ut for et par år tilbake (fra avfallsskur med kasteluker til moderne, delvis nedgravde søppelbrønner). Har ikke sett tegn til mus eller rotter etter dette. Kom inn noen sukkermaur på kjøkkenet i 2016. Ble benyttet maurmiddel, og har ikke sett noen etter dette.
-------------	---

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

Nei  Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Eitilsyn 2024: Utbedring iht. tilsynsrapport. Byttet ut 2 sikringer til kombiautomat 30ma. Etablert jordskinne i sikringsskap. Etablert servicebryter på varmtvannsbereider. Rehab bad 2021: Downlights med dimmer. Varmekabel med termostat. Lyspunkt speil med bryter. Stikk servant. Ny kurs bad, vaskemaskin og tørketrommel. Stikk magnetventil kjøkken. Elkontroll 2015. Dokumentasjon er lastet opp i boligmappa.
Arbeid utført av	Utbedringer etter elkontroll: Abildsø elektriske AS. Bad: Oslo rør & varmeteknikk. Elkontroll: Eimann

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, sentralfy, ventilasjon)?

Nei  Ja

Beskrivelse

Elkontroll i 2015 og eltilsyn 2024, se forrige punkt.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei  Ja

Beskrivelse

Vi har ikke elbillader i garasjen vår, men det er anledning til å installere lader i garasjen ved behov. Må gjøres i samråd med styret i borettslaget. Det finnes også parkeringsplasser med lader til utleie gjennom styret i borettslaget. Ta kontakt med styret for mer informasjon.

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

Nei  Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei  Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

2025: Service på balkonginnglasseringen. 2022: Ble bygd nye garasjer.

Arbeid utført av

Balkong: Høybråten Glasservice AS. Garasjer: Igland Rekkegarasjer AS

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei  Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Markisen utenfor kjøkkenvinduet samt to av vinduene (ett på kjøkken og ett på det ene soverommet) er modne for vedlikehold og/eller utskifting. Vi har latt være å bytte de ut i påvente av at fasadene i borettslaget vil bli rehabilitert. Se mer info under punktet "Økte kostnader".

#### 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

Beskrivelse

Styret i borettslaget forholder seg til en vedlikeholdsplan. Anbefaler at kjøper tar kontakt med styret hvis ønskelig med nærmere informasjon om fremtidig vedlikeholdsbehov. Borettslaget skal på sikt rehabilitere fasadene og samtidig bytte vinduer, men det er satt på vent i påvente av oppdaterte krav til isolasjon opp imot EUs energidirektiver. Styret i borettslaget fikk i oppdrag på generalforsamlingen i 2024 å utrede rehabilitering av soilrørene til generalforsamlingen i 2025.

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

## Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

Document reference: 1009250017

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Arne Kristian Lysen Rustad	eea9c8ec87400a3081576c a21e8133414f970bc3	25.02.2025 14:29:49 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Elinor Oddsteen	31d8435f35172213ab21540 39dedb216ff74d349	25.02.2025 17:58:55 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1009250017

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>

Skjøren & Partners AS  
 Østensjøveien 79  
 0667OSLO

**Deres ref.:** 1009250017  
**Vår ref.:** 094-1-329/8636  
**Dato:** 27.02.2025

## EIENDOMSOPPLYSNINGER FRA FORRETNINGSFØRER

Viser til henvendelse om salgoppdrag vedrørende seksjon/andel i Haraløkka Borettslag.

Under følger opplysninger om den aktuelle eiendommen. På nest siste side fremgår for ordens skyld en kort beskrivelse av eierskifteprosessen.

Vi ser frem til et hyggelig samarbeid.

