aktiv.

Partner / Eiendomsmegler / Avdelingsleder

Marius Wang

Mobil 468 28 887
E-post mw@aktiv.no

Aktiv Grefsen
Kjelsåsveien 18, 0488 OSLO. TLF. 468 28 887

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 4 590 000,-
Fellesgjeld:	Kr 165 487,-
Omkostn.:	Kr 14 193,-
Total ink omk.:	Kr 4 769 680 ,-
Felleskostn.:	Kr 5 892,-
Årlig festeavgift:	Kr 212 668,-
Selger:	Thomas Nordrum Kroken

Salgsobjekt:	Aksjeleilighet
Eierform:	Aksje
Byggeår:	1939
BRA-i/BRA Total	50/59 kvm
Tomtstr.:	4195 m²
Soverom:	1
Antall rom:	2
Gnr./bnr.	Gnr. 224, bnr. 349
Oppdragsnr.:	1012250013

Attraktiv og gjennomgående 2-roms

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

Varmtvann/fyring inkl i felleskostnadene
Lekkert IKEA-kjøkken fra 2023
Orginale tregulv. Gulvene er slipt og overflater er nylig malt
Mulighet for leie av P-plass
Oppgradert felles bakgård
Kabel-tv og internett grunnpakke er inkludert i felleskostnadene (fiber)
Godt med skap og lagringsplass (bod i kjeller og på loft)
Balkong (Sol til ca. kl 13:00 i sommerhalvåret)
Man kan enkelt bygge om til 3-roms (se alternativ planskisse)
Ingen TG3

Innhold

Nøkkelinformasjon 2
Om eiendommen 4
Alternativ planskisse (3-roms) 38
Egenerklæring 41
Nabolagsprofil 60
Budskjema 69

Om eiendommen

Om boligen

Areal
BRA - i: 50 m²
BRA - e: 9 m²
BRA totalt: 59 m²
TBA: 3 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje
BRA-e: 4 m² Kjellerbod

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

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

TBA fordelt på etasje
4. etasje
3 m² Balkong

Fellesarealer og rettigheter til bruk
Oppgradert felles bakgård, med grill og vannkran.
Aksjelaget har også flere sykkelrom i kjeller, vaskerom, verktøyrom og prepperom(ski).

Takstmannens kommentar til arealoppmåling
BRA-i =Internt bruksareal
BRA-e =Eksternt bruksareal
BRA-b =Innglasset balkong
TBA =Terrasse- og balkongareal

Tomtetype
Festet

Tomtestørrelse
4195 m²

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

Årlig festeavgift
Kr 212 668

Festetid
Det er etablert festekontrakt for 80 år, gjeldende fra og med 1.11.1988.

Ifølge lov om tomtefeste av 20. desember 1996 nr. 106 § 33, jf. § 7, blir festekontrakten forlenget på samme kontraktsvilkår fra 1. november 2068 og vil gjelde til fester eventuelt skulle velge å si opp festet eller innløse festetomten, jf. tomtefesteloven § 36.

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

Innløsningsvilkår festekontrakt
Fester har rett til å få innløse tomten, jf. tomtefestelovens § 32

Festekontrakt datert
01.11.1988.

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

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

Området har flotte tur- og rekreasjonsmuligheter med flere hyggelige grønt- og friområder, turmuligheter langs Akerselva samt bademuligheter i Nydalsdammen og

på Frysja. I Muselunden er det fotballbane og bane for frisbeegolf.

I tillegg til flotte grøntområder og tur- og rekreasjonsmuligheter langs Akerselva byr området på mange parker. Bjølsenparken, Myraløkka, Torshovparken, Geitmyra skolehager og Hjemmets Kolonihager med Portveien 2 er eksempler på det. I tillegg er Voldsløkka Idrettsanlegg med volleyballbaner, fotballbaner og "joggeløyper" også et populært gode i bydelen.
Torshovdalen er en av mange kjente parker kun få minutters gange unna. Om sommeren benyttes parken til bl.a. grilling, sommerleker, soling, piknik - vinterstid er aking populært .

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

Adkomst
Det vil bli satt opp AKTIV visningsskilt under visning.

Bebyggelsen
Det er hovedsaklig blokkbebyggelse i området

Barnehage/Skole/Fritid
Det er mange flotte barnehager og skoler i nærheten av Sandakerveien 67C:

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

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

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

Skolekrets
Sandakerveien 67c sokner til Nordpolen Skole

Offentlig kommunikasjon
Sandakerveien 67C har utmerket kollektivdekning med bussforbindelser rett utenfor døren, kombinert med trikk og t-bane innen kort gangavstand. Trikken går på dagtid hvert femte minutt til Grünerløkka og sentrum (nr. 11, 12 og 18). Fra Sandakerveien har

du linjene 11N og 12N. Dette er nattbusser som kjører strekningen Kjelsås - Majorstuen gjennom sentrale stoppeplasser som Grünerløkka, Jernbanetorget og Nathionaltheateret. Nærmeste T-banestasjon er Store kun noen minutters gange fra leiligheten. Fra Storo kan du ta linje 4 og 5. Begge linjene gir god dekning til både Oslo sentrum og utkanten av byen Flybusekspressen går fra Ring 3 i Storokrysset.

Bygningssakkyndig
Matias Utnem

Type takst
Eierskifterapport

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

Sammendrag selgers egenerklæring
Når kjøpte du boligen?
År 2019

Hvor lenge har du eid boligen?
Antall år: 6
Antall måneder: 2

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?
Svar: Ja

8. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
Svar: Ja
Beskrivelse: UK balkongdekke i etasjen over

10. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
Svar: Ja
Beskrivelse: Har obeservert skjeggkre på baderom 2 ganger

11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar: Ja, kun av faglært
Beskrivelse: Byttet el-kabel og stikk. Ligger i k-rør innfelt i vegg.
Arbeid utført av: Caverion

12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar: Ja
Beskrivelse: Kontroll av elektrisk anlegg 18.02.25, utført av Omexom Elsikkerhet AS. Ingen avvik funnet

13. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
Svar: Ja
Beskrivelse: Det er tilgang til parkering med ladeanlegg i bakgård.

