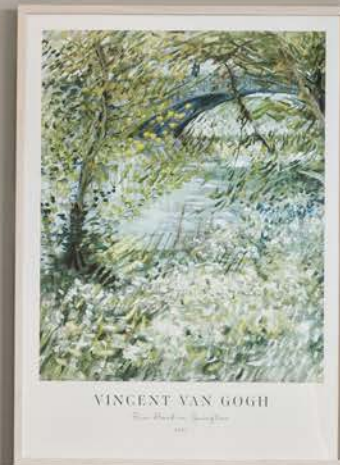


# aktiv.





Jurist / partner / daglig leder

## Stein Christian Dykesteen

**Mobil** 489 92 003

**E-post** stein.christian.dykesteen@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Carl Berner

Christian Michelsens gate 2, 0501 OSLO. TLF. 22 87 11 90

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 5 000 000,-  
**Fellesgjeld:** Kr 192 342,-  
**Omkostn.:** Kr 1 350,-  
**Total ink omk.:** Kr 5 193 692,-  
**Felleskostn.:** Kr 5 525,-  
**Selger:** Haakon Lie Hokstad

**Salgsobjekt:** Andelsleilighet  
**Eierform:** Andel  
**Byggeår:** 1936  
**BRA-i/BRA Total** 47/51 kvm  
**Tomtstr.:** 4653 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 2  
**Antall rom:** 3  
**Gnr./bnr.** Gnr. 225, bnr. 227  
**Andelsnr.:** 57  
**Oppdragsnr.:** 1006240217

# Sagene - Stilren 3-roms funkisleilighet ved elva. Meget god stand, bad (09) og kjøkken (21). "Alt" inkl.

Velkommen til attraktive Sandakerveien 10 K.

Denne leiligheten ligger i et populært og trivelig nabolag, bare en kort spasertur fra alt byen har å by på. Den er lys og romslig, og passer perfekt for den som setter pris på god plass i et urbant område.

Den fantastiske bakgården må bare oppleves. Hyggelig og skjermet med store sittegrupper, pen beplantning samt gode grillmuligheter.

- Gjennomgående og godt utnyttet planløsning
- Praktisk åpen stue-/kjøkkenløsning
- To gode soverom
- Lekkert kjøkken fra 2021
- Nye gulv, lister og dører 2021
- Tidsriktige fargevalg
- Pent, flislagt bad
- Brannbalkong
- Herlig utsikt mot parken og Akerselva
- Meget populært og veldrevet borettslag
- Fyring, varmtvann, tv og fiber-internett inkludert i felleskost
- Heis
- Tre boder
- Ingen dok avg.
- Meget god off. kom.



# Innhold

Velkommen .....	2
Om eiendommen .....	36
Egenerklæring .....	71
Nabolagsprofil .....	87
Forbrukerinformasjon .....	100
Budskjema .....	101

**Velkommen inn!**

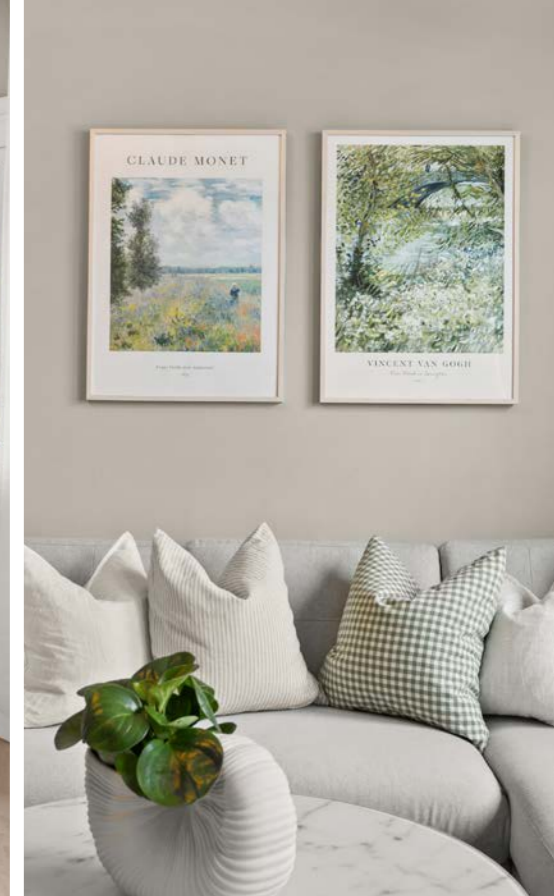




Stuen er romslig og lys med store vindusflater.

# Pen og innbydende stue

Det er god plass til sofagruppe, spisebord og annet ønsket møblement. Store vindusflater samt utgang til balkong sørger for gode innvendige lysforhold og luftig romfølelse.



# Brannbalkong



# Hyggelig spiseplass





Moderne kjøkken med gjennomtenkte detaljer.



# Lekkert kjøkken

IKEA kjøkken fra 2021 i tidsriktige fargetoner, designet for både stil og funksjonalitet, med rikelig med skaplass for orden og enkel tilgang. Kjøkkenet er utstyrt med en praktisk laminat benkeplate, nedfelt oppvaskkum, samt integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, stekeovn, koketopp, kjøl/frys og kullfilterventilator.

Nytt gulv, nytt listverk, nye innerdører og malte flateri 2021.





Adkomst til boligens to soverom fra entréen.

# Hovedsoverom

Hovedsoverommet er malt i en lun beige farge, som skaper en varm og rolig atmosfære, og har god plass til en stor dobbeltseng og nattbord. Fra soverommet er det et hyggelig utsyn mot Akerselva. Rommet har et stort garderobeskap samt lite kott med rikelig med oppbevaringsplass, som gir god orden og praktisk lagring.



## Soverom 2

Boligens andre soverom er også av god størrelse med plass til ønsket møblement. Tidsriktige farger og moderne detaljer, gir rommet en fresh og stilfull atmosfære. Egner seg perfekt som kontor, gjesterom og barnerom, alt etter behov.

Rommet er tidligere leid ut til en venn som gir skattefri inntekt hver måned.



# Delikat flislagt baderom

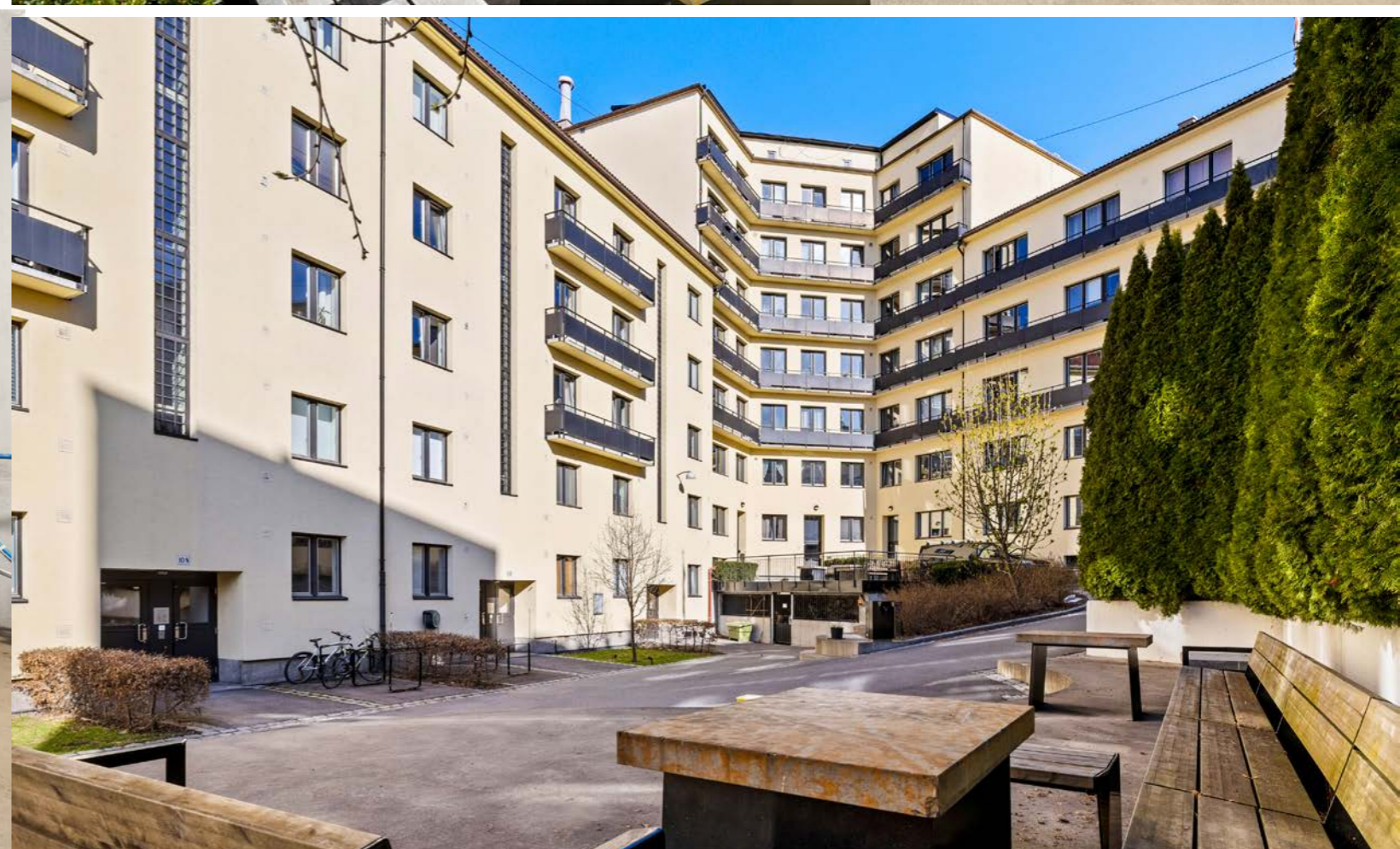
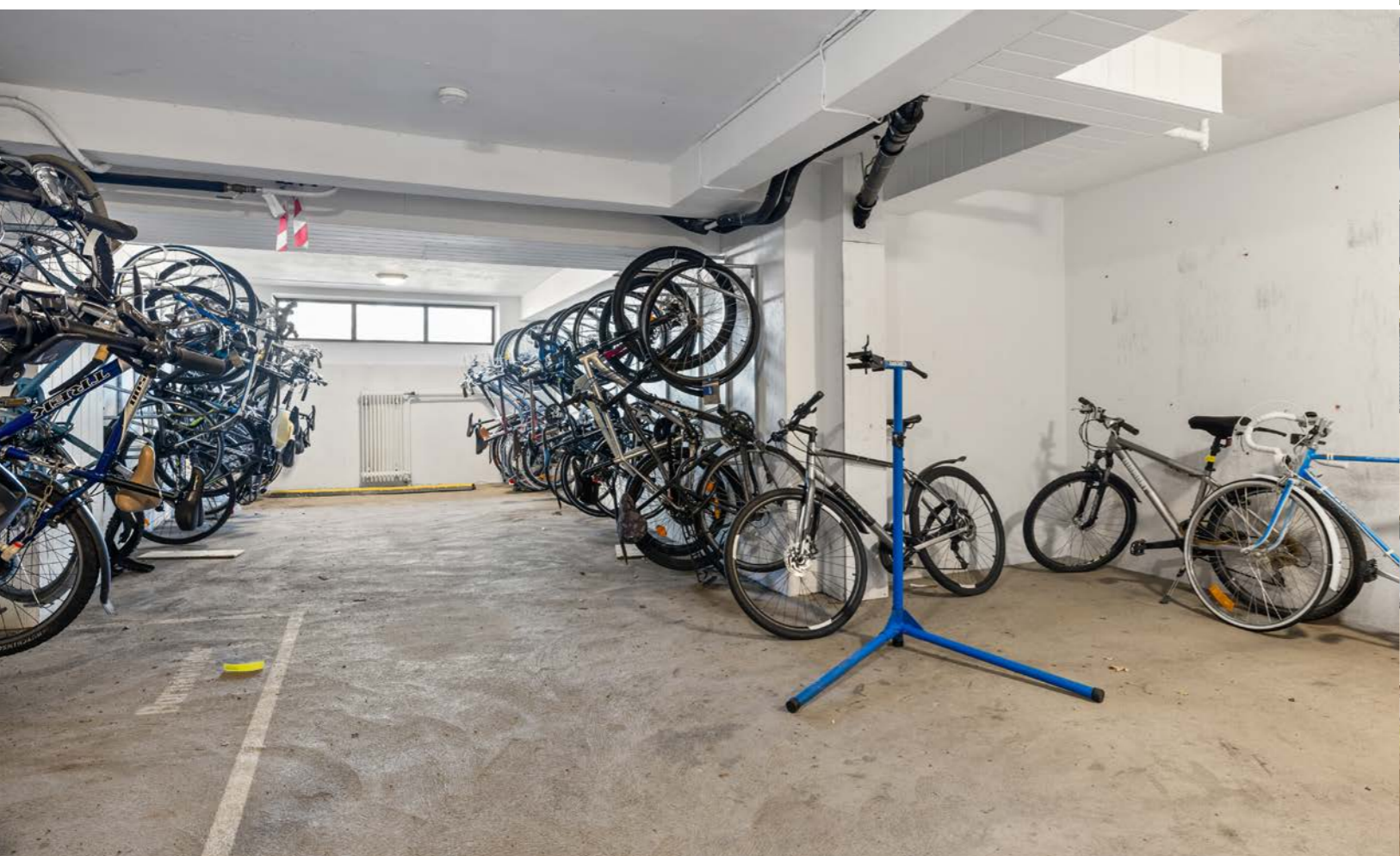
Det delikate, flislagte baderommet er en perfekt start på dagen! Her finner du alt du trenger av baderomsinnredning, samt opplegg for vaskemaskin, som gjør hverdagen enklere og mer praktisk.