### EIENDOMMEN

<b>Sameie/borettslag:</b>	<b>Haraløkka Borettslag</b>
Organisasjonsnummer:	950311649
Gårds- og bruksnummer:	164 / 32
Seksjons-/andelsnummer:	329
Adresse:	Haraløkka 34 Leil 1403, 0689 OSLO
Eier/medeier:	Oddsteen, Elinor Rustad, Arne Kristian Lysen
	<b>Leier garasje nr 70</b>



## FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	3 627,00
Garasjeleie	384,00
Lån nr: 8398.72.00; Avdrag	233,00
Lån nr: 8398.72.00; Renter	854,00
<b>Totale felleskostnader per måned:</b>	<b>kr. 5098,00</b>

**NB! Selger er ansvarlig for betaling av felleskostnader i overtakelsesmåned. Kjøper tar ansvar for felleskostnader fra første forfallsdato etter overtakelse. Forholdsmessig fordeling og oppgjør for felleskostnader i overtakelsesmåned må ordnes direkte mellom selger og kjøper.**

Ved behov kan styret endre felleskostnadene eller vedta ekstraordinære innbetalinger fra eierne. Eventuelle beslutninger som kan/ vil medføre økning av felleskostnadene, bes avklart med styret i boligselskapet.

## FELLESGJELD

<b>Andel fellesgjeld pr. 31.12.2024:</b>	<b>kr. 151 682</b>
Andel formue pr. 31.12.2024:	kr. 22 032

Se siste ligningsopplysninger per 31.12 for offisielle tall.

## FELLES LÅN

Långiver:	Husbanken
Lånenummer:	11426295
Rest lånebeløp:	4 756 210,00
Innfrielsesdato:	15.01.2027
Gjeldende rente:	5,15%
Långiver:	Handelsbanken
Lånenummer:	83987149151
Rest lånebeløp:	1 509 878,00
Innfrielsesdato:	15.01.2027
Gjeldende rente:	5,9%
Långiver:	Handelsbanken
Lånenummer:	83987200904
Rest lånebeløp:	27 756 390,00
Innfrielsesdato:	15.04.2051
Gjeldende rente:	5,9%
Långiver:	Handelsbanken
Lånenummer:	83987243395
Rest lånebeløp:	11 808 587,00
Innfrielsesdato:	15.07.2044
Gjeldende rente:	5,55%

## PRAKTISK INFORMASJON

Forkjøpsrett:	Borettslaget har ikke bestemmelser om forkjøpsrett
Styregodkjenning:	Ja. Nye andelseiere må godkjennes av styret i borettslaget. Forretningsfører håndterer prosessen med styregodkjenning. Mottatt eierskiftemelding viderefremmes til styret.
Utleie:	Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til NORIAN Eiendomsforvaltning. Se også borettslagets vedtekter for mer informasjon om bruksoverlating (utleie).
Forsikring:	Gjensidige Forsikring ASA Polisenummer 85511259 og 92889047
Dyrehold:	Vennligst se borettslagets vedtekter/husordensregler. Disse er å finne på <a href="http://www.haralokka.no">www.haralokka.no</a> Det er ikke tillatt med dyrehold uten skriftlig godkjenning fra styret.
Parkering:	Det finnes både parkeringsplasser og garasjer i borettslaget. Månedlig betaling er per mai 2021 kr. 200,- per parkeringsplass og kr. 866,- per garasje plass. Kun andelseiere i Haralokka Borettslag kan eie garasje. <b>Garasjeobligasjon må transporteres ved evt. salg.</b> Bruk vedlagte transportfullmaktsmal ved overdragelse av leierett. Vi utfører transport på bakgrunn av ferdigstilt transportfullmakt med attestert ID for begge parter. Vi anmoder om at original obligasjon sendes oss for oppbevaring. Ved manglende/bortkommet obligasjon må selger besørge mortifikasjon. <b>Vennligst presiser om garasje skal følge med ved salg, og oppgi kjøpesum for garasje separat.</b> Borettslaget vil bygge nye garasjer i løpet av sommer/høst 2021. Evt. leie av parkeringsplass utgår ved opphør av kontrakt (ved overtakelse boligandel) og leies ut etter venteliste. Ved interesse kan nye andelseiere sende e-post til <a href="mailto:parkering@haralokka.no">parkering@haralokka.no</a> . Salg av garasje
Internett/TV:	Borettslaget har en Kollektiv TV og Strømming 50 og Kollektiv Bredbåndsavtale gjennom Telia.
Oppvarming:	Borettslaget får levert strøm fra Fjordkraft. Egen strømvaktale for hver leilighet.
Sikringsordning:	Borettslaget er ikke en del av sikringsordning.
Nøkler:	Bestilling av nøkler sendes til <a href="mailto:styret@haralokka.no">styret@haralokka.no</a> . Se nettsiden vår <a href="http://haralokka.no">haralokka.no</a> for hvilken informasjon som skal være med på en slik bestilling.
Skilt:	Styret gjennom vaktmester ordner med postkasseskilt.