Innhold

Hva vil seleger fremheve:
Nyoppusset, sentral men kort vei til Oslomarka, resturanter, kafeer og barer på torshov, renovert bakhage (japansk stil), hyggelig samhold og gode naboer. Mulighet for parkering i bakgård. Medfølger bod i kjeller og på loft. En stk. parkering rett utenfor oppgang C (korttidsparkering ifm. flytting etc.)

Standard

Gulv: Fliser på badet, eldre heltre gulv i øvrige rom.
Vegger: Fliser på badet, malte slette flater ellers. Deler av veggen i entre er eksponert teglstein.
Himling: Slette, malte flater i alle rom, med downlights på badet.

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

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

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

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

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

.....
Oppsummering av til tilstandsgrader:
TG0: Ingen avvik
TG1: Mindre eller moderate avvik
TG2: Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak
TG2: Avvik som kan kreve tiltak
TG3: Store eller alvorlige avvik
TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

1.1.1 Bad Overflate vegger og himling:
TG2 vurderes da det er registrert sprekker og misfarging i fugene og sprukne fliser rundt toalettet.

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

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk
TG2 – Settes på grunn av ukjent alder og utførelse på membran.

3.1 Andre rom:
Tilstandsgrad 2 er vurdert på grunn av slitasje på overflater.

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

5.1 Balkonger, verandaer og lignende:
TG2 vurderes da rekkverkshøyden vurderes som avvikende i forhold til dagens krav.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør:
TG2, da kobberrørene er av eldre dato og kan ha økt risiko for lekkasjer eller

funksjonssvikt?.

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

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

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

- Vaskemaskin, oppvask, ovn og platetopp medfølger.

Moderniseringer og påkostninger
I løpet av de siste 3 årene har leiligheten fått nytt kjøkken, slipt gulv, garderobeskap, nye dører, gipsvegger eller helsparkling

TV/Internett/Bredbånd
Fiber 200 pakken fra Nextgentel er inkludert i felleskostnader

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

Det er beboerparkering i området. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt - også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering.
Sandakerveien 67C er en del beboerparkeringssone E, bydel Gamle Oslo.

Priser for beboerparkeringstillatelse for 1 år:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 6200 kroner
Elbil: 2090 kroner
Motorsykkel og moped: 3100 kroner

El-motorsykkel og el-moped: 1045 kroner

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

Forsikringsselskap
Gjensidige Forsikring

Polisenummer
82022092

Radonmåling
Leiligheten er i 4.etasje og radon er ikke relevant

Energi

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

Info strømforbruk
Svært lave strømregninger grunnet sentrallfyring og radiator. Det er koblet opp ekstra uttaksvetil så man kan enkelt koble på en radiator på kjøkken.
Nøyaktig strømforbruk er ikke oppgitt, tilsvarende leiligheter ligger på ca 6000-7000 kWh i året.

Energikarakter
F

Energifarge
Grønn

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

Aksjelaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld
Kr 4 600 000

Formuesverdi primær
Kr 1 314 249

Formuesverdi primær år
2024

Formuesverdi sekundær
Kr 5 256 996

Formuesverdi sekundær år
2024

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

Formuesverdi beregnes ut fra hvordan type bolig det er snakk om:
primærboliger (boligen du selv bor i): Formuesverdien settes til 25 prosent av beregnet markedsverdi for boliger med markedsverdi under 10 millioner kroner primærboliger med markedsverdi over 10 millioner kroner: Opp til 10 millioner kroner verdsettes til 25 prosent av beregnet markedsverdi. Det over 10 millioner verdsettes til 50 prosent av beregnet markedsverdi i 2022 og til 70 prosent av markedsverdi i 2023.
Sekundærboliger (utleieboliger mv): Formuesverdien settes til 100 prosent av beregnet markedsverdi i 2023 (95 prosent i 2022). Se skatteetaten for mer informasjon: https://www.skatteetaten.no/person/skatt/hjelp-til-riktig-skatt/bolig-og-eiendeler/bolig-eiendom-tomt/formuesverdi/

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

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

Enkelte leiligheter er ilagt eiendomsskatt. Eiendomsskatt kreves inn via

felleskostnader i månedene: mai, juni, september og november

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
Internett: kr 149,-
Felleskostnader: kr 5 743,28,-

Felleskostnader inkluderer:
Varmtvann, fyring, internett, trappevask, felles forsikring, kommunale avgifter, betjening andel fellesgjeld, drift og vedlikehold

Felleskostnader pr. mnd
Kr 5 892

Andel Fellesgjeld
Kr 165 487

Andel fellesgjeld år
2025

Fellesgjeld pr. dato
04.06.2025

Andel fellesformue
Kr 8 824

Andel fellesformue dato
31.12.2024

Aksjeselskapet

Aksjeselskap
AS Sandakerveien 67

Organisasjonsnummer
819781672

Om aksjeselskapet
Selskapets navn er Sandakerveien 67 AS. Selskapets formål er oppførelse og drift av bolighus for aksjonærene, samt virksomhet naturlig tilknyttet aksjonærenes bointeresse. Selskapets aksjonærer har borett til en bolig i selskapets eiendom knyttet til sin aksje og sitt obligasjonsinnskudd.

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

Styrets arbeid fra årsmøtet 2025:

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

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

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

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

Dugnad
Det ble gjennomført en rask dugnad før påsken 2024 med lit oppfrisking av uteområdene. Det ble også gjennomført en dugnad på høsten, med klipping av hekk og

busker, samt forsøksvis rydding og rengjøring av
loft og kjellere, men oppslutningen var dårlig og det dro ut i tid.

Vedlikeholdshistorikk:

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

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

Sikringsordning fellesgjeld
Aksjelaget er ikke tilknyttet en sikringsordning mot tap av felleskostnader.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forretningsfører

Forretningsfører
OBOS Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse
Gårdsnummer 224, bruksnummer 349 i Oslo kommune.

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

301/224/349:
13.09.1938 - Dokumentnr: 405411 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
Festetid: 50 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 164,800
ANFØRT PRIORITET:
FOR BYGGELÅN OG SENERE FOR 1. OG 2. PRIORITETS PANTELÅN
I CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE PÅ INNTIL 80% AV

13.09.1938 - Dokumentnr: 405411 - Festekontrakt - vilkår
Festetid: 50 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 164,800
ANFØRT PRIORITET:
FOR BYGGELÅN OG SENERE FOR 1. OG 2. PRIORITETS PANTELÅN
I CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE PÅ INNTIL 80% AV
SKATTETAKSTEN.

21.10.1938 - Dokumentnr: 406382 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om kloakkledning
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

21.10.1938 - Dokumentnr: 406383 - Best. om vann/kloakkledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

18.03.1953 - Dokumentnr: 404634 - Erklæring/avtale
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

13.09.1938 - Dokumentnr: 905412 - Opprettelse av matrikkelenheten
OPPRETTELSE - FRADELT FRA ÅSENGT 24 - UTGÅTT

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger eksepedisjonsdokument for oppføring av våningshus datert 12.12.1939
Det foreligger ferdigattest for rehablitering av 102 bad datert 27.04.2004

Ferdigattest/brukstillatelse datert
12.12.1939.

Vei, vann og avløp
Vann: Tilkoblet offentlig nett
Avløp: Tilkoblet offentlig nett
Adkomst: Adkomst fra offentlig vei

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

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

Andre reguleringsplaner i området:
S-5142: Detaljregulering med konsekvensutredning og med reguleringsbestemmelser for Ny vannforsyning Oslo - Stamnett - Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning, 04.03.2022.
S-3363: Endret reguleringsplan for linje 11, Nybrua-Storo. Sandakerveien. Strekningen Åsengata-Hans Nielsen Hauges gate. Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning, 09.06.1993. Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015.
S-4537: Mindre detaljregulering med reguleringsbestemmelser for del av Hans Nielsen Hauges gate. Vedtatt av: Byutviklingskomiteen, 13.10.2010.

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

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

Kommuneplan fra 2015 til 2030.
Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23.september 2015 som gjelder fram til

2030. Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen. For mer info om kommuneplan se:https://www.oslo.kommune.no/politikk/kommuneplan/tidligere-kommuneplandokumenter/#gref

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

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

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

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

Pågående byggesaker i området:

Saksnr: 202553732 - Bjølsen ved Nordpolen Park - Midlertidig riggområde, utvendig VA-anlegg og endring av utomhus - Ny vannforsyning Oslo - Mottatt søknad - Siste dok i saken datert 28.05.2025.
Saksnr: 201508902 - Sandakerveien 64 - Foliering på vinduer - Tillatelse gitt - Siste dok i saken datert 21.08.2024
Saksnr: 202551306 - Grefsenveien 9 A - Fasadeendring - Tillatelse gitt - Siste dok i saken datert 25.02.2025
Saksnr: 202454127 - Grefsenveien 9 A og B - Fasadeendringer Igangsettingstillatelse gitt - Siste dok i saken datert 29.01.2025
Saksnr: 202456118 - Grefsenveien 9 A-B og Fredrik Glads gate 8 A-B - Oppføring av boligbygg og ombygging av eksisterende bolig - Søknad under behandling - Siste dok i

saken datert 14.04.2025
Saksnr: 202551512 - Grefsenveien 10 B - Bruksendring fra stall til bolig og fasadeendring - Venter på tilleggsdokumentasjon - Siste dok i saken datert 05.05.2025
Saksnr: 201605325 - Sandakerveien 68 - Oppføring av balkonger - Mottatt søknad om ferdigattest - Siste dok i saken datert 26.02.2025
Saksnr: 202461155 - Sandakerveien 60 - Oppføring av antenner - Tillatelse gitt - Siste dok i saken datert 14.11.2024
Saksnr: 202205679 - Ved Sandakerveien 58 A-D - Opparbeidelse av vei - Mottatt søknad om endring - Siste dok i saken datert 11.04.2025

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

Adgang til utleie
Iht. brl. § 5-4 (2) har andelseieren mulighet til korttidsutleie i opptil 30 dager i løpet av året. Andelseier kan ikke uten samtykke fra styret i borettslaget overlate bruken av boligen til andre. Andelseier kan overlate boligen til andre i inntil tre år hvis andelseier har bodd i boligen i minst ett av de to siste årene, jf. borettslagsloven § 5-5. Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Utleie i andre tilfeller kan godtas ved særlige grunner, jf. borettslagslova § 5-6. Se også borettslagets vedtekter og konferer megler ved spørsmål.

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

Kontraktsgrunnlag

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

fagkyndig før det legges inn bud.

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

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).
Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

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

Overtakelse
Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning
Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før

konkurrerende buds akseptfrist utløper. 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

4 590 000 (Prisantydning)
---
165 487 (Andel av fellesgjeld)
---
4 755 487 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger
4 150 (Noteringsgebyr forretningsfører)
10 043 (Transportgebyr)
7 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))
---
14 193 (Omkostninger totalt)
22 093 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
24 893 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)
---
4 769 680 (Totalpris. inkl. omkostninger)
4 777 580 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
4 780 380 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

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

Omkostninger kjøpers beløp
Kr 14 193

Betalingsbetingelser
Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

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

Personopplysningsloven
Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

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

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

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

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

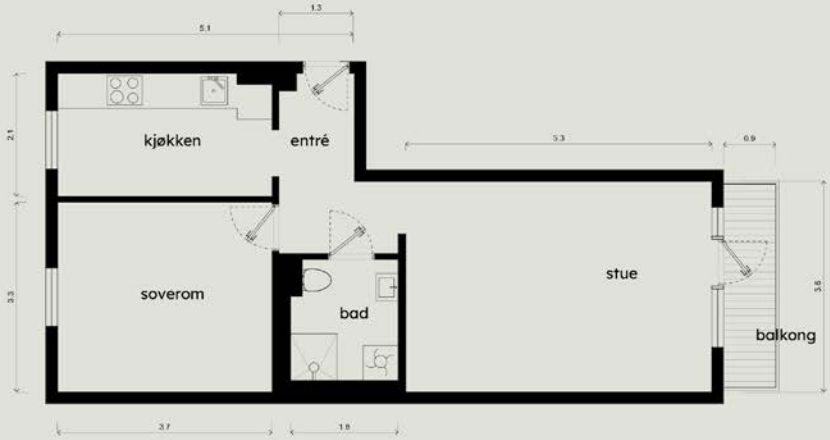
Trym Stien Dæhlin
Eiendomsmeglerfullmektig
trym.stien.dehlin@aktiv.no
Tlf: 938 10 609

Grefsen og Torshov Eiendomsmegling, Kjelsåsveien 18

Tlf: 468 28 887

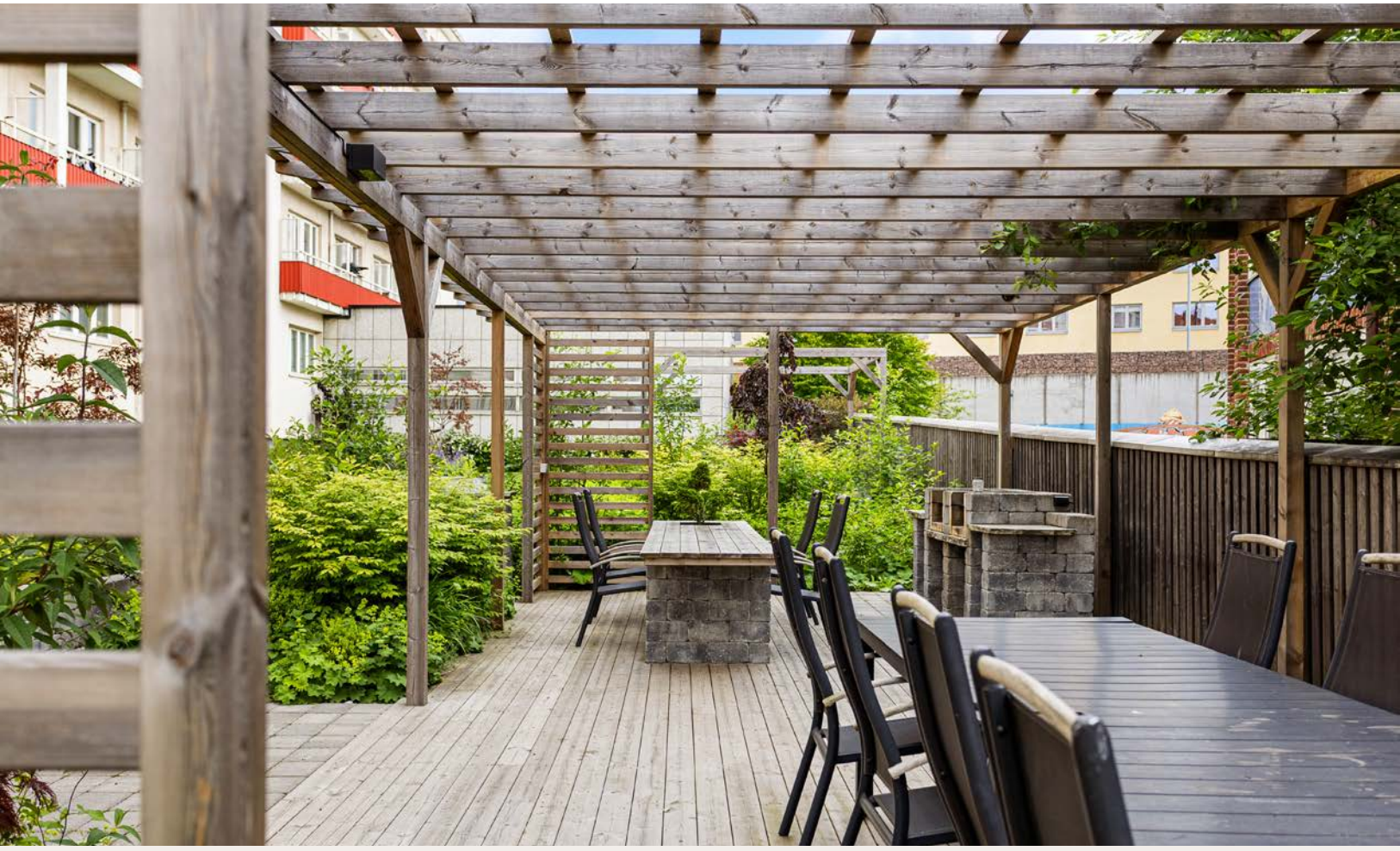
Salgsoppgavedato
13.06.2025

Sandakerveien 67 c

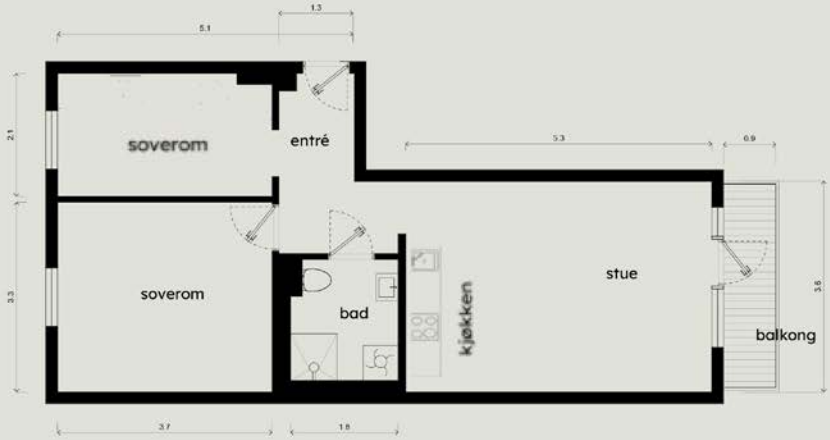


Illustrasjon av Built By AS
Tegningen er ikke målbar.

Moderne IKEA-kjøkken fra 2023. Kjøkkenet har gode arbeidsflater og godt med skapplass. På kjøkkenet er det koblet opp ekstra uttaksventil så man kan enkelt koble på en radiator



Sandakerveien 67 c



Illustrasjon av Built By AS
Tegningen er ikke målbar.

forventning

Vedlegg

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Aktiv EM Grefsen/Torshov

Oppdragsnr.
1012250013

Selger 1 navn
Thomas Nordrum Kroken

Gateadresse
Sandakerveien 67C

Poststed	Postnr
OSLO	0477

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2019

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 6

Antall måneder: 2

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

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

Document reference: 1012250013

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: UK balkongdekke i etasjen over.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Har sette skjeggkre på baderom 2 ganger

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

Svar: Ja, kun av faglært

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

Arbeid utført av: Caverion

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

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

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

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

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 1012250013

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Dokumenter

Faktura nr. 10544 fra Oslo Rørservice As.pdf

Document reference: 1012250013

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil 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 næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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 avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

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

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

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1012250013

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Thomas Kroken	49346278cf47b67911cd6e1ce6c68825bec10f90	13.06.2025 09:03:25 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1012250013

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

EIERSKIFTERAPPORT™

Sandakerveien 67 C,
0477 OSLO

www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

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

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

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

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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

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

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

©mstr.no

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

EIENDOMSDATA:

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

BEFARINGEN:

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

OM TOMTEN:

Tomt

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

©mstr.no

www.bmtf.no

OM BYGGEMETODEN:
Byggemåte

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

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Kort oppsummering av boligens tilstand

Bad (TG2): Flislagte vegger og gulv fra ukjent årstall. Sprekker i fuger, misfarging og sprukne fliser. Utilstrekkelig fall til sluk. Silikonfuge i dusj er svekket og må skiftes. Membranens alder og kvalitet er ukjent. Tiltak anbefales for å opprettholde tetthet og funksjonalitet.
Kjøkken (TG1): Normalt god stand med laminat benkeplate, integrerte hvitevarer og avtrekksvifte med kullfilter. Ingen synlige feil eller fuktproblemer.
Andre rom (TG2): Heltregulv med riper og slitasje. Malte vegger har merker etter bruk. Normal aldring uten strukturelle skader.
Vinduer/dører (TG2): Vinduer fra 1981 med naturlig slitasje og redusert isolasjonsevne. Kjøkkenvindu og balkongdør krever justering. Utskifting anbefales på sikt.
Balkong (TG2): Betongdekke med terrassebord. Rekkverk på 99 cm er lavere enn dagens krav.
VVS (TG2): Kobberrør av eldre dato, potensiell risiko for korrosjon. Plastavløp i normal stand. Manglende lokalisering av kjøkkenets stoppekran.
Varmtvannsbereder (TG2): Felles varmtvann. Ingen egen bereder i boligen.
Ventilasjon (TG2): Naturlig og mekanisk ventilasjon. Kjøkkenventilator med kullfilter fjerner ikke fukt. Dårlig luftgjennomstrømning på ett soverom.
Elektrisk anlegg: Sikringsskap i felles oppgang. Jordfeilbrytere montert. Ingen synlige feil, men samsvarserklæring mangler. El-kontroll anbefales.

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

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

DOKUMENTKONTROLL:
Eiendomsverdi.no

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

Gulv: Fliser på badet, eldre heltre gulv i øvrige rom.
Vegger: Fliser på badet, malte slette flater ellers. Deler av veggen i entre er eksponert teglstein.
Himling: Slette, malte flater i alle rom, med downlights på badet.

FORMÅL MED ANALYSEN:
Salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

FELLESKOSTNADER:
Ikke oppgitt.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

AREALER OG ANVENDELSE:

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

MÅLEVERDIGE AREALER:

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

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Loft		5				5
4.etasje	50			3	50	
SUM BYGNING	50	5		3	50	5
SUM BRA	55					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

Romfordeling
Entre, soverom, kjøkken og stue.

BRA-e:

Boder
Loftsbod er målt til ca. 3,2 m². Boden har skråtak, noe som medfører at deler av arealet har takhøyde under 1,9 meter.
Kjellerbod er målt til ca. 4,3 m2.

MERKNADER OM AREAL:

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

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

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

©mstr.no

www.bmtf.no

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

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

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

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

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Matias Utnem (builtby as)

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©mstr.no

www.bmtf.no

BYGGMESTER:

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

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

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

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

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

Ansvarlig for rapporten:

Matias Utnem

Byggmester og takstmann

13/06/2025

Matias Utnem

©mstr.no

1. Våtrom

1.1 Bad

TG 2 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker, se under.

Det er påvist sprekker i fuger, se under.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ventiler som kan åpnes.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:
Badet er innredet med servantbenk med heldekkende servant og ettgreps blandebatteri, vegghengt toalett, dusjhjørne samt opplegg for vaskemaskin.

Vegger: Flislagte vegger. Det er registrert sprekker og misfarging av fuger. Silikonfugen i dusjsonen har sprekker og har gulnet. I tillegg er det registrert sprukne fliser rundt toalettet.
Himling: Malt, slett himling med innfelte downlights.

Merknader: Det er registrert sprekker og misfarging i fugene, noe som indikerer slitasje og mulig fuktpåvirkning over tid.
Silikonfugen i dusjsonen har sprekker og gulning, noe som kan føre til redusert tetthet og risiko for vanninntrengning.
Sprukne fliser rundt toalettet kan være et tegn på bevegelser i underlaget eller tidligere belastninger, og dette bør undersøkes nærmere for å avdekke eventuelle underliggende årsaker.

Anbefalte tiltak:
Det anbefales å utbedre fugene ved omfuging eller rens for å forhindre videre forringelse og potensielle lekkasjer.
Silikonfugen i dusjsonen bør skiftes for å sikre god tetting mot vanninntrengning.
Sprukne fliser rundt toalettet bør skiftes ut, og eventuelle årsaker til sprekkdannelse bør undersøkes nærmere.

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

TG 2 1.1.2 Overflate gulv

Det er påvist riss og sprekker, se under.

Det er påvist sprekker i fuger, se under.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

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

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

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

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

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Flislagt gulv med gulvvarme.

Tilstand: Det er registrert sprukne fliser, sprekker i fuger og misfarging av mørtelfuger. I dusjsonen er det påvist sprekker i silikonfuger.
Fallforhold: Høydeforskjell mellom terskel og topp slukrist er målt til 10 mm.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader: Sprukne fliser og sprekker i fuger kan indikere bevegelser i underlaget, belastningsskader eller svikt i festemassen.
Misfarging av mørtelfuger tyder på fuktpåvirkning over tid, noe som kan svekke fugekvaliteten.
Sprekker i silikonfuger i dusjsonen kan redusere tettheten og øke risikoen for fuktskader.
Fallforholdet er målt til 10 mm mellom terskel og sluk, noe som er lavere enn anbefalt høyde på minst 25 mm for å sikre tilfredsstillende avrenning. Dette kan medføre risiko for vannansamling utenfor dusjsonen.

Anbefalte tiltak:
Det anbefales å skifte ut sprukne fliser.
Fugene bør rehabiliteres ved omfuging og eventuell rens for å gjenopprette funksjon og tetthet.
Silikonfugen i dusjsonen bør skiftes for å opprettholde god tetting mot fukt.
Fallforholdet bør vurderes nærmere for å sikre at avrenning fungerer som forutsatt, eventuelt med tiltak for å forbedre fall mot sluk.

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

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

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

Merknader: Vurdering
Sluket fremstår funksjonelt, men usikkerhet rundt membranens type, alder og utførelse innebærer en risiko. En korrekt installert membran med tilstrekkelig tetting rundt sluk er avgjørende for å forhindre vannlekkasjer og fuktskader. Manglende dokumentasjon gjør det vanskelig å vurdere levetiden og kvaliteten på tettesjiktet.

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

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

2. Kjøkken

TG 1 2.1 Kjøkken

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

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

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

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

©mstr.no

www.bmtf.no

Kjøkkeninnredning

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

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

Innredningen fremstår i alminnelig god stand med normal bruksslitasje.

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

3. Andre Rom

TG 2 3.1 Andre rom

Andre rom – Overflater og tilstand

Det er generell bruksslitasje i boligens øvrige rom.

Gulv: Eldre heltre gulv med riper, hakk og sår.
Vegger: Malte flater med merker etter slitasje, hakk og riper.
Himling: Normal slitasje.

Merknader: Tilstandsgrad (TG): TG 2

Begrunnelse:

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

4. Vinduer og ytterdører

TG 2 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

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

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

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

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©mstr.no

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

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

Tilstandsgrad (TG)
Vinduer: TG2 – Det er registrert slitasje og behov for justering på kjøkkenvinduet.
Balkongdør: TG2 – Justeringsbehov registrert, og døren vurderes som moden for utskifting på sikt.

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

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

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

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

Merknader: Rekkverkshøyden på ca. 99 cm er noe lavere enn dagens krav i TEK17, hvor minimumshøyden skal være 100 cm for balkonger med høyde inntil 10 meter, og 120 cm for høyere balkonger.
TG2 vurderes da rekkverkshøyden vurderes som avvikende i forhold til dagens krav.

6. VVS

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

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

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget sisterne.

Det er ikke spalte på innebygget sisterne for WC.

Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sisterne for WC.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Beskrivelse:
Vannrørene er av kobber, og avløpsrørene er av plast. Kobberrørene er av eldre dato.
Det er en luke i himlingen på badet hvor stoppekranen til badet er plassert, og denne fungerer som den skal. Stoppekran til kjøkken er ikke lokalisert.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

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

Tilstandsgrad (TG):

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

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

Ingen 6.2 Varmtvannsbereder

Felles varmtvann.

Merknader:

TG 2 6.3 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

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

Merknader: Vurdering:

Naturlig ventilasjon fungerer kun effektivt dersom det er tilstrekkelig tilførsel av frisk luft og mulighet for avtrekk. Tilluftsventiler i yttervegg er en god løsning for å sikre lufttilførsel, men bør sjekkes for eventuell tilstopping eller redusert funksjon over tid.
Kullfilterventilator på kjøkkenet resirkulerer luften, men fjerner ikke fukt og lukt like effektivt som en avtrekksventilator med utkast til friluft. Filteret må vedlikeholdes og byttes med jevne mellomrom for å opprettholde funksjonen.

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

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

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

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

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

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

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

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

Merknader:

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

www.bmtf.no

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er ikke levert før oppstart av oppdraget. Det kan derfor være avvik mellom tilstandsrapporten og selgers opplysninger som kan være av stor betydning.
Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

Tilleggsopplysninger:

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

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.1	Bad Overflate vegger og himling
	TG2 vurderes da det er registrert sprekker og misfarging i fugene og sprukne fliser rundt toalettet.
1.1.2	Bad Overflate gulv
	Tilstandsgrad 2 er vurdert på grunn av sprukne fliser, sprekker i fuger samt ikke tilfredsstillende fall til sluk.
1.1.3	Bad Membran, tettesjiktet og sluk
	TG2 – Settes på grunn av ukjent alder og utførelse på membran.
3.1	Andre rom
	Tilstandsgrad 2 er vurdert på grunn av slitasje på overflater.
4.1	Vinduer og ytterdører
	Tilstandsgrad 2 er vurdert da vinduer og balkongdør har passert forventet levetid. Det er registrert slitasje, og både kjøkkenvinduet og balkongdøren tar i karmen og trenger justering.
5.1	Balkonger, verandaer og lignende
	TG2 vurderes da rekkverkshøyden vurderes som avvikende i forhold til dagens krav.
6.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	TG2, da kobberrørene er av eldre dato og kan ha økt risiko for lekkasjer eller funksjonssvikt?.
6.3	Ventilasjon
	Kullfilterventilator: TG2, ettersom den ikke leder luften ut av boligen og har begrenset effekt på fjerning av fuktighet og lukt?.

Takstmannens vurdering ved TG3:

©mstr.no

www.bmtf.no

Nabolagsprofil

Sandakerveien 67C - Nabolaget Lilleborg/Sandaker søndre - vurdert av 204 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Enslige**
- **Etablerere**
- **Familier med barn**

Offentlig transport

Grefsenveien Linje 11, 12, 18	1 min 0.1 km
Sandaker senter Linje 11N, 12N	2 min 0.2 km
Storo Linje 4, 5	8 min 0.7 km
Grefsen stasjon Linje RE30, R31	14 min 1.1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	12 min 4.7 km

Skoler

Nordpolen skole (1-10 kl.) 655 elever, 36 klasser	3 min 0.2 km
Fernanda Nissen skole (1-7 kl.) 521 elever, 25 klasser	9 min 0.7 km
Lilleborg skole (1-7 kl.) 295 elever, 24 klasser	11 min 0.9 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 104 elever, 8 klasser	10 min 0.8 km
Morellbakken skole (8-10 kl.) 392 elever, 30 klasser	14 min 1.1 km
Nydalen videregående skole 960 elever	20 min 1.4 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	23 min 1.9 km

Opplevd trygghet

Veldig trygt 84/100

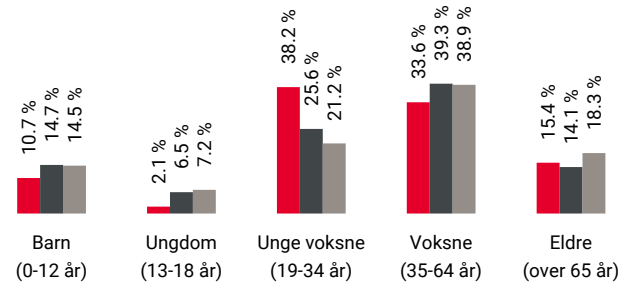
Kvalitet på skolene

Veldig bra 80/100

Naboskapet

Godt vennskap 67/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Lilleborg/Sandaker søndre	2 503	1 537
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Thor Olsens barnehage 1 (1-5 år) 36 barn	1 min 0.1 km
Thor Olsens barnehage 2 (0-5 år) 117 barn	3 min 0.2 km
Sandakerveien Fus barnehage (1-5 år) 64 barn	4 min 0.3 km

Dagligvare

Joker Sandaker Søndagsåpent	2 min 0.1 km
Coop Mega Sandaker	3 min

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

Primære transportmidler

1. Trikk
2. Egen bil
3. Buss

Kollektivtilbud
Veldig bra 94/100

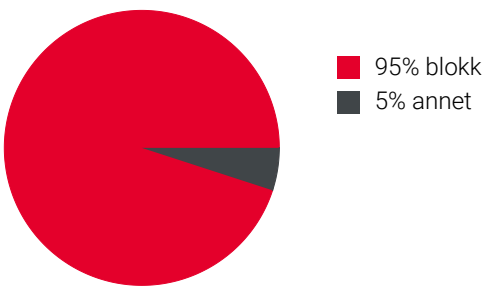
Serveringstilbud
Meget bra 86/100

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100

Sport

Haarklous plass Fotball m.m	11 min 0.8 km
Lilleborgbanen Ballspill, sandvolleyball	11 min 0.9 km
Sandaker Treningssenter	2 min
Mudo Torshov	3 min

Boligmasse



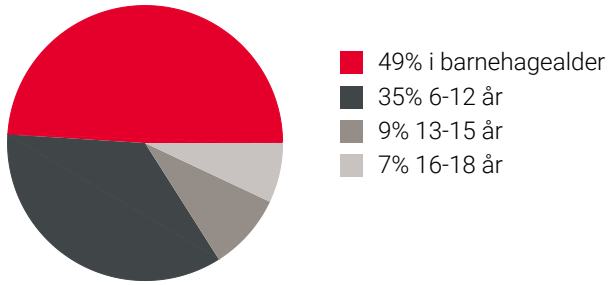
«Fantastisk område med nærhet til sentrum»

Sitat fra en lokalkjent

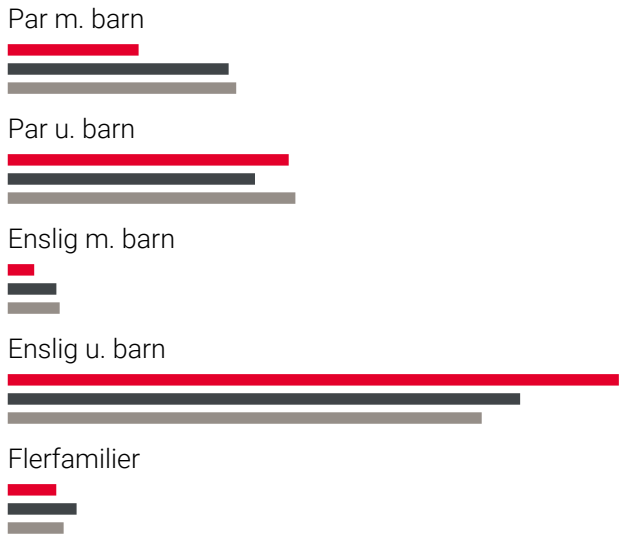
Varer/Tjenester

Sandaker Senter	3 min
Vitusapotek Sandaker	3 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



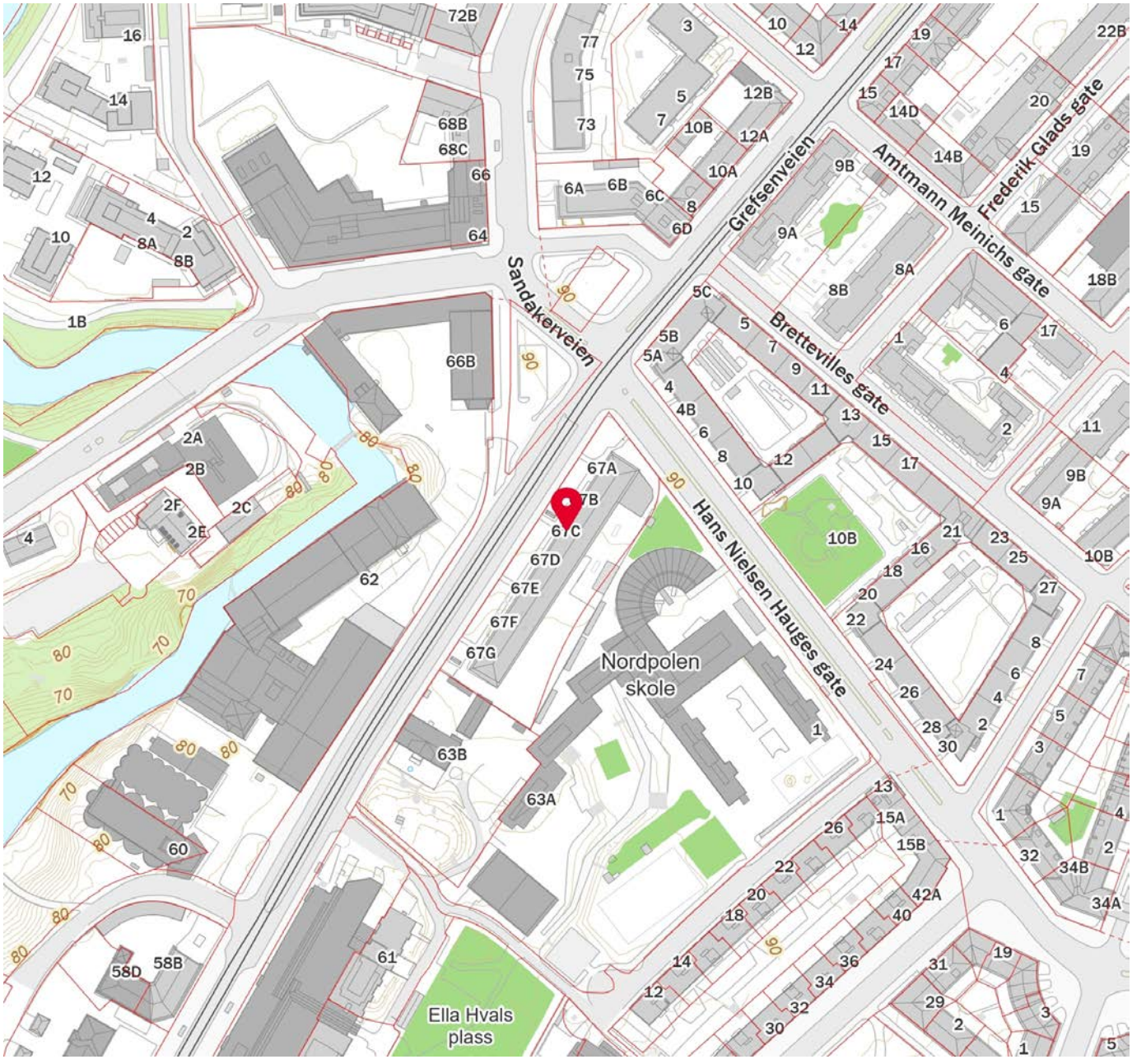
Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	22%	33%
Ikke gift	67%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

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



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

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt
Lov om avhending av fast eigedom (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 tuneren/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. AVTREKKSVIFTER 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/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

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

PLUSS dekker 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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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

HELP
Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

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

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

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

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

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

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.
Det er et sted for å skape gode minner preget av trivsel, omsorg og trygghet.
For oss som jobber med folks hjem hver eneste dag, er det naturlig å engasjere oss sammen med SOS-barnebyer for å gi flere barn et trygt og godt hjem.
For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor 100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.
aktiv. + SOS BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.
Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

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

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

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig forbudgiver 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.

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Sandakerveien 67C
0477 OSLO

Oppdragsnummer:

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Marius Wang

Telefon: 468 28 887
E-post: mw@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn:		Navn:	
Fødselsnr. (11 siffer):		Fødselsnr. (11 siffer):	
Adresse:		Adresse:	
Postnr.:	Sted:	Postnr.:	Sted:
Tlf.:	E-post:	Tlf.:	E-post:
Dato.:	Sign:	Dato.:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.

Tar deg videre