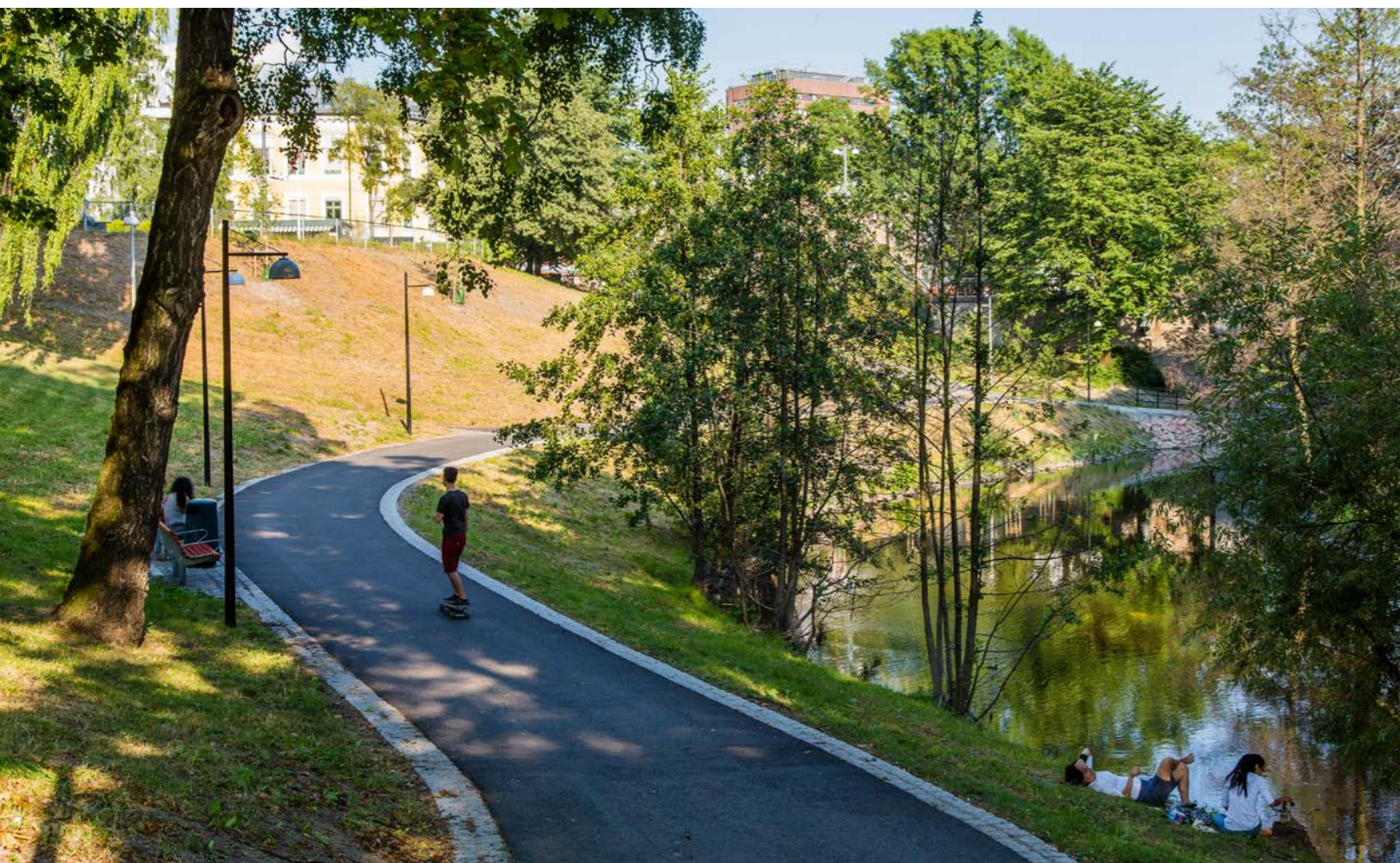


Foruten en god innvendig standard bemerkes det at leiligheten tilhører et meget veldrevet boligselskap og har fin

Pent opprettholdt fellesarealer, og en av områdets flotteste bakgårder.



Like utenfor døren er det tur og rekreasjonsmuligheter med tursti fra Grünerløkka til Maridalen. I tillegg er det store grøntområder langs Akerselva og kort vei til Kuba og Vulkan.





Nærområdet byr på et mangfold av kafeer og servicetilbud, og dekker alt du trenger for en praktisk og hyggelig hverdag. Her finner du alt fra matbutikker til steder for avslapning og sosialt samvær.





**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**

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 47 m<sup>2</sup>

BRA - e: 4 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 51 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 2 2 m<sup>2</sup> Loftsbod Kjellerbod3. etasje

BRA-i: 47 m<sup>2</sup> Bad, entré, stue/kjøkken, soverom 1 og soverom 2.

### Fellesarealer og rettigheter til bruk

Stor og moderne sykkelbod (sikker oppbevaring av sykkel) med muligheter til å utføre for service og vedlikehold. I tillegg disponerer man snekker-rom med gratis lån av all slags verktøy, og smørebod for ski.

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Takhøyde i stuen er målt til ca. 260 cm.

Loftsbod på ca. 1,6 kvm.

Kjellerbod 1 på ca. 1,6 kvm.

Kjellerbod 2 på ca. 0,5 kvm.

I tillegg skal det oppgis følgende iht. til forskrift til avhendingsloven:

Boligen (primærareal) P-ROM: 46 kvm.

Boligens (sekundærareal) S-ROM: 1 kvm.

Boligen bruksareal. BRA: 47 kvm.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

4653 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Pent opparbeidet felles eiet tomt.

### Beliggenhet

Svært attraktiv og sentral beliggenhet midt i mellom Grünerløkka og Torshov med gangavstand til alt av kollektivtilbud, restauranter og kafeer, butikker og spennende utesteder. Grünerløkka er en av de mest populære og attraktive bydelene i sentrale Oslo. Området er i dag mest kjent for sitt pulserende uteliv, hyggelige gatecaféer, markeder og små nisjeforretninger, som kafeen FOMOTO i samme bygg

Flere matforretninger finnes rett i nærheten som Meny, Coop Mega og Rema. Noen få minutter unna finner du dessuten flere av Løkkas mest populære spisesteder som himmelsk pizza på Villa Paradiso, spicy meksikansk på Tijuana, trendy tapas på Delicatessen, gourmetburger på Illegal Burger eller Munchies og friske sandwicher på Joe & the Juice.

Langs Akerselva ligger Vulkan, Oslos nye og populære kultur- og kreative næringslivsenter. Vulkanområdet er en spennende møteplass med et mangfold av tilbud og opplevelser rett utenfor døren; Dansens Hus med bar og uteservering, Mathallen BAR Vulkan, Smelteverket (Nord-Europas lengste bar), Pokalen (sportsbar), BLÅ og flere andre serveringssteder. I tillegg har man Høyskolen Kristiana, treningssenter og flere andre tilbud. Det er derfor Vulkan kalles "den lille byen i byen".

Liker du å leve det gode liv er Grünerløkka en bydel de fleste finner en uteplass eller cafe som passer

for seg. Her finnes bla. utestedene Aku Aku Tiki Bar, Nedre løkka Cocktailbar og Rebell for den som liker dans og moro, Grünerløkka Brygghus og Schouskjelleren Mikrobryggeri for en mer brun og intim stemning, mens klassikerne Godt Brød, Kaffebrenneriet, Waynes Coffee og verdenskjente Wendelboe for koffeinelskere.

På Grünerløkka finnes også mange parker som Birkelunden, Olaf Ryes plass, Sofienbergparken, Kubaparken og Grünerhagen. Her kan man gjøre alt fra å gå på loppemarked, besøke Bondens marked, ha piknik, leke, ake, sole seg eller bare slappe helt av alene med en god bok. Eller hvorfor ikke spasere over broen til Blå og spise nystekte vafler en søndags formiddag?

Området kan også friste med en rekke spisesteder og kafeer, bl.a. populære Grisen på Oskar Braatens Plass, Trikkestallen, Åpent Bakeri og Kaffebrenneriet. Trikkestallen og Grisen har flott uteservering om sommeren. Rett rundt hjørnet ligger også legendariske Strøm-Larsen, butikken som er kjent i hele Oslo for sine gode kjøttvarer.

Det er et godt tilbud av treningssentre i området, f.eks. Myrens Sportssenter (med Klatreverket), Sats på Sagene, Kiellands plass og Ringnes Park, samt sandvolleyballbaner ved Torshovparken. Det er også kort vei til grøntområder og parker som Ila, og Torshovdalen. I Torshovparken er det bla. etablert sandvolleyballbaner, basketballbane og minigolfanlegg.

Kort avstand til Alexander Kiellands plass med hyggelige kafeer, restauranter og yrende uteliv. Kiellands hus, med tilbud som vinmonopol, matbutikk, apotek og andre butikker ligger også en

kort spasertur unna.

Kort vei til Oslo sentrum, og enkel adkomst til Blindern og BI Nydalen. I tillegg er det kort gangavstand til offentlig kommunikasjon (3 trikkelinjer, 2 busslinjer). Bydelens egen skibuss nr. 56 direkte til Solemskogen. Flybusssekspressen har også holdeplass rett ved leiligheten.

Leilighetens plassering er perfekt da man har fordelen av å bo sentralt og flott med kort avstand til alt av servicetilbud, samtidig som du kun er noen få skritt unna grønne og rolige omgivelser!

### Adkomst

Enkel adkomst via felles oppgang. Adkomst til oppgangen fra indre gårdsrom. Se vedlagte kart i annonse. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger. For kollektivtilbud se [www.ruter.no](http://www.ruter.no).

### Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

### Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager:

- Sagene barnehage (0-5 år), 3 min gange.
- Myrens Doremi barnehage (1-5 år), 3 min gange.
- Vøyensvingen barnehage (0-5 år), 5 min gange.

### Skolekrets

Skoler:

- Sagene skole (1-10 kl.), 3 min gange.
- Lilleborg skole (1-7 kl.), 7 min gange.
- Grünerløkka skole (1-7 kl.), 10 min gange.
- Voldsløkka skole (8-10 kl.), 21 min gange.
- Sofienberg skole (8-10 kl.), 21 min gange.
- Foss videregående skole, 10 min gange.

- Elvebakken videregående skole, 23 min gange.

#### Offentlig kommunikasjon

Offentlig transport:

- Vøyenbrua bussholdeplass, 1 min gange.
- Biermanns gate trikkholdeplass, 5 min gange.
- Carl Berners plass T-bane stasjon, 20 min gange.
- Grefsen stasjon trikkholdeplass, 5 min m/bil.
- Oslo S, 8 min m/bil.

#### Bygningssakkyndig

Rune Kristiansen Takst AS

#### Type takst

Tilstandsrapport

#### Byggemåte

- Blokkbebyggelse oppført i 1936.
- Fundamentering: Såle på ukjent grunn. Grunnen antas å være stabil.
- Grunnmur: Grunnmur i støpt betong.
- Yttervegger: Yttervegger - bærende konstruksjoner i murverkskonstruksjon, utvendig pusset og malt.
- Yttertak: Tak-konstruksjon i tre.
- Etasjeskillere: Støpte dekker i armert betong.
- Felleskostnadene er inkl. bl.a. fyring og varmt vann.
- Borettslaget utfører løpende vedlikehold av bygningsmassen.
- Det er bl.a. utført fasade-rehabilitering og baderomsrehabilitering.
- Bunnledninger fornyet i regi av borettslaget, 2019.
- For nærmere opplysninger vedr. utført og planlagt vedlikehold, se årsberetningen.

Vinduer

Vinduer i soverom med 2-lags isolerglass, antatt fra 1984.

Vinduer i stue/kjøkken med 3-lags isolerglass glass

fra 2009.

Dører

Brann- og lydklassifisert entredør. B-30, og 35 dB klassifisert dør.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt av Rune Kristiansen teknisk beskrivelse av eiendommen.

#### Innhold

Drømmer dere om en moderne leilighet med høy standard som gir en ekte storbyfølelse? Ønsker dere et lyst og tiltalende hjem med unike detaljer, samtidig som dere kan gå til alt sentrum har å tilby? Da kan dette være boligen dere har ventet på!

Lekker 3-roms med god standard og praktiske løsninger:

- Gjennomgående, og godt utnyttet planløsning
- Sosial og praktisk åpen stue-/kjøkkenløsning
- To soverom av god størrelse
- Moderne kjøkken fra 2021 med gjennomtenkte detaljer
- Nytt gulv, nytt listverk, nye innerdører og malte flater 2021
- Tidsriktige fargevalg
- Pent, flislagt bad i regi brl 2009
- Herlig utsikt mot parken og Akerselva
- Meget populært og veldrevet borettslag
- Fyring, varmtvann, tv og fiber-internett inkludert i felleskost
- Heis
- 3 boder
- Ingen dokumentavgift
- Meget god off. kom.

Leiligheten befinner seg i byggets 3. etasje og

inneholder:

Innbydende entré med praktisk garderobeløsning.

Åpen stue/kjøkkenløsning for sosialt samvær  
Romslig og lys stue med store vindusflater. God plass til sofagruppe og TV-møblement.

Direkte adkomst fra stue til hyggelig brannbalkong med utsyn mot rolig bakgård.

Lekker og praktisk kjøkken med god kombinasjon av benke-, spise- og oppbevaringsplass.

To soverom av god størrelse med plass til dobbeltseng og garderobeløsning. Fint utsyn mot Akerselva fra begge rommene.

Delikat, lislagt bad med alt du trenger av baderomsinnredning, samt opplegg for vaskemaskin.