Hjemmeside:	Haralokka.no
Øvrig informasjon:	<p>På en generalforsamling i2017 fikk styret mandat til å gjøre forarbeidet til en rehabilitering av fasadene på bygningene. Pga. økte priser på bygningsmateriale og usikre leveranser grunnet korona pandemien og krigen i Ukraina er dette satt på vent. Det er per dags dato umulig å forutse når priser på bygningsmateriale ol. vil normaliseres. Styret vurderer dette fortløpende, og vil på ett senere tidspunkt kalle inn til en generalforsamling for å avklare om andelseiere ønsker å gå videre med prosjektet. Av ovennevnte grunner er det umulig å beregne hvor mye de månedlige kostnadene vil øke, dersom det på et senere tidspunkt skulle bli flertall for en fasederehabilitering. Eier av andel med balkong må påse at sluk er fritt for snø, løv, mv. Andelseiere har vedlikeholdsplikt for overflaten på egen balkong. Borettslagets parkeringsplasser og boder leies ut etter venteliste. E-post vaktmester: vaktmester@haralokka.no Borettslaget har serviceavtale med Anticimex for behandling mot eventuelle skadedyr.</p>

**ORDENSREGLER**  
**FOR**  
**GARASJENE I HARALØKKA BORETTSLAG**

1. For å være andelsobligasjonseier må man ha tilgang på et motorkjøretøy og være andelshaver i borettslaget.
2. Fremleie kan kun skje til borettslaget medlemmer.
3. Overdragelse eller fremleie må meldes til forretningsfører.  
Ved salg av leilighet kan garasjen overdras sammen med leiligheten.
4. Andelsobligasjonseier plikter til enhver tid å holde sine respektive garasjer innvendig forsvarlig vedlikeholdt. Det er ikke tillatt å utføre endringer på det elektriske anlegget. Vegger og gulv skal ikke males. Det er tillatt å henge opp enkle hyller og knagger, men det er ikke tillatt å ta hull på brannskilleveggen (disse er rosa).
3. Lagring av ildsfarlig væske som bensin skal lagres i godkjent beholder, maksimalt 5 liter. Det er ikke tillatt å oppbevare propan.
4. Garasjen skal alltid holdes avlåst, også i den tiden motorkjøretøyet ikke er i garasjen.
5. Ved inn- og utkjøring må det utvises tilstrekkelig forsiktighet. Eventuelle skader på porter, vegger o.l. forvoldt av garasjebrukerens bil, må i sin helhet erstattes av vedkommende garasjebruker uansett om det er ham selv eller noen andre som har kjørt bilen med hans tillatelse.
6. Andelsobligasjonseierne har ikke adgang til å parkere sine biler utenfor garasjene, slik at de er til hinder for trafikken.
7. Enhver andelsobligasjonseier forplikter seg til å holde området fremfor garasjene tilfredsstillende rent. Ugress og lignende må fjernes fra underkant av garasjeport.
8. Garasjebrukerne skal til enhver tid vise rimelig hensyn og spesielt i tiden mellom kl. 20:00 og 07:00 unngå unødig støy ved bruk av garasjene.
9. Garasjene skal ikke benyttes som verksted utover det som er rimelig at den enkelte garasjebruker utfører på eget motorkjøretøy.
10. Ladning av el-sykler og lignende er ikke tillatt.
11. Det er ikke tillatt å benytte garasjen til næringsvirksomhet.
12. Overtredelser av disse husordensreglene vil bli påtalt av styret, og ved grove eller gjentatte overtredelser har styret rett til å frata brukeren disposisjonsretten over garasjen. Eventuelle klager må rettes skriftlig til styret.
13. Eventuelle feil/mangler meldes skriftlig til styret omgående. Normalt vil

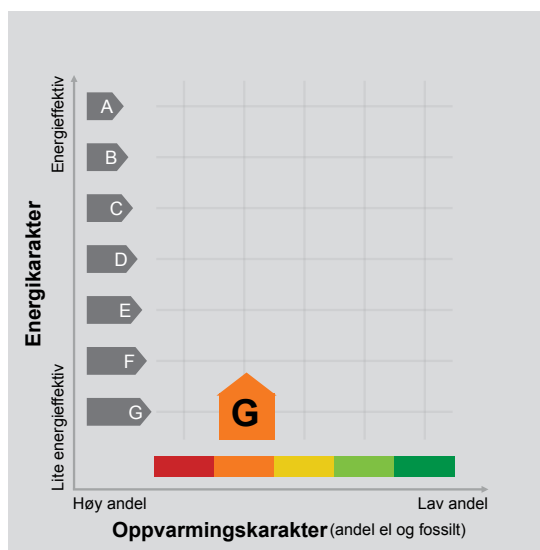
skaden(e) bekostes av borettslagets forsikringsselskap. Skader forvoldt av andelseier må bekostes av denne.

14. Leieprisen inkluderer normal drift av garasjene. Strøm til ladebokser bekostes av den enkelte andelsobligasjonseier.

Oslo, 05/04-2023

# ENERGIATTEST

Adresse	Haraløkka 34
Postnummer	0689
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	164
Bruksnummer	32
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80411804
Bruksenhetsnummer	H0401
Merkenummer	Energiattest-2025-86330
Dato	28.02.2025



**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.

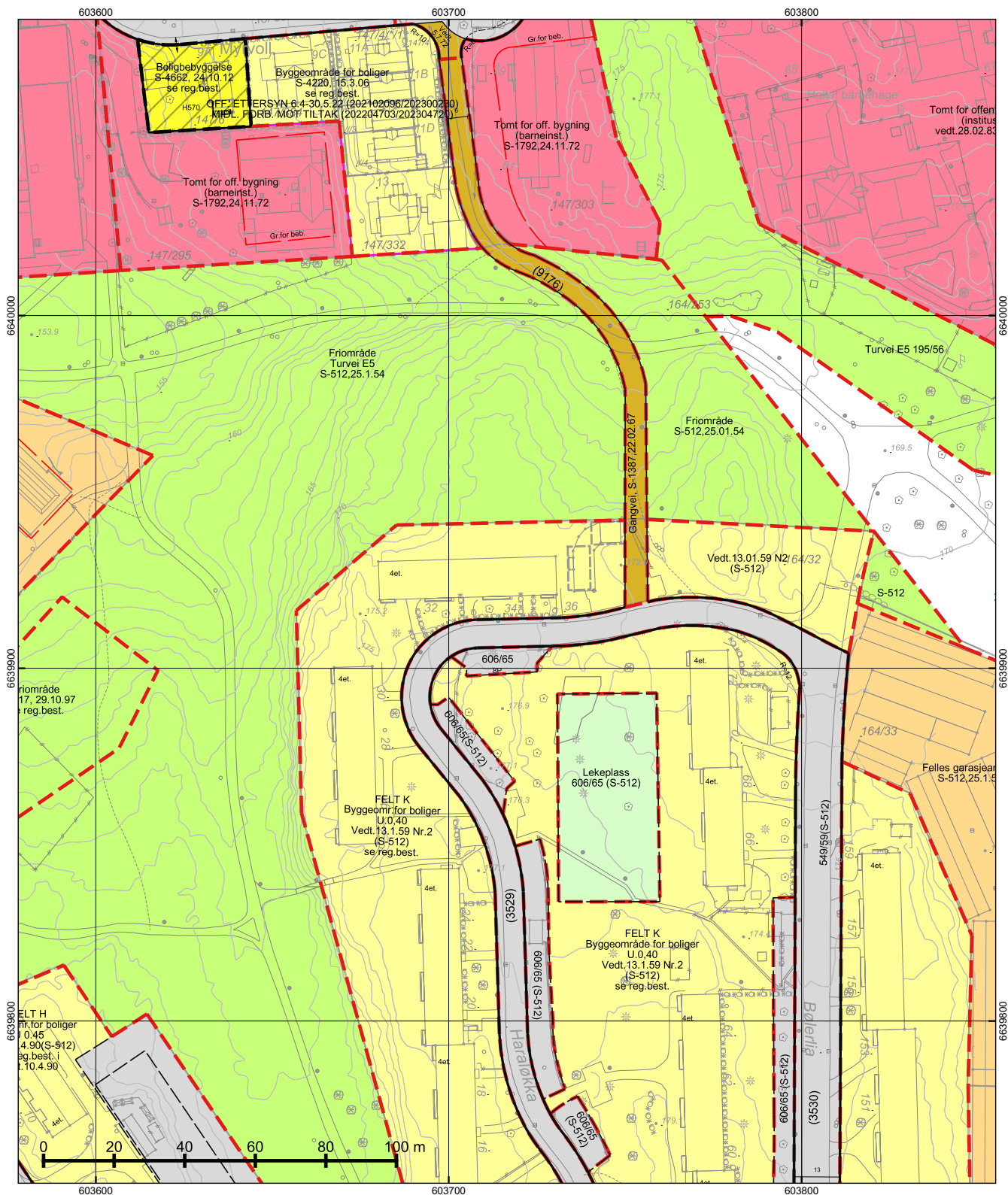
**Oppvarmingskarakteren** forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper,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