Boligens særpreg:

Leiligheten fremstår som praktisk, lys og tiltalende. Boligen har tidsriktige farge-toner som skaper en moderne og innbydende atmosfære. Den åpne stue- og kjøkkenløsningen er både sosial og praktisk, og maksimerer bruken av plass for å skape en innbydende og funksjonell bolig. Kjøkkenet er både stilfullt og funksjonelt, med god plass til matlaging og sosiale sammenkomster. Den gjennomgående planløsningen er godt utnyttet og gir en lys og luftig atmosfære, hvor store vinduer slipper inn rikelig med naturlig lys. Om sommeren er det bakgården som gjelder - perfekt for sene, varme sommerkvelder. Foruten en god innvendig standard bemerkes det at leiligheten tilhører et meget veldrevet boligselskap og har fin intern beliggenhet.

#### Standard

Leiligheten har god standard og fremstår som gjennomført. For gården er fellesarealer og uteplassen betydelig oppgradert får få år siden. Da ble det laget sykkelrom, og ny bakgård.

Kjøkken:

Kjøkkenet er lekkert og moderne, med stilren IKEA kjøkkeninnredning fra 2021 og glatte, malte fronter. Det er utstyrt med en praktisk laminat benkeplate, nedfelt oppvaskkum, samt integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, stekeovn, koketopp, kjølfrys og kullfilterventilator.

Baderom:

Badet er delikat og ble oppusset/modernisert i 2009/10 av borettslaget, med blant annet nytt sluk, membraner, fliser, gulvvarme og sanitærutstyr. Det har malte flater med innfelte downlights i himlingen, fliser på både vegger og gulv, samt dusj med dusjdør i glass, vegghengt klosett, servant og servantskap. I 2019 ble vasken og skilleveggen byttet ut av Rørleggerhuset AS, i regi av forrige eier.

Innvendige takflater:

Malte flater.

Innvendige gulvoverflater:

En-stavs laminat.

Innvendige veggoverflater:

Malte flater.

Garderobe:

Garderobeskap, samt lite kott i hovedsoverom. Garderobe-nisje i entre.

Ventilasjon:

Naturlig oppdriftsventilasjon:

Tilluft. Det er en ventil i yttervegg i det minste soverommet.

Vannrør (stoppekran):

Stoppekran montert i tak i bad.

Varmtvannsbereder:  
Det er felles varmtvann i selskapet.

Komfyrvakt:  
Komfyrvakt er montert på kjøkkenet.

Automatisk vannstopper:  
Automatisk vannstopper er montert på kjøkkenet.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:  
Utvendige vinduer  
Vurdering av avvik:  
Det er avvik:  
Forventet brukstid på vinduer er fra 40-60 år, avhengig av bruk og værforhold m..m.  
Disse vinduene er nå ca. 40 år.  
Det er registrert noe utvendig værslittasje/avflassing på karmen på soveromsvinduene.  
Vinduene fungerer med dagens bruk, og vurderes til TG-2.  
Konsekvens: Det er foreløpig ingen byggeteknisk konsekvens. Man må være klar over vinduenes alder.  
Utvendig overflatebehandling bør utføres.

Utvendige dører  
Vurdering av avvik:  
Det er avvik:  
Døren fungerer med dagens bruk, men den har noe brukslitasje på dør og på dør-terskel.  
Den vurderes derfor til å være i grenseland mellom

TG-1 og TG-2  
Konsekvens: Det er foreløpig ingen byggeteknisk konsekvens for dette forholdet

Etasjeskille/gulv mot grunn  
Vurdering av avvik:  
Det er avvik:  
Det blir kontrollert for skjevhet i etasjeskiller:  
Hvis det måles over 1,5 cm. skjevhet totalt inne i et valgt rom, blir dette vurdert til TG-2 i rapporten.  
I stue er det målt totalt retnings-avvik i rommet på ca. 1,8 cm. Dette blir kommentert med TG-2.  
Konsekvens: Det er ingen byggetekniske konsekvenser for dette forholdet

Bad > Overflater vegger og himling  
Vurdering av avvik:  
Det er avvik:  
Avviket gjelder avstand til dør fra dusj.  
Er vindu/dør plassert i dusjsone: Nei. Men badet er lite, og det er montert en dusjdør. Det kan derfor bli noe vannsprut på døren ved dusjing.  
Konsekvens: Man må være klar over dette forholdet

Bad > Sluk, membran og tettesjikt  
Vurdering av avvik:  
Det er avvik:  
Vegger: Vurdering basert på alder.  
Anbefalt brukstid for smøremembraner er ca. 20-30 år.  
Smøremembran som er over 15 år, blir vurdert til TG-2 i rapporten.  
Dette badet er nå ca. 15-16 år gammelt.  
Mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt.  
Membranen er derfor i grenseland mellom TG-1 og TG-2.

Bad > Sanitærutstyr og innredning  
Vurdering av avvik:  
Det er avvik:  
Avviket gjelder innbygget klosett-sisterner.  
Det er montert innbygget klosett-sisterner for klosett.  
Prinsippet er at lekkasjevann fra vann-installasjoner, i dette tilfellet klosettsisternen, skal synliggjøres ved en evt. lekkasje.  
Dette gjøres normalt med en avrenningsspalte i overgang gulv/vegg under klosett-skålen.  
I tillegg skal innkassingen være innvendig fuksikret.  
Når dette badet ble oppusset var det mye usikkerhet/uenighet rundt dette punktet, og det ble ofte ikke utført.  
I følge instruks, skal dette forholdet bemerkes.  
Konsekvens: Evt. lekkasjer fra innbygget sisterner, vil ikke bli oppdaget

Stue/kjøkken > Avtrekk  
Vurdering av avvik:  
Det er avvik:  
Bruk av kullfilterventilator, skal i følge gjeldende instruks, alltid vurderes med TG-2.  
Konsekvens: I denne type blokker kun kan benytte kullfilterventilator.

Ventilasjon  
Vurdering av avvik:  
Det er avvik:  
Ventilasjon generelt: På oppføringstidspunktet ble det benyttet naturlig oppdriftsventilasjon.  
Med naturlig oppdriftsventilasjon vil til-luft til boligen tilføres med spalteventiler i vinduer eller ventiler i yttervegger.  
Avtrekk fra boligen gjøres med avtrekksventiler i kjøkken og bad, ført ut over yttertak via luftekanaler.  
Naturlig oppdriftsventilasjon blir i rapporten alltid vurdert til TG-2.

Konsekvens: Man må være klar over at denne type ventilasjon ikke har samme effekt som dagens ventilasjon med balansert eller mekanisk avtrekk.

Det er kun en ventil i yttervegg i det minste soverommet for tilluft inne i leiligheten. I de øvrige oppholdsrom er det ikke tilluftsmulighet.  
Konsekvens: Manglende tilluft til leiligheten vil begrense ventilasjon/luftutskifting.  
For å få tilluft må man benytte vinduer for lufting.  
Når vinduer en gang skal byttes, bør man montere vinduer med integrert luftespalte.

Kjøkken skal i denne type blokker, normalt ha permanent avtrekk ført via luftesjakt/kanal, ut over yttertak.  
Da kjøkken er flyttet internt i leiligheten, er det med dagens løsning ikke avtrekksventilasjon fra rommet.  
Dette vurderes til TG-2 i rapporten.  
(Det er montert en kullfilterventilator)  
Konsekvens: Uten permanent avtrekk fra kjøkkenet, vil leiligheten få begrenset luftutskifting/ventilasjon.  
Det er en avtrekksventil til luftesjakt i opprinnelig kjøkken, dagens minste soverom. Denne ventilen bør holdes stengt.

Elektrisk anlegg:  
Det blir satt TG-2 for el-anlegget. Dette er ikke å anse som en tilstandsvurdering av el-anlegget, men settes for å synliggjøre at jeg anbefaler en utvidet elkontroll.  
Selger opplyser at de ikke kjenner til feil ved el-anlegget.  
For å få en fullstendig kontroll av el-anlegget anbefales det å innhente en utvidet el-kontroll/tilstandsvurdering av el-anlegget etter NEK 405-2-3:2023.

Konsekvens: Hvis en tilstandsvurdering avdekker avvik, må det gjøres oppgradering/utbedring.

Forhold som har fått TG3:  
Ingen forhold har fått TG3.

#### **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.

#### **Moderniseringer og påkostninger**

- Kjøkken fornyet i 2021.

#### **TV/Internett/Bredbånd**

NextGenTel med bindingstid i 3 år, for 250/250 mbits og prisen er kr 119,- per mnd.

#### **Parkering**

Gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

#### **Forsikringsselskap**

If Skadeforsikring Nuf

#### **Polisenummer**

SP5670107

#### **Diverse**

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.

## Energi

#### **Oppvarming**

Sentralfyr, med radiatorer.  
Borettslaget er tilkoblet fjernvarme.

#### **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 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Borettslaget/Økonomi

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

Kr 5 000 000

#### **Info kommunale avgifter**

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Eiendomsskatt faktureres fra myndighetene til borettslagene. Dette inngår ikke i felleskostnadene og blir derfor tilleggsfakturert dersom det tilfalles eiendomsskatt på andelen. Kravet følger boligen og det er eier som er ansvarlig for betaling. (dersom kravet før overtagelsestidspunktet, er det selgers ansvar og dersom kravet har forfall etter overtagelse er dette kjøpers ansvar).

#### **Formuesverdi primær**

Kr 1 202 461

#### **Formuesverdi primær år**

2023

#### **Formuesverdi sekundær**

Kr 4 809 844

#### **Formuesverdi sekundær år**

2023

#### **Andre utgifter**

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakke og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

#### **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**

Forretningsfører, kommunale avgifter/renovasjon, bredbånd, felles forsikring, drift og vedlikehold, renhold, vaktmester.

Felleskostnader 2.988,-

Dugnad 75,-

Lån 8398.71.81225 2.344,-

Tv/bredbånd 118,-

Felleskostnadene øker med 5% fra 01.01.2025 og TV/bredbånd øker med 4,5 % fra samme dato.

#### **Felleskostnader pr. mnd**

Kr 5525

#### **Andel Fellesgjeld**

Kr 192 342

#### **Fellesgjeld pr. dato**

01.12.2024

## Borettslaget

#### **Borettslagsnavn**

Møllebakken Borettslag

#### **Organisasjonsnummer**

983816223

#### **Andelsnummer**

57

#### **Om borettslaget**

Møllebakken borettslag er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål

å drive eiendommen i samråd med og til beste for eierne. Borettslaget ligger i Oslo kommune. Borettslagets organisasjonsnummer er 983 816 223. Det er 146 boliger og 1 næringslokale i borettslaget.

Forretningsfører  
Obos er forretningsfører for borettslaget.

Boligselskapet har et hobbyrom hvor beboere kan betale halvårlig for tilgang, kr. 250,-/halvår. Det gis ingen refusjon ved eierskifte.

Bruk av fellesvaskeri faktureres med kr 250 pr. måned til de som er tilknyttet ordningen. Vaskeriet er en abonnements-tjeneste som kan benyttes mandag til søndag mellom kl. 08:00 og 23:00.

Borettslaget eier tre andelsleiligheter og et næringslokale som leies ut. Styret har fullmakt til å selge samtlige fem boligandeler, noe som vil kunne redusere øvrige leiligheters andel fellesgjeld.

Dugnader og arrangementer:  
Det har blitt gjennomført en dugnad på høsten og en på våren. De som deltar på dugnaden får tilbakebetalt dugnadstillegget som betales inn hver måned. Ting som blir stående i fellesarealer er viktig å få fjernet eller satt inn i boder.  
Styret arrangerte også en hyggelig samling med servering før jul.

Vedtatt på årsmøtet 14.mai 2024:  
7. Valg av ny revisor  
Det velges ny revisor som Obos har rammeavtale med for årsregnskapet 2024. Avtalen med KPMG

avslutes, og styret anbefaler at generalforsamlingen velger Orstad Revisjon AS som ny revisor, Styrets innstilling  
Avtalen med KPMG avslutes og Orstad Revisjon AS velges som ny revisor.  
Forslag til vedtak:  
Avtalen med KPMG avslutes og Orstad Revisjon AS velges som ny revisor.  
Vedtatt.

8. Ny avtale for bredbånd  
Styret har innhentet tilbud fra NextGenTel som er dagens leverandør og Obos OpenNet som ligger vedlagt.  
Dagens avtale hos NextGenTel er 100/100 mbits og koster 113,- per mnd. for hver eier.  
Ny avtale med NextGenTel med bindingstid på 3 år for 250/250 mbits koster 119,- per mnd. De som har behov for ny ruter hvis den gamle ikke fungerer, får dete bytet ut uten kostnad.  
Obos OpenNet har i vedlagt tilbud en oppgradering av fbernetet med 1000/1000 mbits til kr 169 per mnd. Det er inkludert ny ruter og fberboks. Den enkelte velger evt. TV kanaler selv i egen avtale.  
Forslag til vedtak 1:  
NextGenTel med bindingstid i 3 år, for 250/250 mbits og prisen er kr 119,- per mnd .  
Forslaget ble vedtatt.

**Lånebetingelser fellesgjeld**  
Lånenr.: HANBA1-83987175926  
Type: Annuitetslån  
Restsaldo: 8.267.679,-  
Restløpetid: 11 år 3 mnd  
Term pr. år: 4

Type rente: Flyt  
Rente: 5,59%  
Andel av gjelden: 0,-

Lånenr.: HANBA2-83987181225  
Type: Annuitetslån  
Restsaldo: 26.595.133,-  
Restløpetid: 8 år 6 mnd  
Term pr. år: 4  
Type rente: Flyt  
Rente: 5,59%  
Andel av gjelden: 192.342,-

#### **Sikringsordning fellesgjeld**

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

#### **Forkjøpsrett**

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

#### **Regnskap/budsjett**

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

#### **Styregodkjennelse**

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal

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

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

#### **Dyrehold**

Fra husordensreglene: Husdyr er tillatt, men skal ikke være til sjenanse for andre beboere. Klage på husdyr er å betrakte som klage på beboer.

## Forretningsfører

**Forretningsfører**  
OBOS Eiendomsforvaltning AS

## Offentlige forhold

### Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 225, bruksnummer 227 i Oslo kommune. Andelsnr. 57 i Møllebakken Borettslag med orgnr. 983816223

### Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/225/227:

27.03.1936 - Dokumentnr: 402422 - Best. om adkomstrett

Bestemmelse om gjerde

Med flere bestemmelser

Gjelder denne registerenheten med flere

22.07.1937 - Dokumentnr: 404505 - Erklæring/avtale  
Bestemmelse om kloakkledning

Med flere bestemmelser

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

22.07.1937 - Dokumentnr: 404506 - Best. om vann/kloakkledn.

Med flere bestemmelser

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

22.07.1937 - Dokumentnr: 404507 - Best. om vann/kloakkledn.

Med flere bestemmelser

14.06.1950 - Dokumentnr: 408161 - Erklæring/avtale  
Bestemmelse om kloakkledning

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

08.02.2002 - Dokumentnr: 8831 - Erklæring/avtale  
Bestemmelse om gjerde

Med flere bestemmelser

Bestemmelse om vann/kloakkledning

Bestemmelse om adkomstrett

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

Rettighetshaver Oslo kommune

24.06.2016 - Dokumentnr: 574666 - Bruksrett

Rettighetshaver: Sameiet Sandakerveien 10 B

Org.nr: 982 202 388

Bruks- og vedlikeholdsavtale for gårdsrom

29.10.1935 - Dokumentnr: 901120 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:0301 Gnr:225 Bnr:225

### Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ekspedisjonsdokument på eiendommen datert 11.02.1935.

Ferdigattest Sandakerveien 10 H-K - Rehabilitering av våtrom - Bygård, datert 09.12.2010.

Ferdigattest Sandakerveien 10 F-T - Bruksendring av vaskeri til bod for sykler og barnevogner, datert 09.12.2015.

### Ferdigattest/brukstillatelse datert

11.02.1935.

### Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

### Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

Eiendommen følger kommuneplan med formål

"Byggeområde for bolig, U-1.0-1.5. Etter reguleringsplan S-2255, vedtaksdato 26.7.77.

Endret reg. best. S-2937, vedtaksdato 1.10.87.

### Adgang til utleie

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

### Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

### Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

### Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

## Kontraksgrunnlag

### Salgs- og betalingsvilkår

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

inn bud.

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke



eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

#### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

#### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

5 000 000 (Prisantydning)

192 342 (Andel av fellesgjeld)

5 192 342 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmeloverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument )

7 200 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

1 350 (Omkostninger totalt)

8 550 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

11 350 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

5 193 692 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 200 892 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 203 692 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

#### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 1 350

#### **Betalingsbetingelser**

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

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

#### **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 deknings salg for kjøpers regning.

#### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

#### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

#### **Meglers vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,80% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

6 990 Digital annonsering

3 000 Garantipremie/inneståelse

2 490 Kommunale opplysninger

17 990 Markedspakke

6 990 Oppgjørshonorar

1 490 Søk eiendomsregister og elektronisk signering

24 900 Tilretteleggingsgebyr

3 890 Visninger og overtakelse per stk. - 4 ink.

6 385 Eierskiftegebyr

545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

3 890 Utlegg opplysninger forretningsfører avg

pliktig

Totalt kr: 107 740

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 34 900 for utført arbeid.

#### Oppdragsansvarlig

Stein Christian Dykesteen  
Jurist / partner / daglig leder  
stein.christian.dykesteen@aktiv.no  
Tlf: 489 92 003

#### Ansvarlig megler

Stein Christian Dykesteen  
Jurist / partner / daglig leder  
stein.christian.dykesteen@aktiv.no  
Tlf: 489 92 003

Gabrielsen & Partners AS, Christian Michelsens gate  
2  
0568 OSLO  
Tlf: 228 71 190

#### Salgsoppgavedato

11.01.2025

# Tilstandsrapport

Sandakerveien 10 K, 0473 OSLO

OSLO kommune

# gnr. 225, bnr. 227

# Andelsnummer 57

Sum areal alle bygg: BRA: 51 m<sup>2</sup> BRA-i: 47 m<sup>2</sup>

Rune Kristiansen Takst AS  
Sandakerveien 10 K. Leil- 57. Oppdrag: 25000



Rune Kristiansen Takst AS  
Tlf: 909 23 760  
Autorisert takstmann/tarnermester, medlem NITO

Planskissen er kun ment å være en illustrasjon av boligens planløsning, og gjør ikke krav på å være korrekt i alle detaljer. Ved oppmåling av boligens BRA/P-rom/S-rom, vil innevegger og sjakter/piper m.m. være medregnet, etter gjeldende målereglar. Planskissen er ikke måleverdig, og kan kun brukes etter avtale med takstmannen.

Befaringsdato: 06.01.2025

Rapportdato: 09.01.2025

Oppdragsnr.: 15641-25000

Referansenummer: IN2097

Autorisert foretak: Rune Kristiansen Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Rune Kristiansen

Vår ref:



# NITO



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

## Rune Kristiansen Takst AS

Utdannet Tømrermester.  
Utdannet takstingeniør.  
25 års erfaring med verditaksering og tilstandsrapporter.

Sandakerveien 10 K, 0473 OSLO  
Gnr 225 - Bnr 227  
0301 OSLO

Rune Kristiansen Takst AS  
Pb. 80 Tåsen  
0801 OSLO

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



### Hva er en tilstandsrapport?

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



### Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



### Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

### Når du kjøper en brukt bolig

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

### Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

### Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

#### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Oppdragsnr.: 15641-25000

Befaringsdato: 06.01.2025

Side: 3 av 20

Rune Kristiansen Takst AS



Rapportansvarlig

*Rune Kristiansen*

Rune Kristiansen

rune@runekristiansentakst.no  
909 23 760



NITO

## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

### Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



#### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



#### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



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

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



#### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

### Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

## Beskrivelse av eiendommen

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

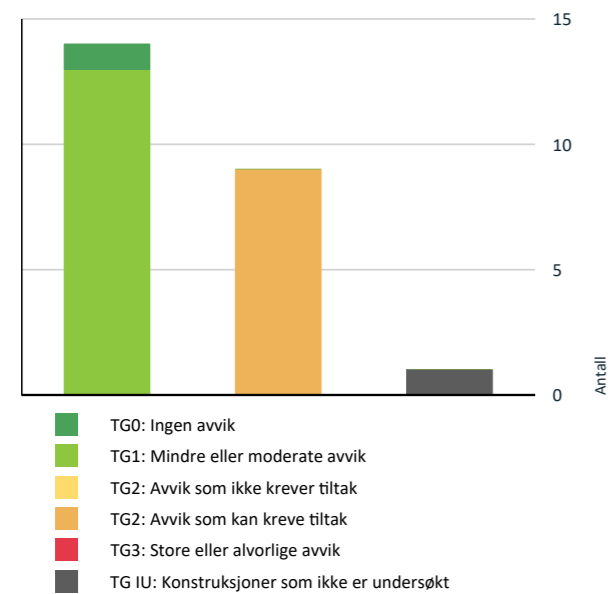
### Andelseilighet

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det er av en tidligere eier gjort ombygging av leiligheten, med flytting av kjøkken inn i stuen og etablering av soverom i opprinnelig kjøkken.

## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

- ! [Kjøkken > 3. etg. > Stue/kjøkken > Avtrekk](#) [Gå til side](#)
- ! [Tekniske installasjoner > Ventilasjon](#) [Gå til side](#)
- ! [Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg](#) [Gå til side](#)

### Oppsummering av avvik

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

#### Andelsleilighet

##### ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! [Våtrom > 3. etg. > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom](#) [Gå til side](#)

##### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

! [Utvendig > Dører](#) [Gå til side](#)

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

! [Våtrom > 3. etg. > Bad > Overflater vegger og himling](#) [Gå til side](#)

! [Våtrom > 3. etg. > Bad > Sluk, membran og tettesjikt](#) [Gå til side](#)

! [Våtrom > 3. etg. > Bad > Sanitærutstyr og innredning](#) [Gå til side](#)

## Tilstandsrapport

### ANDELSLEILIGHET

#### UTVENDIG

##### Felles bygningsdeler

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

- Blokkbebyggelse oppført i 1936.
- Fundamentering: Såle på ukjent grunn. Grunnen antas å være stabil.
- Grunnmur: Grunnmur i støpt betong.
- Yttervegger: Yttervegger - bærende konstruksjoner i murverkskonstruksjon, utvendig pusset og malt.
- Yttertak: Tak-konstruksjon i tre.
- Etasjeskillere: Støpte dekker i armert betong.
- Felleskostnadene er inkl. bl.a. fyring og varmt vann.
- Borettslaget utfører løpende vedlikehold av bygningsmassen.
- Det er bl.a. utført fasade-rehabilitering og baderomsrehabilitering.
- Bunnledninger fornyet i regi av borettslaget, 2019
- For nærmere opplysninger vedr. utført og planlagt vedlikehold, se årsberetningen.

Kjøper bør settes seg inne i selskapets vedtekter for opplysninger om vedlikeholdsansvar for eier og for selskapet. Overnevnte bygningsdeler er en del av sameiets/borettslagets vedlikeholdsansvar, og er ikke omfattet av denne rapporten. Det blir ikke satt tilstandsgrad for disse bygningsdelene.

##### ! TG 2 Vinduer

Vinduer i soverom med 2-lags isolerglass, antatt fra 1984.  
Vinduer i stue/kjøkken med 3-lags isolerglass glass fra 2009.

Klippet fra Borettslagets vedtekter:  
Andelseieren skal vedlikeholde slikt som vinduer.  
Den enkelte andelseier har også ansvar for utskifting av vinduer og ytterdører til boligen.

##### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Forventet brukstid på vinduer er fra 40-60 år, avhengig av bruk og værforhold m.m.  
Disse vinduene er nå ca. 40 år.  
Det er registrert noe utvendig værslitasje/avflassing på karmen på soveromsvinduene.  
Vinduene fungerer med dagens bruk, og vurderes til TG-2.

Konsekvens: Det er foreløpig ingen byggeteknisk konsekvens. Man må være klar over vinduene alder.  
Utvendig overflatebehandling av soveromsvinduene bør utføres.

##### ! TG 1 Balkongdør

Balkongdør fra 2008, med 2-lags isolerglass.

Ingen vesentlige feil avdekket ut over normal bruksslitasje, og døren vurderes derfor til TG-1.

Klippet fra Borettslagets vedtekter:  
Andelseieren skal vedlikeholde slikt som vinduer.  
Den enkelte andelseier har også ansvar for utskifting av vinduer og ytterdører til boligen.

##### ! TG 2 Dører

# Tilstandsrapport

Brann- og lydklassifisert entredør. B-30, og 35 dB klassifisert dør.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Døren fungerer med dagens bruk, men den har noe utvendig brukslitasje på dør, og på dør-terstel. Den vurderes derfor til å være i grenseland mellom TG-1 og TG-2.

Konsekvens: Det er foreløpig ingen byggeteknisk konsekvens for dette forholdet.

## Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stuen til rømningsbalkong.  
Rekkverk høyde er målt til ca. 90 cm.

Rekkverk skal kommenteres opp mot dagens krav.  
Det bemerkes at rekkverket er for lavt for å tilfredsstille dagens sikkerhetskrav.  
Forhold som åpenbart påvirker helse, miljø og sikkerhet, som nevnt forskriften § 2-21, skal undersøkes opp mot kravene i dagens byggetekniske forskrift (TEK17).  
Det betyr ikke at TEK17 har tilbakevirkende kraft.

Disse opplysningene er ment som en informasjon til kjøper, og det er derfor ikke lagt opp til at det skal settes tilstandsgrad på dette området. Hensikten med at dette skal opplyses om i tilstandsrapporten, er at både selger og kjøper får informasjon om forholdet.

## INNVENDIG

### TG 1 Takoverflater

Malte flater.

Kommentar til mindre avvik som faller inn under TG-1: Antydning til mindre avflassing i tak i ett soverom.

### TG 1 Gulvoverflater

En-stavs laminat.

### TG 1 Veggoverflater

Malte flater.

### TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasje-skiller i støpt betong med oppførede tillfarergulv.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det blir kontrollert for skjevhet i etasjeskiller:  
Hvis det måles over 1,5 cm. skjevhet totalt inne i et valgt rom, blir dette vurdert til TG-2 i rapporten.

I stue er det målt totalt retnings-avvik i rommet på ca. 1,8 cm. Dette blir kommentert med TG-2.

Konsekvens: Det er ingen byggetekniske konsekvenser for dette forholdet.

# Tilstandsrapport

## Radon

Denne leiligheten ligger i 3. etg. og forholde vedr. radon er derfor ikke vurdert.

### TG 1 Garderobe

Garderobeskap, samt lite kott i hovedsoverom.

Garderobe-nisje i entre.

### TG 1 Innvendige dører

Hvite og formpressede dører.

Kommentar til mindre avvik som faller inn under TG-1: Litt løs terskel på en soveroms-dør.

## VÅTROM

### 3. ETG. > BAD

#### Generell

Badet ble oppusset/modernisert i 2009/10 i regi av borettslaget med bl.a. nytt sluk, membraner, fliser, gulvvarme og sanitærutstyr m.m.

### 3. ETG. > BAD

#### TG 2 Overflater vegger og himling

Himling: Malte flater med innfelte downlights

Veggoverflater: Fliser.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avviket gjelder avstand til dør fra dusj.  
Er vindu/dør plassert i dusjsone: Nei. Men badet er lite, og det er montert en dusjdør. Det kan derfor bli noe vannsprut på døren ved dusjing.

Konsekvens: Man må være klar over dette forholdet.

### 3. ETG. > BAD

#### TG 1 Overflater Gulv

Gulv-overflate: Fliser.

### 3. ETG. > BAD

#### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Er det fall mot sluk i dusj: Ja.  
Er det fall på gulv for øvrig: Ja.  
Høyde fra overkant slukrist og til membran/fliser ved dør er målt til: 25-30 mm.

Sluk: Plastsluk med klemringløsning.  
Er det synlig klemring i sluket: Ja.  
Er sluket lett tilgjengelig for inspeksjon: Ja.

## Tilstandsrapport

Type gulvmembran: Sveiset banemembran. Denne er synlig i sluket.  
Forventet brukstid for denne type membran er ca. 20 - 40 år. Dette badet er nå ca. 15 - 16 år. Denne membranen blir da vurdert til TG-1, ut i fra alder.

Type veggmembraner: Smøremembraner.  
Forventet brukstid for denne type membraner er ca. 20 - 30 år. Dette badet er nå ca. 15 - 16 år. Denne membranen blir vurdert til TG-2 for alder.

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse av membranarbeider: Borettslaget stod for oppussingsarbeidene.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vegger: Vurdering basert på alder.

Anbefalt brukstid for smøremembraner er ca. 20-30 år.

Smøremembran som er over 15 år, blir vurdert til TG-2 i rapporten.

Dette badet er nå ca. 15-16 år gammelt.

Mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt.

Membranen er derfor i grenseland mellom TG-1 og TG-2.

Konsekvens: Ut i fra alder er det foreløpig ingen byggeteknisk konsekvens, men membraner har begrenset levetid.

### 3. ETG. > BAD

#### TG 1 Rør-opplegg

Rør-opplegg bad: Åpne og forkrommede vann-rør, ført opp i tak. Det er her lagt rør i rør-opplegg til fordelere. Tilgang via luke i tak.

Alder: Fra 2009.

Er det fremvist dokumentasjon for rør-opplegg: Borettslaget stod for arbeidene.

Vannstand i sluk ved tapping: Ok.

Vanntrykk: Ok.

Vurdering gjøres ut i fra alder, til TG-1.

### 3. ETG. > BAD

#### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Dusj med en dusjdør i glass, vegghengt klosett, servant, servantskap, og opplegg for vaskemaskin.

Selger opplyser: Ny vask og ny skillevegg til dusjen ble byttet av Rørleggerhuset AS i 2019, i regi av forrige eier. B

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avviket gjelder innbygget klosett-sisterne.

Det er montert innbygget klosett-sisterne for klosett.

Prinsippet er at lekkasjevann fra vann-installasjoner, i dette tilfellet klosettsisternen, skal synliggjøres ved en evt. lekkasje.

Dette gjøres normalt med en avrenningsspalte i overgang gulv/vegg under klosett-skålen.

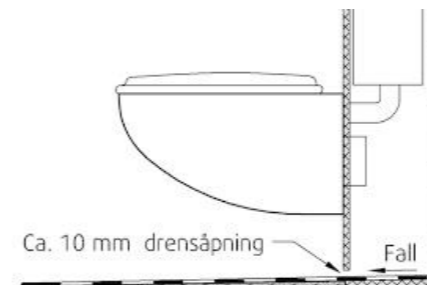
I tillegg skal innkassingen være innvendig fuktsikret.

Når dette badet ble oppusset var det mye usikkerhet/uenighet rundt dette punktet, og det ble ofte ikke utført.

I følge instruks, skal dette forholdet bemerkes.

Konsekvens: Evt. lekkasjer fra innbygget sisterne, vil ikke bli oppdaget.

## Tilstandsrapport



Preakseptert løsning.

### 3. ETG. > BAD

#### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Dusjone/område hvor det erfaringsmessig er mest utsatt for skade, ligger på vegg inn mot naboleilighet og soverom. Disse veggene er i murkonstruksjon.

Hulltaking er derfor ikke mulig å utføre, og er unntatt fra forskriftens krav til dette.

Som en ekstra kontroll, blir det benyttet elektromagnetisk fuktindikator på vegger i dusjsonen på befaringdagen.

Det ble på befaringdagen ikke registrert unormale utslag på indikatoren.

### Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

## KJØKKEN

### 3. ETG. > STUE/KJØKKEN

#### TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken: IKEA kjøkkeninnredning.

Alder: 2021.

Fronter: Glatte/malte fronter.

Benkeplate: Laminat benkeplate.

Oppvaskkum: Nedfelt oppvaskkum.

Integrerte hvitevarer: Oppvaskmaskin. Stekeovn/koketopp. Kjøl/frys.

Kullfilterventilator.

### 3. ETG. > STUE/KJØKKEN

#### TG 2 Avtrekk

Er det montert ventilator over kokesone: Ja, kullfilterventilator.

Er det mulighet for forsert avtrekk fra kjøkken ved matlaging: Nei,

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Bruk av kullfilterventilator, skal i følge gjeldende instruks, alltid vurderes med TG-2.

Konsekvens: I denne type blokker kun kan benytte kullfilterventilator.

### 3. ETG. > STUE/KJØKKEN

#### TG 1 Rør-opplegg

Rør-opplegg kjøkken: Rør-opplegg fra 2009. Ført til kobling i bad.

Er det montert automatisk vann-stopper: Ja.

## Tilstandsrapport

### 3. ETG. > STUE/KJØKKEN

#### TG 1 Komfyrvakt

Er det montert komfyrvakt: Ja.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 1 Vannledninger

Innvendig rør-opplegg beskrivelse:  
Rør-opplegg bad: Fra 2009-2010.  
Rør-opplegg kjøkken: Fra 2009-2010.

Hvor er stoppekran montert: I tak i bad.  
Det bemerkes at plassering av stoppekran i tak, etter dagens krav, ikke er å anse som enkel tilgang.  
Det er ikke krav om å oppgradere dette, men forholdet blir kommentert i rapporten.

Er hovedstoppekran funksjonstestet: Ja.

#### Avløpsrør

Det er felles avløps-rør i bygget. Dette vil da fall inn under selskapets vedlikeholdsansvar.

#### TG 2 Ventilasjon

Naturlig oppdriftsventilasjon:

Tilluft. Det er en ventil i yttervegg i det minste soverommet. For øvrig er det ingen ventiler i vinduer eller yttervegger for tilluft til leiligheten.

Er det avtrekksventil fra kjøkken: Nei. Kjøkken er flyttet internt i leiligheten.  
Er det avtrekksventil fra bad: Ja.  
Er det luftespalte i dør til bad: Ja.

Måling av effekt på ventilasjonsanlegget er ikke en del av denne rapporten.  
Det er begrenset effekt på denne type ventilasjon.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

## Tilstandsrapport

Ventilasjon generelt: På oppføringstidspunktet ble det benyttet naturlig oppdriftsventilasjon.  
Med naturlig oppdriftsventilasjon vil til-luft til boligen tilføres med spalteventiler i vinduer eller ventiler i yttervegger.  
Avtrekk fra boligen gjøres med avtrekksventiler i kjøkken og bad, ført ut over yttertak via luftekanaler.  
Naturlig oppdriftsventilasjon blir i rapporten alltid vurdert til TG-2.

Konsekvens: Man må være klar over at denne type ventilasjon ikke har samme effekt som dagens ventilasjon med balansert eller mekanisk avtrekk.

Det er kun en ventil i yttervegg i det minste soverommet for tilluft inne i leiligheten. I de øvrige oppholdsrom er det ikke tilluftsmulighet.

Konsekvens: Manglende tilluft til leiligheten vil begrense ventilasjon/luftskifting.  
For å få tilluft må man benytte vinduer for lufting.  
Når vinduer en gang skal byttes, bør man montere vinduer med integrert luftespalte.

Kjøkken skal i denne type blokker, normalt ha permanent avtrekk ført via luftesjakt/kanal, ut over yttertak.  
Da kjøkken er flyttet internt i leiligheten, er det med dagens løsning ikke avtrekksventilasjon fra rommet. Dette vurderes til TG-2 i rapporten.  
(Det er montert en kullfilterventilator)

Konsekvens: Uten permanent avtrekk fra kjøkkenet, vil leiligheten få begrenset luftutskifting/ventilasjon.

Det er en avtrekksventil til luftesjakt i opprinnelig kjøkken, dagens minste soverom. Denne ventilen bør holdes stengt.

#### Varmtvannstank

Det er felles varmtvann i selskapet. Dette vil da være omfattet av selskapets vedlikeholdsplikt, og blir ikke vurdert i rapporten.

#### TG 1 Vannbåren varme

Sentralfyr, med radiatorer. Regulatorer er byttet.  
Borettslaget er tilkoblet fjernvarme.

Ingen vesentlige avvik registrert og radiatorer fungerer i følge eier fint. TG-1.

#### TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap plassert i entre.

Hovedsikringer: 40 amp. automatsikringer.  
Sikringer: Jordfeilautomater.  
15 amp: 2 kurser.  
16 amp: 2 kurser.  
20 amp: 1 kurs.

Oppgraderinger:  
Det ble gjort div. el-arbeider på kjøkken i 2021. Det er fremvist samsvarserklæring for disse arbeidene.

El-arbeider til bad fra 2009-2010.  
Forhold vedr. de øvrige el-arbeidene i leiligheten er ikke kjent og det er ikke fremvist samsvarserklæring for disse arbeidene.

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



## Tilstandsrapport

### Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**Ukjent.**
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Arbeider utført til kjøkken i 2021, er utført av fagpersoner. Det er fremvist samsvarserklæring for disse arbeidene. Forhold vedr. tidligere el-arbeider er ikke kjent.**
- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

### Generelt om anlegget

- Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

### Inntak og sikringsskap

- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
- Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Ja Da jeg som bygnings sakkyndig ikke har autorisasjon innen kontroll av el-anlegg, har jeg heller ikke lov til å tilstandsvurdere et el-anlegg. Dette må gjøres av autorisert firma/personer.**

### Generell kommentar

Det blir satt TG-2 for el-anlegget. Dette er ikke å anse som en tilstandsvurdering av el-anlegget, men settes for å synliggjøre at jeg anbefaler en utvidet el-kontroll.

Selger opplyser at de ikke kjenner til feil ved el-anlegget.

For å få en fullstendig kontroll av el-anlegget anbefales det å innhente en utvidet el-kontroll/tilstandsvurdering av el-anlegget etter NEK 405-2-3:2023.

Konsekvens: Hvis en tilstandsvurdering avdekker avvik, må det gjøres oppgradering/utbedring.



Sikringskapsel.

## Tilstandsrapport

### TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Røykvarslere og brannslukningsutstyr skal medfølge leiligheten ved salg.

Hvis det ikke er avvik på brannvarslere og slukkeapparat e.l. skal dette vurderes med TG-0.

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

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

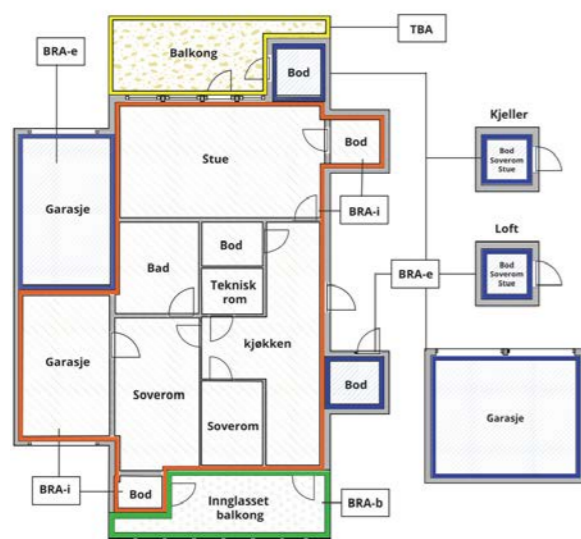
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



**Internt bruksareal (BRA-i)** Arealet innenfor boenheten(e)

**Eksternt bruksareal (BRA-e)** Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden

**Innglasset balkong mv (BRA-b)** Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)

**Terrasse- og balkongareal (TBA)** Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

**Gulvareal (GUA)** Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.



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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Andelsleilighet

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loft		2		2	
3. etg.	47			47	
Kjeller		2		2	
<b>SUM</b>	<b>47</b>	<b>4</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>51</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft		Loftsbod	
3. etg.	Bad , Entré , Stue/kjøkken , Soverom 1, Soverom 2		
Kjeller		Kjellerbod/skap	

## Kommentar

Takhøyde i stuen er målt til ca. 260 cm.

Loftsbod på ca. 1,6 kvm.  
Kjellerbod 1 på ca. 1,6 kvm.  
Kjellerbod 2 på ca. 0,5 kvm.

I tillegg skal det oppgis følgende iht. til forskrift til avhendingsloven:  
Boligen (primærareal) P-ROM: 46 kvm.  
Boligens (sekundærareal) S-ROM: 1 kvm.  
Boligen bruksareal. BRA: 47 kvm.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

*Kommentar:* Det er av en tidligere eier gjort ombygging av leiligheten, med flytting av kjøkken inn i stuen og etablering av soverom i opprinnelig kjøkken.

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Kjøkken ble fornyet i 2021.

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.1.2025	Rune Kristiansen	Takstingeniør
	Haakon Lie Hokstad	Rekvirent

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	225	227		0			Ikke relevant

### Adresse

Sandakerveien 10 K

### Hjemmelshaver

Møllebakken Borettslag

### Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
57/MØLLEBAKKEN BORETTSLAG	983816223	57	OBOS	Hokstad Haakon Lie

### Innskudd, pålydende mm

### Andelsnummer

57

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæring er fremvist takstmannen. Den blir vedlagt i salgsoppgaven, og blir derfor ikke vedlagt i denne rapporten.	Gjennomgått		Nei
Eier		Opplysninger vedr. leiligheten er oppgitt av selger.	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører		Opplysninger om borettslaget gitt av forretningsfører.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Div. opplysninger om eiendommen er hentet fra Eiendomsverdi AS	Gjennomgått		Nei

## Forutsetninger

### Tilstandsrapportens avgrensninger

#### STRUKTUR OG REFERANSENIVA

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og retningslinjer gitt av DIBK i sin veiledning til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Kun ved valg av tilstandsgrad, blir Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået.

Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

#### Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge, og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet).

#### PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. (Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.)

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget.

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

Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høytalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperrer bak. Dette er av hensyn til risikoen for skade.

Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova). Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

Det blir ikke gjort tilstandsvurdering av el-anlegg, da dette må utføres av fagpersonell med godkjenning/autorisasjon på området.

#### BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova.

Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler.

Befaringen begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving). Dette med unntak av de forhold som fremkommer i forskrift.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, innfelte downlights osv.

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

Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå.

I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

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

#### UTTRYKK OG DEFINISJONER

Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

#### AREALBEREGNING FOR BOENHETER

Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

## Forutsetninger

Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringsstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

### PERSONVERN

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

## EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Carl Berner	
Oppdragsnr.	
1006240217	
Selger 1 navn	
Haakon Lie Hokstad	
Gateadresse	
Sandakerveien 10K	
Poststed	Postnr
OSLO	0473
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2021
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	4
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalnr.	

### Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: HLH

Document reference: 1006240217

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

Svar

Beskrivelse

Arbeid utført av

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei  Ja

Beskrivelse

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Svar

Beskrivelse

Arbeid utført av

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Beskrivelse

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

Svar

Beskrivelse

Arbeid utført av

Filer

[Samsvarserklæring.pdf](#)

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

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei  Ja

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

Svar

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei  Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

**Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:**

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Document reference: 1006240217

Document reference: 1006240217

## 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 forsikringselskapet 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 forsikringselskapet 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 sikrede 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).

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

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

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

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

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

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før 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 forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Haakon Lie Hokstad	e65447195e0541d87ef21cb 8360dead2107cddb6	07.01.2025 15:39:15 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1006240217

Document reference: 1006240217

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

## Gabrielsen & Partners AS

Aktiv avd. Carl Berner  
v/Teoline Jakobsen

Ordre 8225886

593/57

03.01.25

### Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 02.01.2025.

Boligselskap: 593 Møllebakken Borettslag  
Organisasjonsnr: 983.816.223  
Andelseier: Haakon Lie Hokstad  
Leieobjektnr: 57  
Adresse: Sandakerveien 10 K, 0473 OSLO  
Andelsnummer: 57  
Borettsinnskudd: kr 168.193,-  
Hjemmeside: Ingen

### Dokument som medfølger Meglerpakke 1:

Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken.

### Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf - polisenummer SP5670107.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja  
Dersom kjøper ønsker å nedbetale sin andel fellesgjeld (eventuelt deler av gjelden), bes selskapets rådgiver kontaktes for nærmere opplysninger.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 – tolv – måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Kun gateparkering.
- Eiendomsskatt faktureres fra myndighetene til borettslagene. Dette inngår ikke i felleskostnadene og blir derfor tilleggsfakturert dersom det tilfalles eiendomsskatt på andelen. Kravet følger boligen og det er eier som er ansvarlig for betaling. (dersom kravet før overtagelsestidspunktet, er det selgers ansvar og dersom kravet har forfall etter overtagelse er dette kjøpers ansvar).
- Borettslaget eier tre andelsleiligheter og et næringslokale som leies ut. Styret har fullmakt til å selge samtlige fem boligandeler, noe som vil kunne redusere øvrige leiligheters andel fellesgjeld.
- Boligselskapet har et hobbyrom hvor beboere kan betale halvårlig for tilgang, kr. 250,-/halvår. Det gis ingen refusjon ved eierskifte.
- Bruk av fellesvaskeri faktureres med kr 250 pr. måned til de som er tilknyttet ordningen.
- Borettslaget har et IN i Handelsbanken (8398.71.75926) hvor det er mulig å innfri mars og september. Første gang i mars 2025.
- Felleskostnadene øker med 5% fra 01.01.2025 og TV/bredbånd øker med 4,5 % fra samme dato.

### Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type rente	Rente
* HANBA1-83987175926 A		8.267.679,-	11 år 3 md.	4		Flyt	5,59%
* HANBA2-83987181225 A		26.595.133,-	8 år 6 md.	4		Flyt	5,39%

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

### Økonomiske opplysninger om leiligheten:

#### Felleskostnader:

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 5.525,- pr. md.	
Herav:	
Felleskostnader	2.988,-
Dugnad	75,-
Lån 8398.71.81225	2.344,-
Tv/bredbånd	118,-

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post [restanseforesporsel@obos.no](mailto:restanseforesporsel@obos.no) for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selskapet har avtale om IN ordning. Ønsker kjøper å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld, så bes denne ta kontakt med selskapets rådgiver for informasjon. For selskap med IN-ordning gjør vi oppmerksom på at kapitalkostnader (renter/avdrag) vil være spesifisert på fakturaen for felleskostnader. Kapitalkostnader endres ved renteendring og endringen kommer da som tillegg evt fratrukk på fakturaen påfølgende måneder. Ved salg vil eventuelle krav som skyldes regulering av kapitalkostnader for tidligere periode, følge selger. Det kan derfor påløpe restanse/krav for selger, selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden.

### Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Lånenummer	Restsaldo	Kapital-kostnader	Avdragsfrihet til og med	Estimert endring etter avdragsfrihet
* HANBA2-83987181225	192.342,-	2.363,-		

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 193.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.12.2024

### Kapitalkostnader

All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

### Avdragsfrihet

Datoen i denne kolonnen viser til datoen for når avdrag på boligselskapets lån forfaller. Vær oppmerksom på at selskapet normalt vil starte innkreving av et høyere beløp 1 til 6 måneder før denne datoen, slik at man har penger til å betale avdraget ved forfall.

### Estimert endring i felleskostnader

Det gjøres oppmerksom på at estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se for øvrig egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

**Kontaktinformasjon:**

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Nina Christin B. Karlsen tlf.22 98 14 68 ev. pr. e-post: [nina.christin.karlsen@obos.no](mailto:nina.christin.karlsen@obos.no).

**Annen informasjon:**

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

**Melding fra megler ved salg:**

**NB!** Dette er et frittstående borettslag og forkjøpsrett for OBOS medlemmer gjelder ikke. Søknad om styregodkjenning av ny andelseier sendes til styret v/Møllebakken Brl , 0 , e-post: [mollebakkenbrl@styrommet.no](mailto:mollebakkenbrl@styrommet.no).

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5. Overtakelse bes lagt til etter at eventuell forkjøpsrett er avklart og styregodkjenning foreligger.

Melding om salg sendes til OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: [eierskifte@obos.no](mailto:eierskifte@obos.no) . Meldingen må inneholde kjøpers navn, fødsels- og personnummer og overtakelsesdato. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer samt selgers nye adresse. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

**Elektronisk kommunikasjon:**

Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til [reservasjon.oef@obos.no](mailto:reservasjon.oef@obos.no)

**Priser og gebyrer p.t.:**

Eierskiftegebyr er kr 6.570,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen  
OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Postadresse: Pb 6666 St. Olavs Plass,0129 OSLO

Vår ref:

Dato:

**SØKNAD OM GODKJENNING AV NY EIER**

<b>Bolig. nr:</b>	<b>Selskapsnr:</b>	<b>Boligselskapets</b>
<b>navn:</b>		
<b>Ny eier:</b>	<b>Fødselsdato:</b>	<b>Leilighetens</b>
<b>adresse:</b>		
<b>Medeier:</b>	<b>Fødselsdato:</b>	

For selger: \_\_\_\_\_ har oppdragsansvarlig:

\_\_\_\_\_ formidlet salg av ovennevnte bolig.  
Overnevnte person(er) har kjøpt leilighet i boligselskapet. Vi har sendt separat salgs melding til OBOS Eiendomsforvaltning AS, Avd. Eierskifte, som registrerer eierskiftet i boligselskapets eierliste.

Kjøpers nåværende adresse: \_\_\_\_\_

Kjøpers e-post adresse: \_\_\_\_\_

Husstanden består av ant. personer: \_\_\_\_\_

Garasje/ Parkering: \_\_\_\_\_

Avtalt overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

Telefonnummer kjøper: \_\_\_\_\_

Svar på søknaden returneres til oppdragsansvarlig på adresse: \_\_\_\_\_

Oppdragsansvarlig e-post: \_\_\_\_\_

Med vennlig hilsen

Vennligst send tilbakemelding til undertegnede pr. e-post

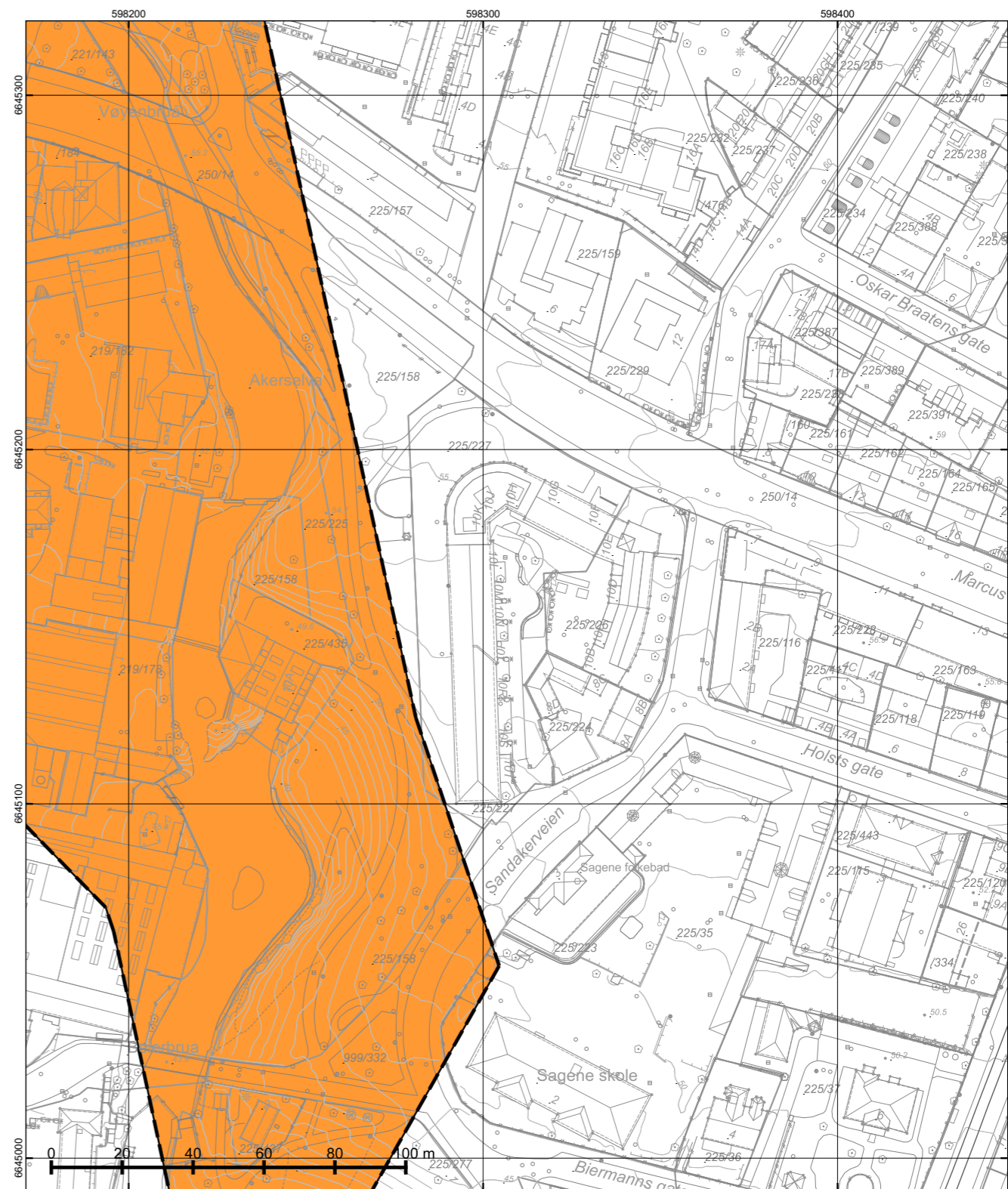


# Eierskifterelaterte tjenester 2025



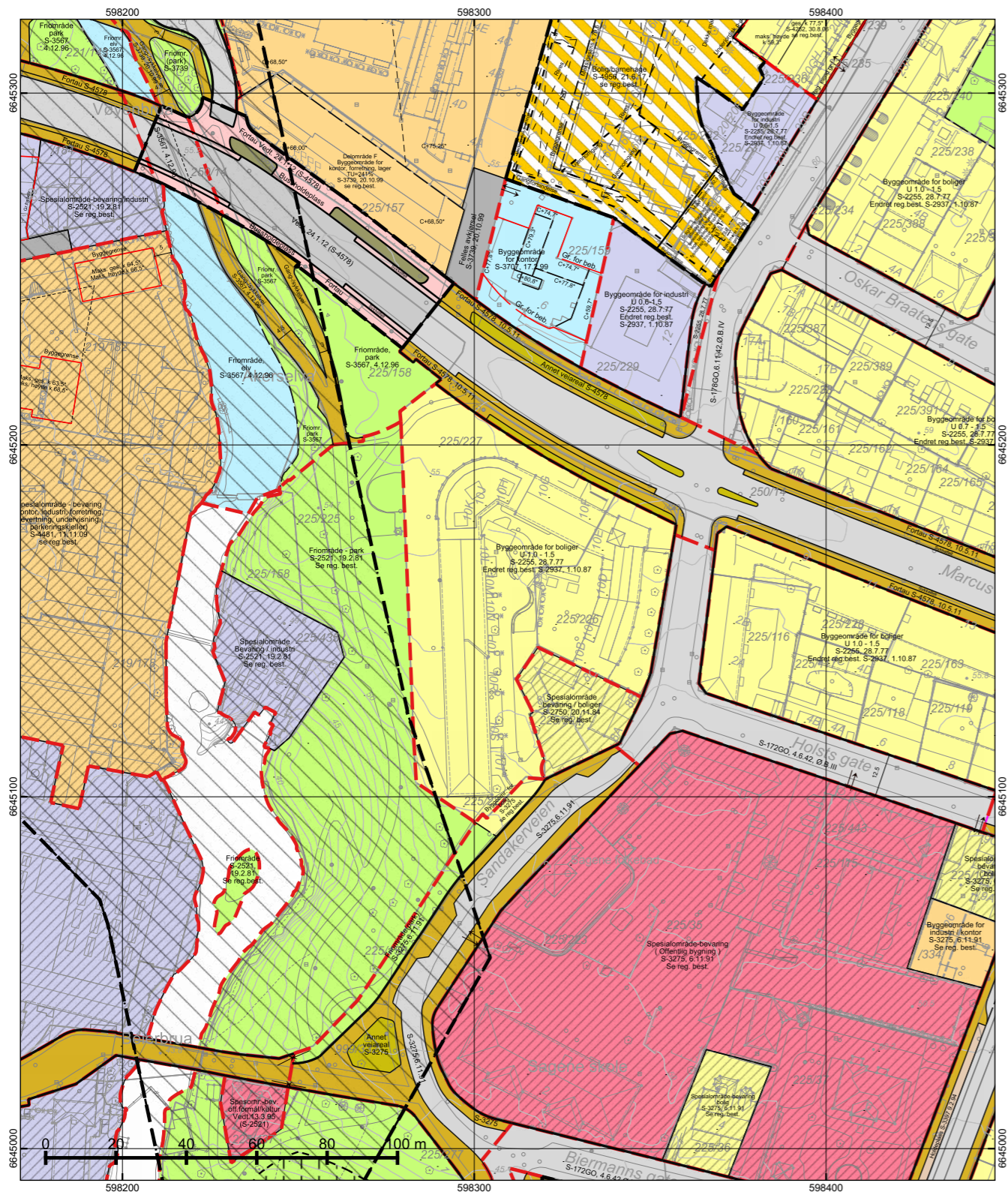
Tjenester	Pris inkludert mva.
<b>Megleropplysninger i Ambita Infoland:</b>	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
<b>Enkeltprodukter i Ambita Infoland:</b>	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
<b>Eierskifter:</b>	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 kr
<b>Administrasjon:</b>	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
<b>Notering:</b>	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
<b>Andre tjenester:</b>	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24



\*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden. © Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

<p>Dato: 02.01.2025 Bruker: hkn Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3</p>	<b>Reguleringskart</b>		Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.  Se tegnforklaring på eget ark
	- Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2 - Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4 - Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. - Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.	PlottID/Best.nr: 326117/ 86503187 Adresse: SANDAKERVEIEN 10K Gnr/Bnr: 225/227	



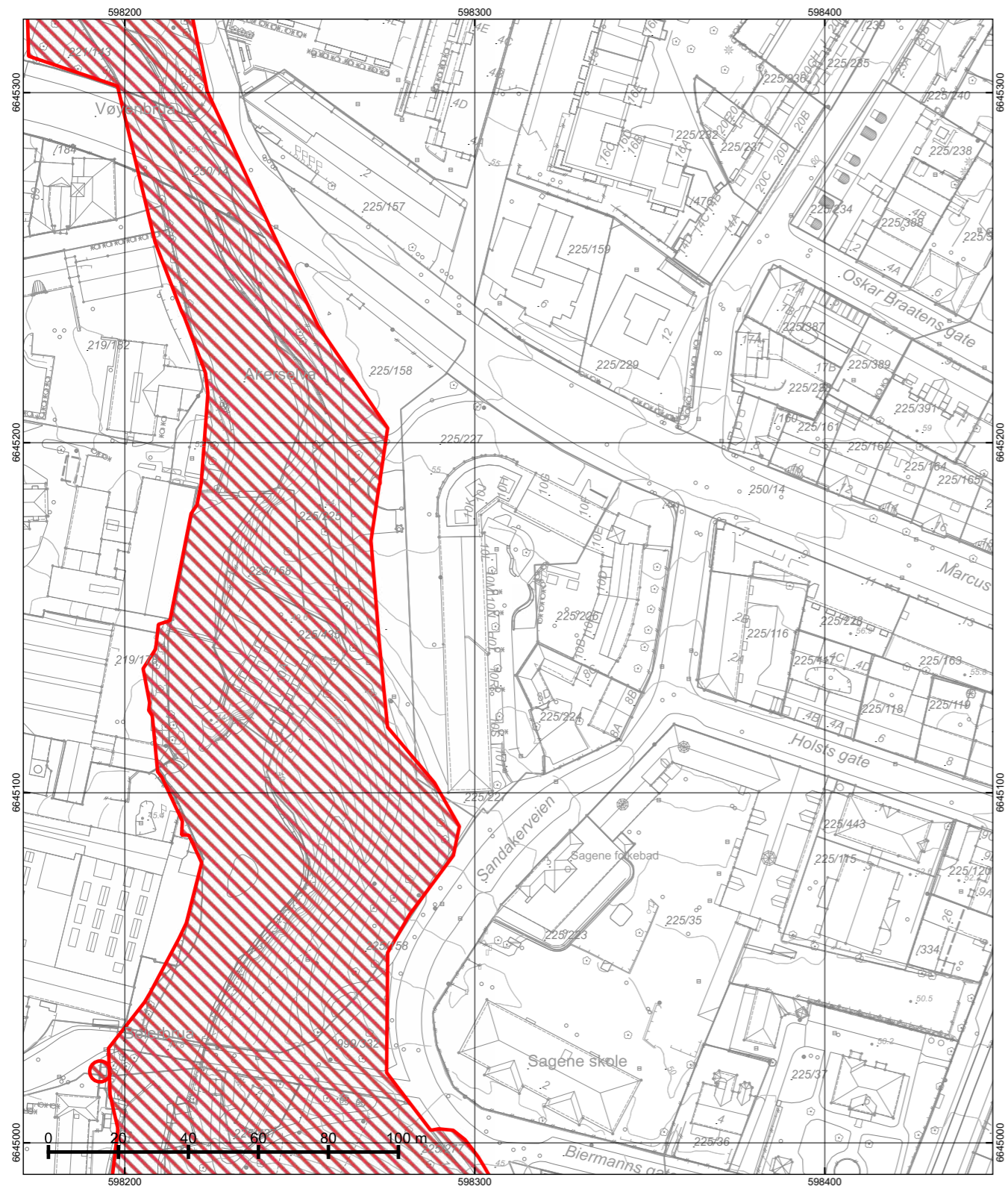
\*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

<p>Dato: 02.01.2025 Bruker: hkn Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3</p>	<b>Reguleringskart</b>		<p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.</p> <p>Se tegnforklaring på eget ark</p>
	<p>– Kartutsnittet gjelder vertikalinivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalinivå 1</p> <p>– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4</p> <p>– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.</p> <p>– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.</p>		
	<p>PlottID/Best.nr: 326117/ 86503187</p> <p>Adresse: SANDAKERVEIEN 10K</p> <p>Gnr/Bnr: 225/227</p>	<p>Deres ref.: 14197/ TEJA@MSAKTV</p> <p>Kommentar:</p>	

### TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 65 - Spesialområde privat vei
- 70 - Felles avkjørsel
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 130 - Kontor m.tilh.anlegg
- 140 - Bolig/forr./kontor
- 142 - Forr./kontor/industri
- 145 - Forr./industri
- 150 - Industri m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 330 - Parkering/utfartsparkering
- 452 - Lek/opphold/sport
- 1541 - Vannforsyningsanlegg
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 2010 - Veg
- 2012 - Fortau
- 2017 - Sykkelveg/-felt
- 2019 - Annen veggrunn - grøntareal
- 660 - Spesialområde bevaring bolig
- 663 - Spesialområde bevaring industri
- 664 - Spesialområde bevaring blandet
- 665 - Spesialområde bevaring offentlig
- RbBevaringGrense
- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseGrense
- RpSikringSone
- RpSikringGrense
- 70 - Felles avkjørsel
- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 324 - Veigrunn under bru
- 913 - Formålgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- Formålgrense
- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)
- RpRegulertHøyde
- Regulert eiendomsgrense
- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Bygningens avgrensning i beb. plan
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Frisiktlinje
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
- Inn-/utkjøring

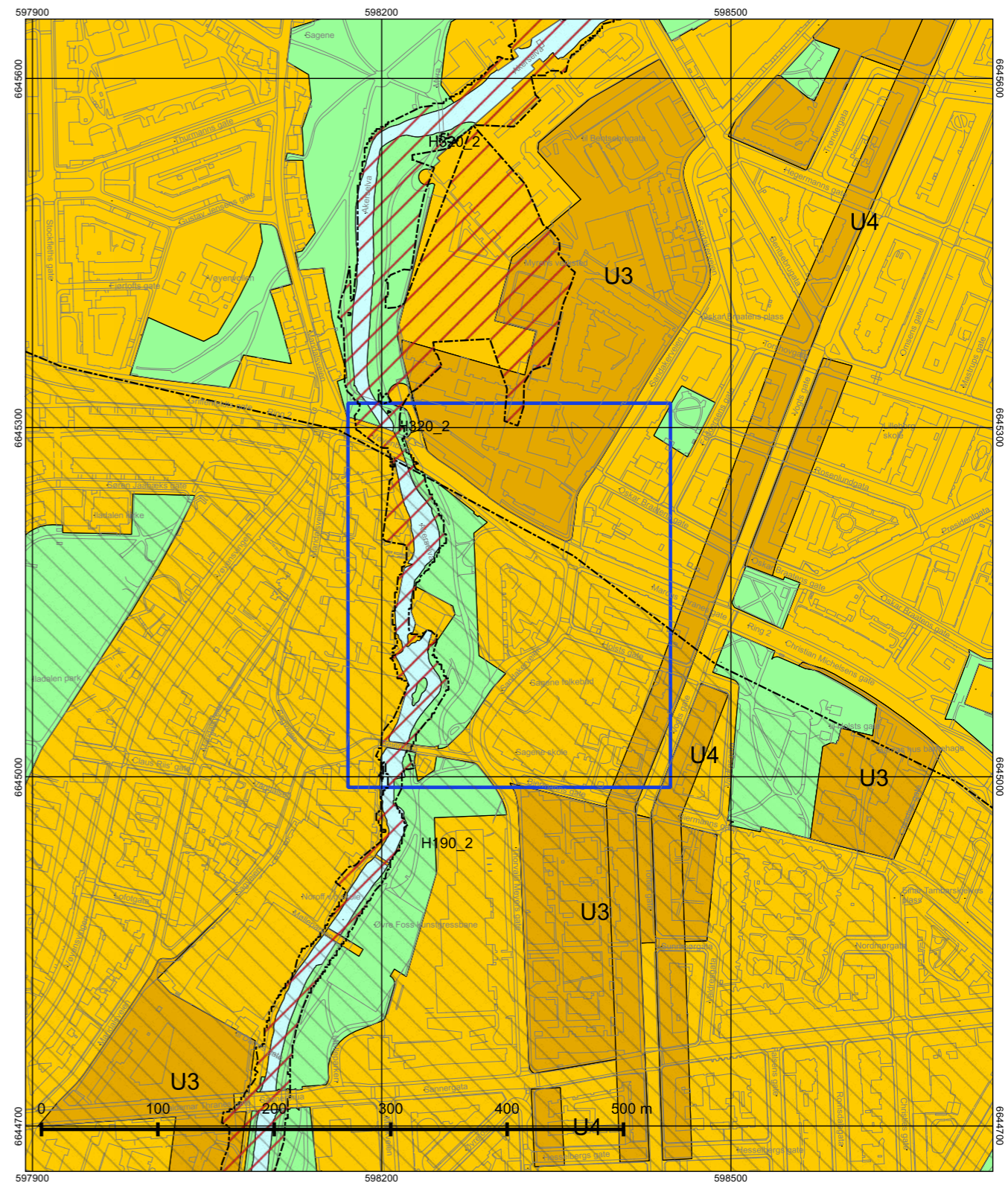


**Oslo**

Dato: 02.01.2025  
 Bruker: hkn  
 Målestokk 1:1000  
 Ekvivalens 1m  
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32  
 Høyderreferanser  
 - Reguleringsplan: Se reg.best.  
 - Bakgrunnskart: NN2000  
 Originalformat: A3

Naturmangfold	
- Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort). - Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.	
PlottID/Best.nr: 326117/ 86503187	Deres ref.: 14197/ TEJA@MSAKTV
Adresse: SANDAKERVEIEN 10K	Kommentar:
Gnr/Bnr: 225/227	

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



**Oslo**

Dato: 02.01.2025  
 Målestokk 1:3000  
 Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32  
 PlottID/Best.nr: 326117/86503187  
 Deres ref.: 14197/ TEJA@MSAKTV

**Kommuneplanen 2015-2030**

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - <https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan>

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.

## Tegnforklaring - kommuneplan

----- Farled	Bebyggelse og anlegg, eksisterende
— Fjernveg (tunnel)	Bebyggelse og anlegg, fremtidig
— Fjernveg	Bane, eksisterende
— Markagrense	Havn, eksisterende
----- Plangrense	Havn, fremtidig
— + — Sporveg (tunnel), fremtig	Kollektivknutepunkt, fremtidig
— + — Sporveg (tunnel), eksisterende	Grønnstruktur, eksisterende
— + — Sporveg, eksisterende	Grønnstruktur, fremtidig
— + — Sporveg, fremtidig	Forsvaret
— + — Jernbane (tunnel), fremtidig	LNF-areal, eksisterende
— + — Jernbane (tunnel), eksisterende	LNF-areal, fremtidig
— + — Jernbane, eksisterende	Spredt boligbebyggelse, eksisterende
— Turvei	Spredt boligbebyggelse, fremtidig
Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)	Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
T-banestasjon (ikke juridisk)	Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
Jernbanestasjon (ikke juridisk)	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
— Banetrase (ikke juridisk)	Farled
— Fjordtrikk (ikke juridisk)	Småbåthavn, eksisterende
— Samferdsel (ikke juridisk)	Småbåthavn, fremtidig
Eksisterende kollektivknutepunkt	Naturområde
Fremtidig kollektivknutepunkt	Friluftsområde
Spredt boligbebyggelse	Ytre by (utviklingsområder)
Bestemmelsesgrense	Indre by (utviklingsområder)
Aktivitetssone marka	H570 - Bevaring kulturmiljø
	H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
	H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
	H810_2 - Krav om felles planlegging
	H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
	H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
	H110 - Nedlagsfelt drikkevann
	H190 - Andre sikringssoner
	H310_1 - Kvikkleire
	H310_2 - Steinsprang
	H320_1 - Stormflo
	H320_2 - Elveflom
	H390 - Deponi

# Nabolagsprofil

Sandakerveien 10K - Nabolaget Ringnes park/Sagene bad - vurdert av 176 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere



## Offentlig transport

Vøyenbrua Linje 28	1 min	0.1 km
Biermanns gate Linje 11, 12, 18	5 min	0.3 km
Carl Berners plass Linje 5	20 min	1.4 km
Grefsen stasjon Linje RE30, R31	5 min	2.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	8 min	2.7 km

## Skoler

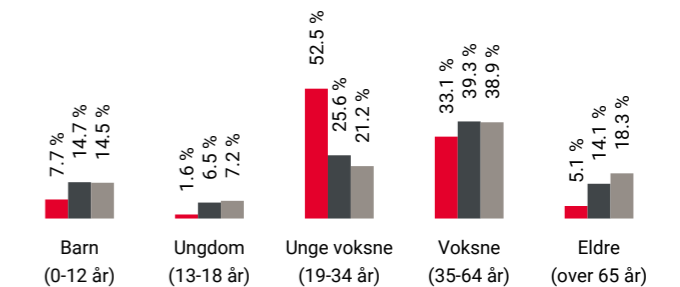
Sagene skole (1-10 kl.) 527 elever, 28 klasser	3 min	0.2 km
Lilleborg skole (1-7 kl.) 320 elever, 22 klasser	7 min	0.5 km
Grünerløkka skole (1-7 kl.) 535 elever, 23 klasser	10 min	0.8 km
Voldsløkka skole (8-10 kl.) 472 elever, 30 klasser	21 min	1.6 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 417 elever, 28 klasser	21 min	1.6 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	10 min	0.7 km
Elvebakken videregående skole 576 elever	23 min	1.8 km

Opplevd trygghet  
Veldig trygt 79/100

Kvalitet på skolene  
Veldig bra 78/100

Naboskapet  
Høflige 55/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Ringnes park/Sagene bad	1 778	1 183
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager


Sagene barnehage (0-5 år) 15 barn	3 min	0.2 km
Myrens Doremi barnehage (1-5 år) 65 barn	3 min	0.3 km
Vøyensvingen barnehage (0-5 år) 68 barn	5 min	0.4 km


## Dagligvare

Rema 1000 Torshov Post i butikk	4 min	0.3 km
Joker Toftes Gate Søndagsåpent	6 min	0.4 km

## Primære transportmidler









-  1. Trikk
-  2. Gående

 **Kollektivtilbud**  
Veldig bra 92/100

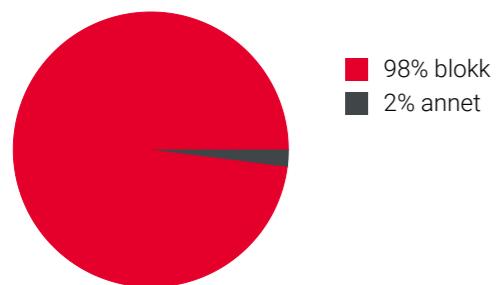
 **Shoppingutvalg**  
Meget bra 87/100

 **Serveringstilbud**  
Meget bra 86/100

## Sport

-  Sagene skole 2 min   
Aktivitetshall, ballspill, squash 0.1 km
-  Øvre Foss kunstgressbane 5 min   
Fotball 0.4 km
-  Sagene Squash Senter 4 min 
-  Myrens Sportssenter 7 min 

## Boligmasse




«Trivelig område avskjernet fra trafikkstøy med Akerselva som nærmeste nabo»

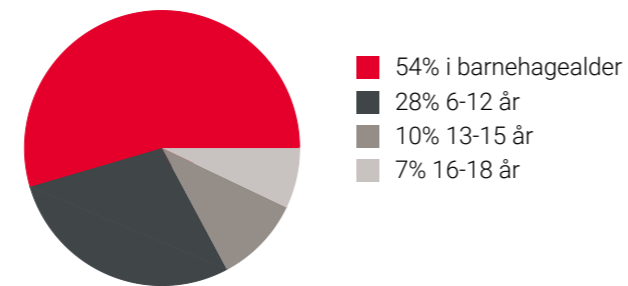
Sitat fra en lokalkjent



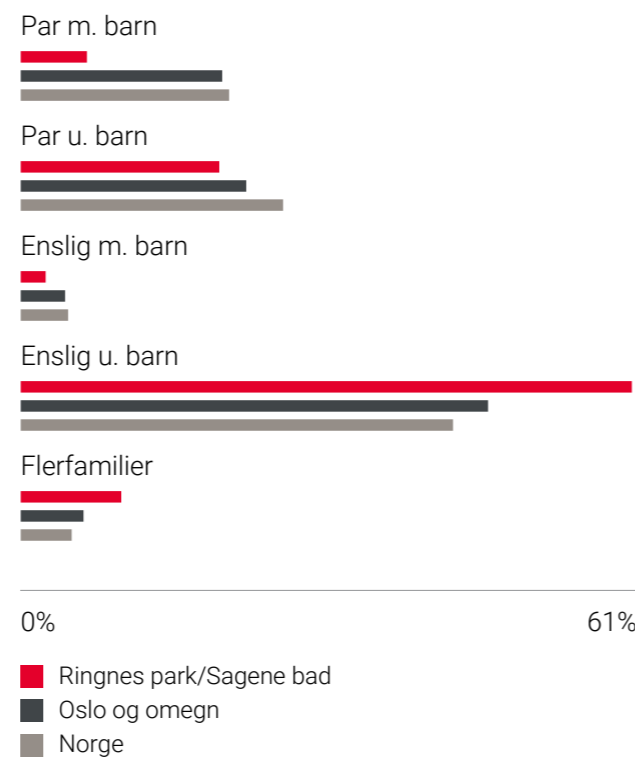
## Varer/Tjenester

-  Kiellands Hus 10 min 
-  Apotek 1 Torshov 4 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)

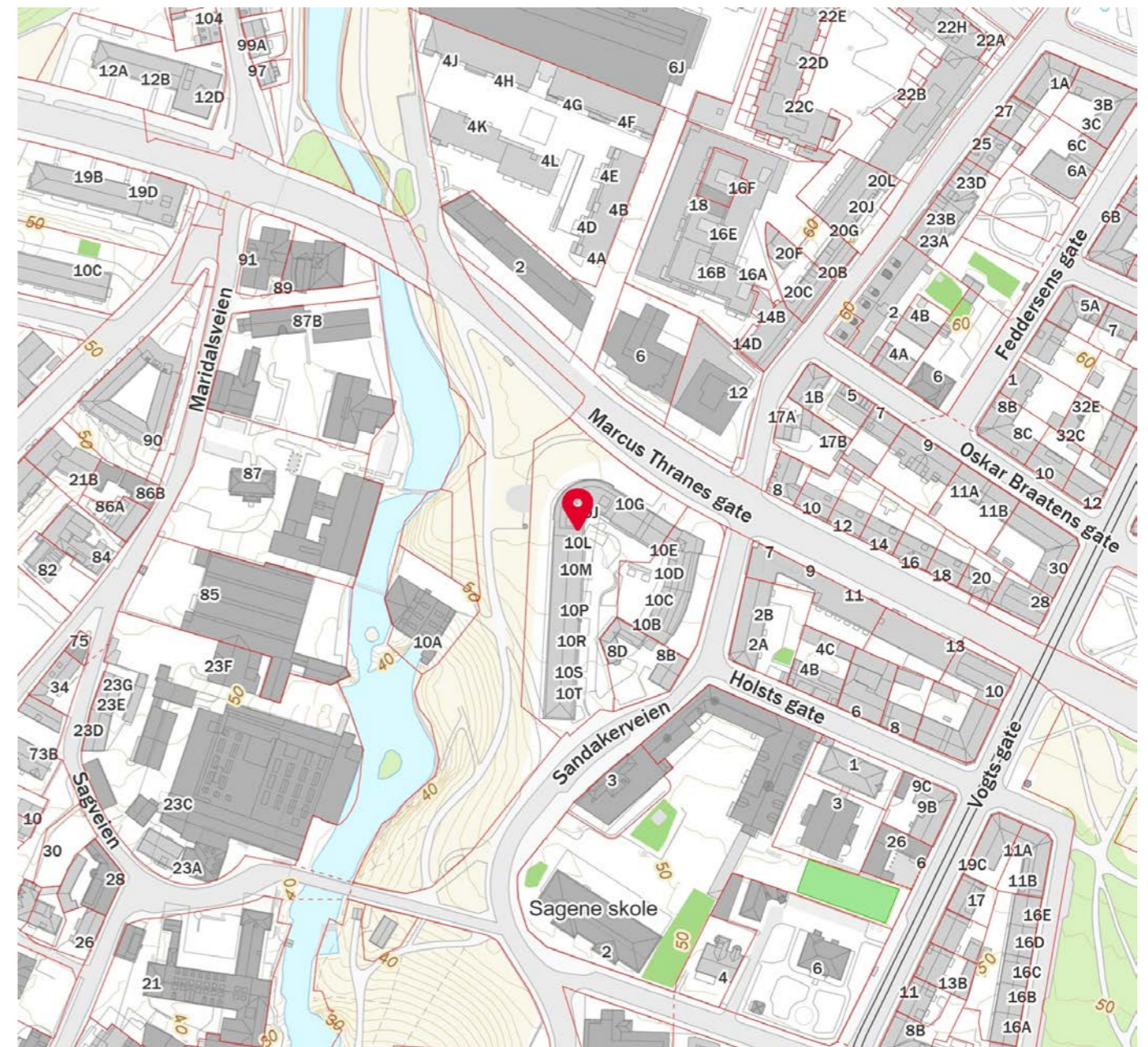


## Familiesammensetning

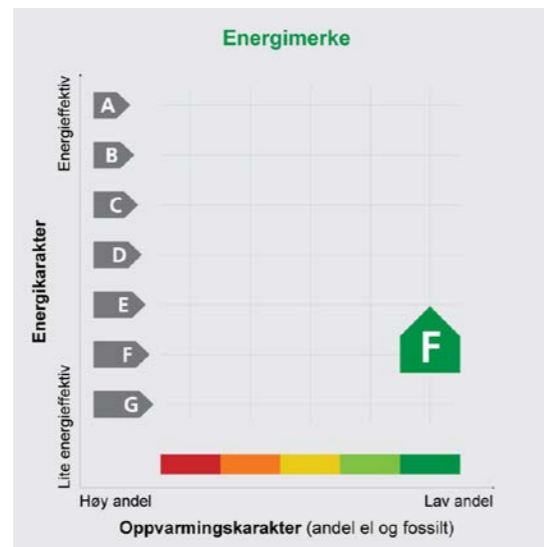


## Sivilstand

		Norge
Gift	12%	33%
Ikke gift	80%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%



Adresse	Sandakerveien 10 K
Postnr	0473
Sted	Oslo
Andels-/leilighetsnr.	57 /
Gnr.	225
Bnr.	227
Seksjonsnr.	
Festnr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2020-1200634
Dato	11.11.2020



Innmeldt av Maren Fagerheim

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

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

A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

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

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

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

#### Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

#### Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

#### Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

- Tips 1:** Følg med på energibruken i boligen  
**Tips 2:** Luft kort og effektivt  
**Tips 3:** Redusér innnetemperaturen  
**Tips 4:** Bruk varmtvann fornuftig

#### Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Montere tetningslister
- Etterisolering av yttervegg
- Termografering og tetthetsprøving
- Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler
- Isolering av varmerør, ventiler, pumper
- Tetting av luftlekkasjer
- Utskifting av vindu
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Montering av termostatstyring på gulvvarme
- Individuell varmemåling i flerbolighus

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

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

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

<b>Registrering:</b>	Attest utstedt med enkel registrering.
<b>Bygningskategori:</b>	Boligblokker
<b>Bygningstype:</b>	Leilighet
<b>Byggeår:</b>	1936
<b>Bygningsmateriale:</b>	Betong
<b>BRA:</b>	47
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	1
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

### Teknisk installasjon

<b>Oppvarming:</b>	Elektrisitet Fjernvarme
<b>Ventilasjon:</b>	Kun naturlig
<b>Detaljering varmesystem:</b>	Elektriske ovner og/eller varmekabler

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se [www.energimerking.no/beregninger](http://www.energimerking.no/beregninger)

## Om grunnlaget for energiattesten

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

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

## Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 ([www.energimerking.no/NS3031](http://www.energimerking.no/NS3031))

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no)

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no)

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.



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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene 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. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Veggglamper, 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.



# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

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

## Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 7 200
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 400
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 100

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side



## Viktige endringer i avhendingsloven

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

### Forbudt å selge bolig "som den er"

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

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

### Egenandel

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

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

### Nytt om tilstandsrapporter

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

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Retts skal være rett. For alle.



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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

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

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

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

#### Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

#### Arealavvik

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

#### Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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



# HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



## 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 eiendoms-  
megling § 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

- 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.

- Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.  
  
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.  
  
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.  
  
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

- 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.

- 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.

- Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

- Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

- 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.

## Viktige avtalerettslige forhold

- 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.

- Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

- 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 10K  
0473 OSLO

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling Carl Berner  
**Saksbehandler:** Stein Christian Dykesteen

**Oppdragsnummer:**

**Telefon:** 489 92 003  
**E-post:** stein.christian.dykesteen@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