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

## Målt energibruk 5 879 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

5 415 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm <sup>3</sup> gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	350 liter ved



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 Oslo

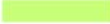
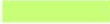
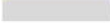
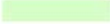






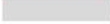




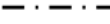














Dato: 25.02.2025  
 Bruker: noas  
 Målestokk 1:1000  
 Ekvidistans 1m  
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32  
 Høydereferanser  
 - Reguleringsplan: Se reg.best.  
 - Bakgrunnskart: NN2000  
 Originalformat: A3

Reguleringskart	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).</li> <li>- Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17</li> <li>- Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.</li> <li>- Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.</li> </ul>	
PlottID/Best.nr: 327337/ 86506210	Deres ref.: 13376/ EIBR@MSAKTV
Adresse: HARALØKKA 34	Kommentar:
Gnr/Bnr: 164/32	

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

Se tegnforklaring på eget ark

## TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park
	41 - Turvei/skiløype
	71 - Felles parkering
	72 - Felles lekeareal
	75 - Felles garasjeanlegg - P-hus
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	149 - Offentlig/allmennyttig
	161 - Helse- og sosialinstitusjon
	162 - Skole m.tilh.anlegg
	168 - Barnehage m.tilh.anlegg
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	313 - Skulder/bankett
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	1110 - Boligbebyggelse
	RpAngittHensynSone
	RpAngittHensynGrense
	312 - Fortau
	313 - Skulder - bankett
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	913 - Formålavgrensning
	930 - Reguleringslinje
	Formålgrense
	Foreløpig plan
	Plangrense (gammel lov)
	Plangrense (ny lov)
	Grense for bebyggelse
	Byggegrense
	Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
	Markagrense
	Avkjørsel





## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# Boligkjøperforsikring

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

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

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

## Boligkjøperforsikring PLUSS

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



## PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

*Vi unner ingen å stå alene*

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

# HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



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

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

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

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

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

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

## Gjennomføring av budgivning

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

## Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Haraløkka 34  
0689 OSLOMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling  
Saksbehandler: Eivind BraastadTelefon: 986 30 821  
E-post: eivind.braastad@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. \_\_\_\_\_

Beløp med bokstaver: Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

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

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

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

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

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

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

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

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

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

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre