

aktiv.

Finns vei 7, 0575 OSLO

**Lys & pen hjørneleilighet i 3. etg.  
med balkong | Ypperlig  
beliggenhet, sentralt men i rolige  
og idylliske omgivelser.**



Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF

## Eivind Braastad

**Mobil** 986 30 821

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

### Aktiv Eiendomsmegling Østensjø/ Lambertseter

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

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 4 980 000,-  
**Fellesgjeld:** Kr 193 000,-  
**Omkostn.:** Kr 9 562,-  
**Total ink omk.:** Kr 5 182 562,-  
**Felleskostn.:** Kr 4 459,-  
**Selger:** Samuel Brandt  
Silje Hagrid Dahl

**Salgsobjekt:** Andelsleilighet  
**Eierform:** Andel  
**Byggeår:** 1953  
**BRA-i/BRA Total** 55/63 kvm  
**Tomtstr.:** 44389 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 2  
**Antall rom:** 3  
**Gnr./bnr.** Gnr. 128, bnr. 42  
**Andelsnr.:** 262  
**Oppdragsnr.:** 1009250016

# Lys & pen hjørneleilighet i 3. etg. med balkong

Lys & pen hjørneleilighet med balkong. Ypperlig beliggenhet, sentralt men samtidig rolige og idylliske omgivelser.

- Usjenert og stille beliggenhet i 3.etg.
- Leiligheten ligger på hjørnet av blokka med naturlig innslipp av lys
- Østvendt balkong
- Separat kjøkken
- Gulvvarme på bad, entré og kjøkken
- 2 kjellerboder, 1 loftsbod samt innvendig bod.
- Sentral beliggenhet på Keyserløkka
- Mulighet for leie av parkeringsplass og god gateparkering
- Offentlig kommunikasjon og dagligvarebutikker i umiddelbar nærhet
- Svært god intern beliggenhet med god avstand til de andre boligblokkene i området, samt veldig koselig utsikt mot fine grøntområder.



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Tilstandsrapport .....	36
Egenerklæring .....	58
Budskjema .....	83

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 55 m<sup>2</sup>

BRA - e: 8 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 63 m<sup>2</sup>

TBA: 6 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

#### Underetasje

BRA-e: 5 m<sup>2</sup> 2 kjellerboder.

#### 3. etasje

BRA-i: 55 m<sup>2</sup> Entré, stue, kjøkken, 2 soverom, bad, kott.

#### 5. etasje

BRA-e: 3 m<sup>2</sup> Loftsbod.

### TBA fordelt på etasje

#### 3. etasje

6 m<sup>2</sup> Balkong

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Rommene er målt opp og benevnt iht. dagens bruk. Takhøyde i stue er målt til 2,50 m. Balkong med gulvareal på ca. 6,4 m<sup>2</sup>. Leiligheten disponerer loftsbod med gulvareal på ca. 6,5 m<sup>2</sup>. Kun 3 m<sup>2</sup> er måleverdig grunnet skråtak med lav takhøyde mot yttervegg. Leiligheten disponerer 2 kjellerboder på hhv. 1,4 og 3,8 m<sup>2</sup>. Alle bodene er merket med nr. 3076 og er fremvist av eier. Boder som ligger utenfor boenheten, og som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Areal utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget og dette kan påvirke boligens BRA-e. Alle arealer er iht. gjeldende regelverk avrundet til nærmeste hele m<sup>2</sup>.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Oversendt tegning fra Plan- og bygningsetaten, via eiendomsmegler, er tegning over etasjeplan, datert 24.01.1952. Endring mellom byggemeldt plantegning og faktisk planløsning består i at del av stuen er ombygd til soverom.

**Tomtetype**

Eiet

**Tomtestørrelse**

44389 m<sup>2</sup>

**Tomtebeskrivelse**

Tomten er pent opparbeidet med grøntområder, lekeplass og gangstier m.m.

**Beliggenhet**

Med sin plassering på Keyserløkka så får du en sentral og urban beliggenhet. Her kommer du tett på alt av sentrumsnære fasiliteter, men likevel er du rett i nærheten av flotte parkområder. Nå har også nye Tøyenbadet åpnet dørene.

Keyserløkka er et svært populært boligstrøk i bydel Grünerløkka i Oslo. Det er mange flotte grøntområder i nærheten, med blant annet populære Ola Narr / Tøyenparken er nærmeste nabo. Botanisk Hage er Oslos desidert mest eksotiske og kanskje fineste park. Videre er Sofienbergparken mye besøkt om sommeren. Det er kort vei til Torshovsdalen og Akerselva med fine tur- og rekreasjonsmuligheter, sommer som vinter. I tillegg ligger Sørenga og Oslobukta en kort sykkel tur unna, med fantastiske bademuligheter. Keyserløkka er et svært barnevennlig område med flere lekeplasser og grøntarealer. Det er flere barnehager i nærrområde, der Keyserløkka Barnehage er nærmest med en kort spasertur unna boligen.

**Kollektivtrafikk**

Kollektivtilbudet er usedvanlig godt, med bussforbindelser både i Økernveien og Grenseveien, og nærhet til både Hasle og Carl Berners plass T-banestasjoner. Trafikknutepunktet Carl Berners plass har i tillegg trikk- og busstilbud med ruter til de fleste deler av byen, blant annet 20, 21, 28, 31 og 57-bussen samt 17-trikken. Verdt å nevne er at 31-bussen har avganger gjennom hele døgnet. Flybussen stopper også ved holdeplassen like ved Einars vei.

**Servicetilbud**

Dagligvarebutikken på Keyserløkka er søndagsåpne Bunnpris. Trenger du mer enn bare brød og melk er det kort avstand til Hasle torg og Vinslottet. På Hovin finner du også en stor Kiwi butikk, samt Rema 1000. Carl Berner kan skilte med flere take-away tilbud. Blant annet thai-mat, sushi, pizza og indisk. Nye Carl Berner Torg har bl.a. en stor Coop Mega, Kaffebrenneriet, Mester Grønn m.m. For mange er den sjarmerende og bortgjemte lokalkafeen, Lille Tøyen kolonial, et trivelig oppholdssted i umiddelbar nærhet.

**Turområder**

Fra Keyserløkka er det gangavstand til blant annet Tøyenparken hvor Øyafestivalen og

Mini-øya har sitt tilholdssted hver sommer. Minutter unna finner du også Ola Narr, Botanisk hage, Sofienbergparken og Grünerløkka med sitt yrende folkeliv og mengder med kultur- og fritidstilbud som kino, shopping, treningssenter, kafé, uteliv med mer. Vil du oppholde deg i umiddelbar nærhet er Hasleparken nærmeste nabo. Her får du panoramautsikt over hele Oslo, fra Ekeberg til Holmenkollen. Det er også kort vei til Valle Hovin.

#### Treningssenter

Det er godt med treningstilbud i nærheten, med Sats på både Carl Berner og Hasle Torg, Bare Trening og Fresh Fitness. Når Tøyenbadet står klart kan du ta turen innom for både innendørs- og utendørsbasseng.

#### Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

#### Bebyggelsen

Borettslaget består i hovedsak av blokkbebyggelse.

#### Bygningssakkyndig

Torgeir Lien;

#### Type takst

Tilstandsrapport

#### Byggemåte

Grunnmur i betong. Ny drenering rundt grunnmur i 2007. Støpt kjellergulv. Takkonstruksjoner i tre, tekket med takstein. Yttervegger i tegl og farget puss. Fasaderehabilitering og nye balkonger ble ferdigstilt i 2010. Malt trappeoppgang. Trapper i betong/terrazzo. Rekkverk i stål. Vinduer og balkongdør med 2-lags energiglass fra 2010. Entrédør i brannklasse B30 og lydklasse 35 db, med sikkerhetslås og kikkehull. Det er fellesvaskeri i borettslaget. Nye avfallsbrønner på borettslagets eiendom i 2011. Borettslaget består av 268 andelsleiligheter, fordelt på 16 bygninger.

#### Innhold

3-roms andelsleilighet beliggende i 3. etasje i lavblokk på Keyserløkka. Leiligheten består av entré, stue, kjøkken, 2 soverom, bad og kott. Stue med utgang til østvendt balkong.

Leiligheten disponerer loftsbod med gulvareal på ca. 6,5 m<sup>2</sup>. Kun 3 m<sup>2</sup> er måleverdig grunnet skråtak med lav takhøyde mot yttervegg. Leiligheten disponerer 2 kjellerboder på hhv. 1,4 og 3,8 m<sup>2</sup>. Alle bodene er merket med nr. 3076 og er fremvist av eier.

#### Standard

Innvendig:

Originale nymalte glatte dører til bad, kjøkken og hovedsoverom. Glatt fabrikkmalt dør

fra 2020 til det minste soverommet. Original Jøtul vedovn i stue. Varmebestandig gulvplate. Innvendige pipeløp i borettslaget ble rehabilitert med nye stålrørsforinger i 2024. Innvendige overflater, bortsett fra våtrom: Gulvfliser med varmekabler i entré og kjøkken. 3-stavs parkett i stue og begge soverom. Det opplyses i tidligere salgsoppgave at fliser med varmekabler og parkett er fra 2007. Ny digital effektregulator i entré og ny digital termostat på kjøkken i 2023. Malte veggoverflater. Fliser over kjøkkenbenk. Pusset og malte himlinger. Andre opplysninger: Dørcallinganlegg med portåpner. Downlights med dimmer i stue og på det minste soverommet. Spotlights med dimmer i entré og på kjøkken. Plisségardin på balkongdør og vinduer i stue, kjøkken og hovedsoverom. Rullegardin på vindu på det minste soverommet. Termostatstyrt panelovn på det minste soverommet. Skyvedørsgarderobe med speilfronter fra 2022 på hovedsoverom. Glassfelt i vegg mellom stue og det minste soverommet. Innebygd originalt skap på hovedsoverom.

#### Våtrom:

Det opplyses i tidligere salgsoppgaver og i borettslagets vedlikeholdshistorikk at badet ble rehabilitert i regi av borettslaget i 1998. Fliser på gulv og vegger. Tak-ess i himling. Varmekabler som styres med digital effektregulator montert på vegg ved dør. Ny effektregulator i 2023. Sluk med klemring for membran. Gulvmontert toalett. Servant med servantbatteri. Servantskap med glatte hvite skapfronter. Speilskap og belysning over servant. Dusjkabinett. Opplegg for vaskemaskin. Naturlig ventilering. Avtrekksventil er plassert i himling. Tilluft via spalte ved dørterskel.

#### Kjøkken:

Kjøkkeninnredning fra 2007 med profilerte fronter. Dobbelt vitrineskap med glasshyller og belysning. Benkeplater i laminat. Oppvaskkum (1 ½ kum) med avrenningsfelt og ettgreps blandebatteri. Benkebelysning under overskap. Opplegg for oppvaskmaskin.

#### Tekniske installasjoner:

Synlige vannrør i forkrommet kobber på bad. Stoppekran er plassert bak luke i baderomshimling. Vannrør i plast i kjøkkenbenk. Interne og synlig avløpsrør av plast. Felles avløpsrør, som er synlig bak luke i himling på bad og i kjeller, er MA-rør (dvs. muffeløst avløpssystem av støpejern). Friskluftsventil på yttervegg i stue og hovedsoverom. Varmtvannsbereder på 116 liter fra 2007, som er plassert i hjørne i kjøkkenbenk. Sikringsskap med 40A hovedsikringer. Sikringsskapet er plassert i trappeoppgang utenfor leiligheten. Fordelingskurser med jordfeilautomater. Fordelingskurser består av 1 stk. 20A teknisk kurs og 3 stk. 15A kurser. Boligen er utstyrt med brannslukningsapparat og røykvarsler. Røykvarsler er tilkoblet felles brannvarslingsanlegg.

#### Utvendig:

Vinduer og balkongdør med 2-lags energiglass fra 2010. Entrédør i brannklasse B30 og lydklasse 35 db, med sikkerhetslås og kikkehull.

Følgende har fått TG2 som kan kreve tiltak:

Våtrom > 3. etasje > bad > Overflater vegger og himling

Tekniske installasjoner > Ventilasjon

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

Følgende har fått TG2 som ikke krever umiddelbare tiltak:

Innvendig > Overflater

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Innvendig > Pipe og ildsted - 2

Våtrom > 3. etasje > bad > Overflater Gulv

Våtrom > 3. etasje > bad > Sluk, membran og tettesjikt

Våtrom > 3. etasje > bad > Ventilasjon

Kjøkken > 3. etasje > kjøkken > Overflater og innredning

Kjøkken > 3. etasje > kjøkken > Avtrekk

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

### **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.

### **Parkering**

Mulighet for leie av parkeringsplass i borettslag, etter ev. venteliste

### **Forsikringsselskap**

Tryg Forsikring

### **Polisenummer**

6651903

## **Energi**

### **Oppvarming**

Original Jøtul vedovn i stue. Gulvfliser med varmekabler i entré og kjøkken.

Termostatstyrt panelovn på det minste soverommet.



**Energikarakter**

F

**Energifarge**

Rød

**Borettslaget/Økonomi****Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld**

Kr 4 980 000

**Formuesverdi primær**

Kr 1 294 413

**Formuesverdi primær år**

2023

**Formuesverdi sekundær**

Kr 5 177 650

**Formuesverdi sekundær år**

2023

**Tilbud lånefinansiering**

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

**Boenheten****Felleskostnader pr. mnd**

Kr 4 459

**Andel Fellesgjeld**

Kr 193 000

**Andel fellesgjeld år**

2025

**Fellesgjeld pr. dato**

01.02.2025

**Andel fellesformue**

Kr 31 572

## Borettslaget

### Borettslagsnavn

Borettslaget Keyserløkka Øst;

### Organisasjonsnummer

950158506

### Andelsnummer

262

### Om borettslaget

Borettslaget består av 268 andelsleiligheter. Keyserløkka Øst Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950158506, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune Gårds- og bruksnummer:

128 42 52

Første innflytting skjedde i 1952. Tomten ble kjøpt i 1990. Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Keyserløkka Øst Borettslag har ingen ansatte.

### Lånebetingelser fellesgjeld

Lånenr. OBOS03-98208316478, restgjeld kr. 53.167.484,-, rest løpetid 13 år 6 md. Flytende rente p.t. 5,59%.

### 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

Medlemmer av borettslaget/boligbyggelaget har forkjøpsrett. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsretten, tar kontakt med OBOS for å få oppgitt e-postadresse som kan benyttes. Meldingen må være mottatt av OBOS innen den fastsatte fristen. Meldefristen vil være normalt 5 virkedager etter at boligen er kunngjort i OBOS-annonse i Aftenposten og/eller på [www.obos.no](http://www.obos.no). Hvis OBOS mottar din melding om forkjøp etter at fristen er gått ut, kan du ikke kreve å få overta boligen på grunnlag av forkjøpsretten. Gjør du bruk av forkjøpsretten, trer du inn i en allerede inngått avtale og kjøper boligen til den avtalte pris på avtalte vilkår. Finansieringen må

være i orden, og den må i sin helhet dokumenteres skriftlig. Er det flere medlemmer som vil benytte forkjøpsretten, får den med lengst ansiennitet fortrinnsrett. Andelseiere i det borettslaget boligen tilhører går foran øvrige medlemmer i OBOS. Dersom flere i borettslaget vil benytte forkjøpsretten, blir normalt botiden i borettslaget avgjørende.

### **Regnskap/budsjett**

Se vedlagte vedlikeholdshistorikk og planer om fremtidig vedlikehold i borettslaget som ligger vedlagt i salgsoppgaven.

### **Styregodkjennelse**

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

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

### **Vedtekter/husordensregler**

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

### **Dyrehold**

Dyrehold er tillatt etter søknad og gitte bestemmelser i brl. Se husordensreglene.

## Forretningsfører

### **Forretningsfører**

Obos Bbl

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 128, bruksnummer 42 i Oslo kommune. Andelsnr. 262 i Borettslaget Keyserløkka Øst; med orgnr. 950158506

**Ferdigattest/brukstillatelse**

Ferdigattest.

**Ferdigattest/brukstillatelse datert**

06.02.1961.

**Vei, vann og avløp**

Offentlig.

**Regulerings og arealplaner**

Regulert til bolig.

**Adgang til utleie**

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

**Legalpant**

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

## Kontraktsgrunnlag

**Salgs- og betalingsvilkår**

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og

skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

4 980 000 (Prisantydning)

---

193 000 (Andel av fellesgjeld)

---

5 173 000 (Pris inkl. fellesgjeld)

---

#### Omkostninger

8 212 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument )

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

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

---

9 562 (Omkostninger totalt)

17 462 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

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

---

5 182 562 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 190 462 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 193 262 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

---

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

#### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 9 562

### **Betalingsbetingelser**

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

### **Hvitvaskingsreglene**

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

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

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

### **Boligkjøperforsikring**

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

### **Meglernes vederlag**

Det er avtalt fastpris stor kr 60 000,- for gjennomføring av salgsoppgjøret. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 19900,- oppgjørshonorar kr 9900,- og visninger kr 3500,- per stk. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

### **Oppdragsansvarlig**

Eivind Braastad

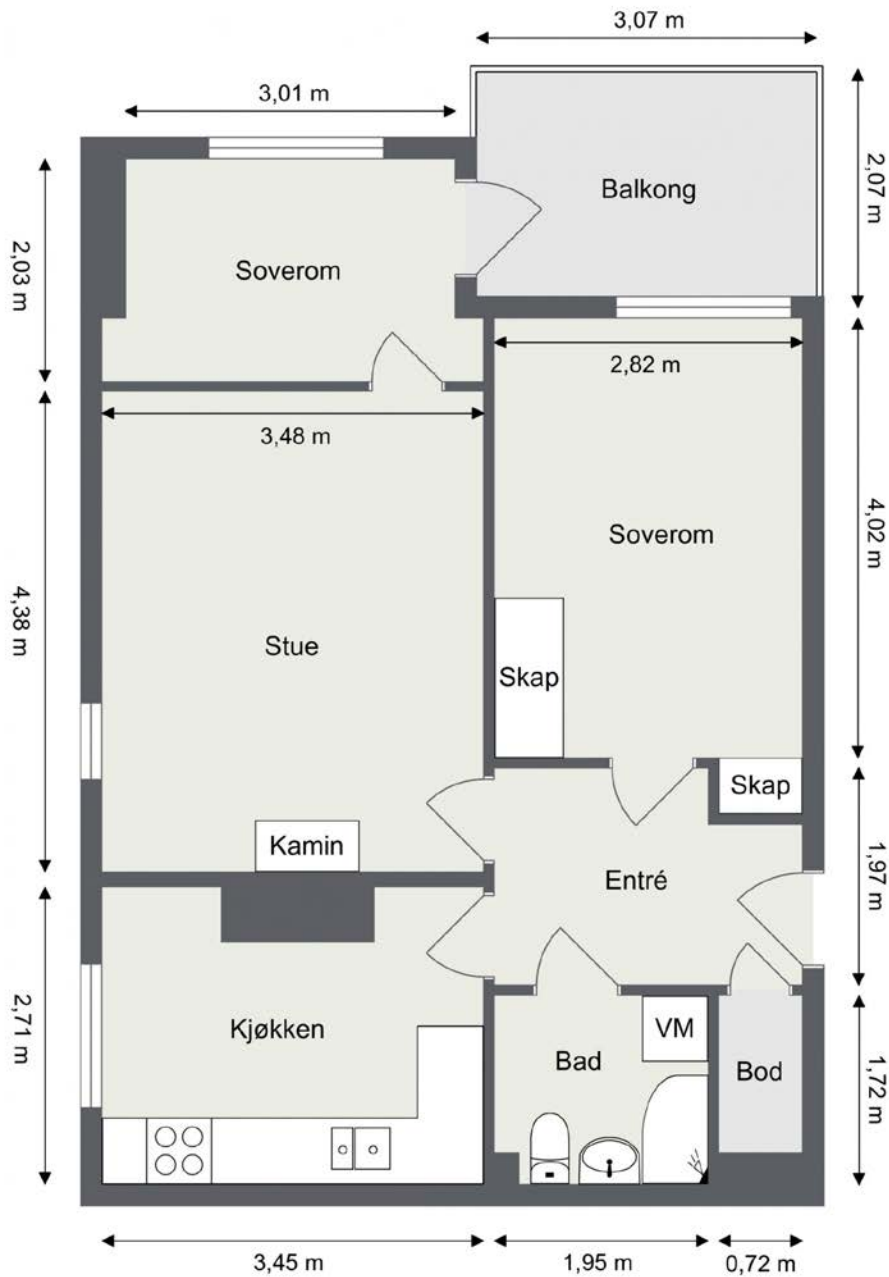
Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF

eivind.braastad@aktiv.no  
Tlf: 986 30 821

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

**Salgsoppgavedato**  
04.03.2025





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



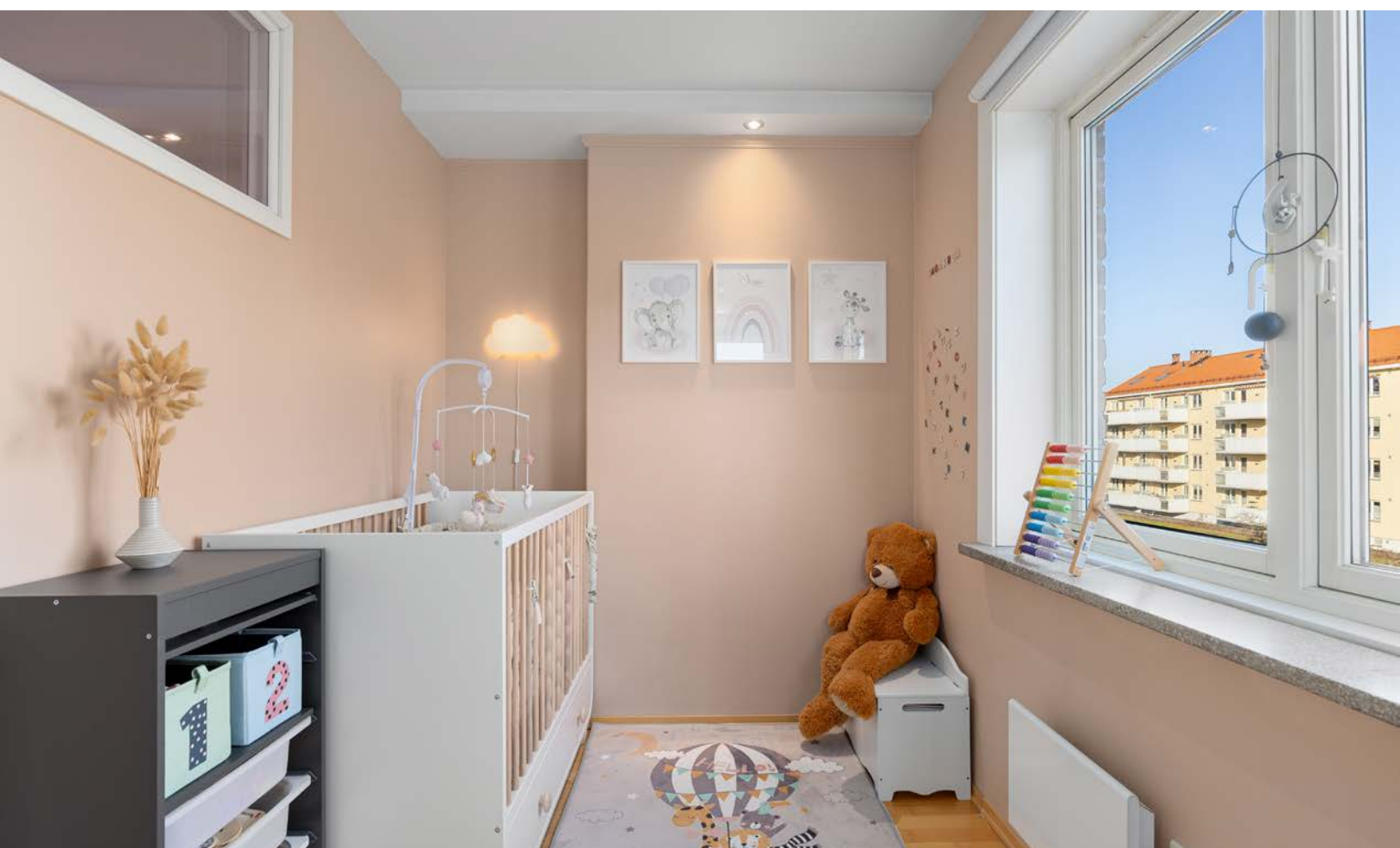






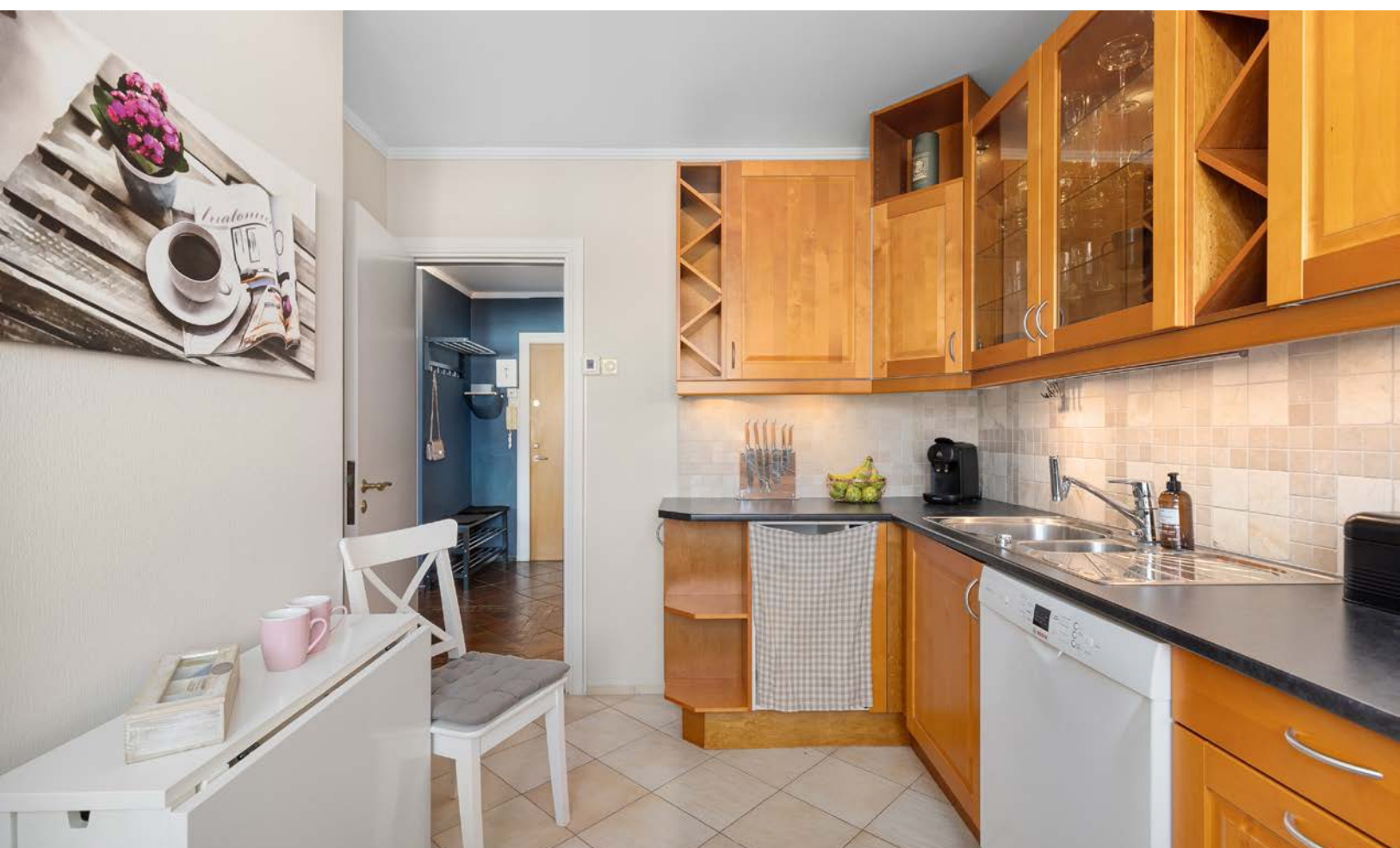




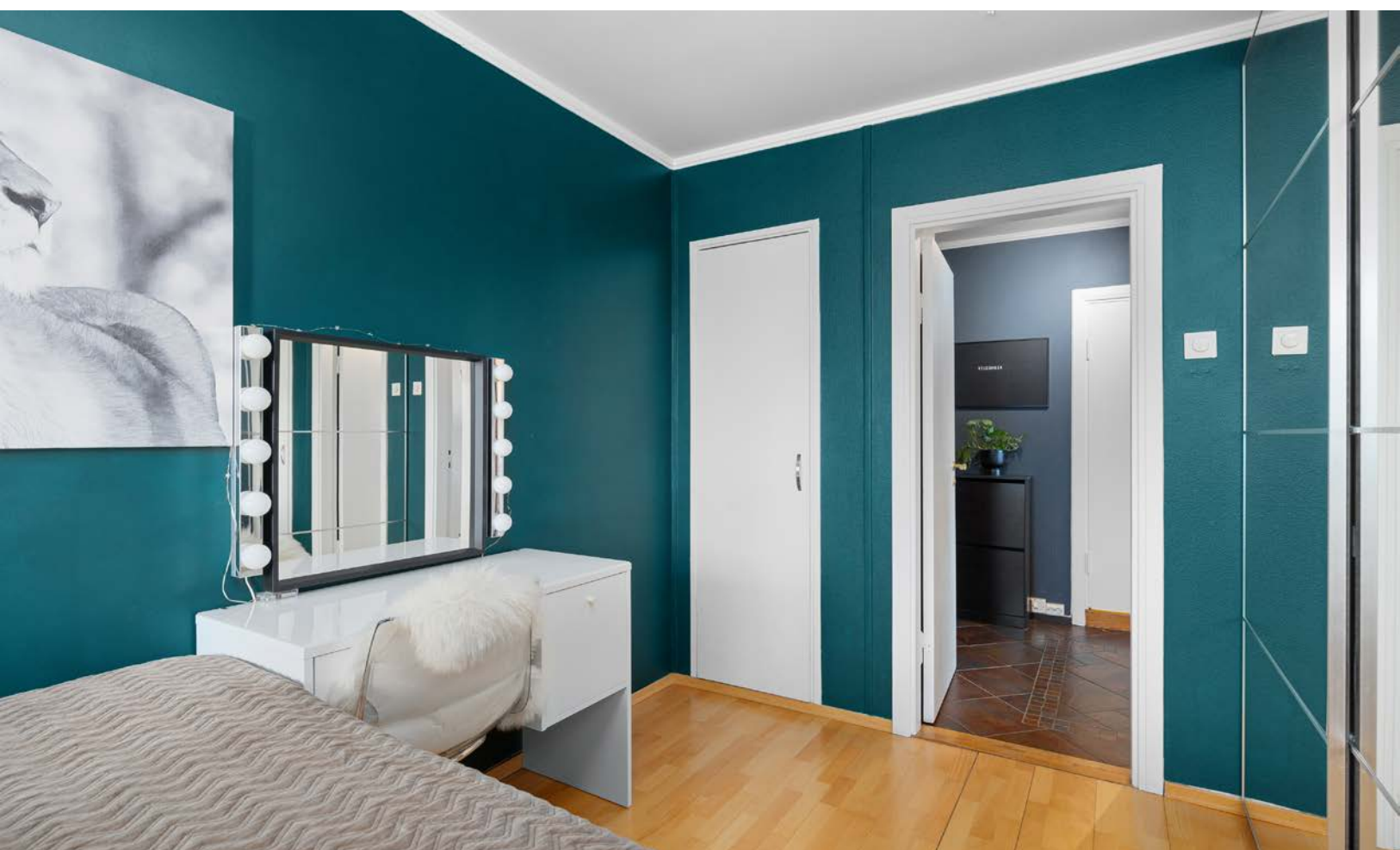


























# Vedlegg

# Tilstandsrapport

📍 Finns vei 7, 0575 OSLO

📖 OSLO kommune

# gnr. 128, bnr. 42

# Andelsnummer 262

Sum areal alle bygg: BRA: 63 m<sup>2</sup> BRA-i: 55 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 20.02.2025

Rapportdato: 03.03.2025

Oppdragsnr.: 15431-1519

Referansenummer: FA5536

Autorisert foretak: Torgeir Lien

Vår ref:



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

## Norsk takst

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



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

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

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

### Rapportansvarlig

Torgeir Lien

post@torgeirlien.no

928 33 330



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

3-roms andelsleilighet beliggende i 3. etasje i lavblokk på Keyserløkka. Leiligheten består av entré, stue, kjøkken, 2 soverom, bad og kott. Stue med utgang til østvendt balkong. Leiligheten disponerer loftsbod og 2 kjellerboder.

## Leilighet - Byggeår: 1953

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Vinduer og balkongdør med 2-lags energiglass fra 2010. Entrédør i brannklasse B30 og lydklasse 35 db, med sikkerhetslås og kikkehull.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Originale nymalte glatte dører til bad, kjøkken og hovedsoverom. Glatt fabrikkmalt dør fra 2020 til det minste soverommet. Original Jøtul vedovn i stue. Varmebestandig gulvplate. Innvendige pipelep i borettslaget ble rehabilitert med nye stålrørsforinger i 2024. Innvendige overflater, bortsett fra våtrom: Gulvfliser med varmekabler i entré og kjøkken. 3-stavs parkett i stue og begge soverom. Det opplyses i tidligere salgsoppgave at fliser med varmekabler og parkett er fra 2007. Ny digital effektregulator i entré og ny digital termostat på kjøkken i 2023. Malte veggoverflater. Fliser over kjøkkenbenk. Pusset og malte himlinger. Andre opplysninger: Dørcallinganlegg med portåpner. Downlights med dimmer i stue og på det minste soverommet. Spotlights med dimmer i entré og på kjøkken. Plisségardin på balkongdør og vinduer i stue, kjøkken og hovedsoverom. Rullegardin på vindu på det minste soverommet. Termostatstyrt panelovn på det minste soverommet. Skyvedørgarderobe med speilfronter fra 2022 på hovedsoverom. Glassfelt i vegg mellom stue og det minste soverommet. Innebygd originalt skap på hovedsoverom.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Det opplyses i tidligere salgsoppgaver og i borettslagets vedlikeholdshistorikk at badet ble rehabilitert i regi av borettslaget i 1998. Fliser på gulv og vegger. Tak-ess i himling. Varmekabler som styres med digital effektregulator montert på vegg ved dør. Ny effektregulator i 2023. Sluk med klemring for membran. Gulvmontert toalett. Servant med servantbatteri. Servantskap med glatte hvite skapfronter. Speilskap og belysning over servant. Dusjkabinett. Opplegg for vaskemaskin. Naturlig ventilering. Avtrekksventil er plassert i himling. Tilluft via spalte ved dørterskel.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra 2007 med profilerte fronter. Dobbelt vitrineskap med glasshyller og belysning. Benkeplater i laminat. Oppvaskkum (1 ½ kum) med avrenningsfelt og ettgrep blandebatteri. Benkebelysning under overskap. Opplegg for oppvaskmaskin.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Synlige vannrør i forkrommet kobber på bad. Stoppekran er plassert bak luke i baderomshimling. Vannrør i plast i kjøkkenbenk. Interne og synlig avløpsrør av plast. Felles avløpsrør, som er synlig bak luke i himling på bad og i kjeller, er MA-rør (dvs. muffeløst avløpssystem av støpejern). Friskluftsventil på yttervegg i stue og hovedsoverom. Varmtvannsbereider på 116 liter fra 2007, som er plassert i hjørne i

kjøkkenbenk. Sikringsskap med 40A hovedsikringer. Sikringskapet er plassert i trappeoppgang utenfor leiligheten. Fordelingskurser med jordfeilautomater. Fordelingskurser består av 1 stk. 20A teknisk kurs og 3 stk. 15A kurser. Boligen er utstyrt med brannslukningsapparat og røykvarsler. Røykvarsler er tilkoblet felles brannvarslingsanlegg.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

### Leilighet

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
- Oversendt tegning fra Plan- og bygningssetaten, via eiendomsmegler, er tegning over etasjeplan, datert 24.01.1952.
- Endring mellom byggemeldt plantegning og faktisk planløsning består i at del av stuen er ombygd til soverom.



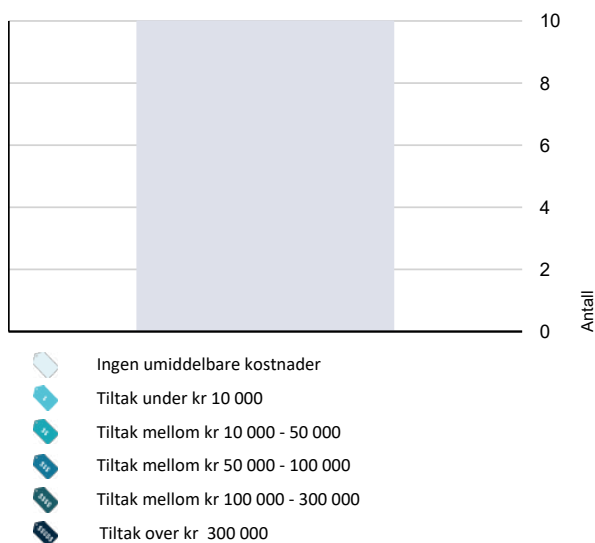
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

## Oppsummering av avvik

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

### Leilighet

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

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

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

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

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Pipe og ildsted - 2 [Gå til side](#)

! Våtrom > 3. etasje > bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

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

! Våtrom > 3. etasje > bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Kjøkken > 3. etasje > kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > 3. etasje > kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

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

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

# Sammendrag av boligens tilstand

# Tilstandsrapport

## LEILIGHET

### Byggeår

1953

## UTVENDIG

### TG 1 Vinduer

Vinduer og balkongdør med 2-lags energiglass fra 2010.

Normal elde, slitasje og klimapåvirkning. Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer. Ved befaringen ble det foretatt kontroll av åpne- og lukkemekanismer. Ingen unormale avvik registrert. Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

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

Årstall: 2010

Kilde: Produksjonsår på produkt

### TG 1 Dører

Entrédør i brannklasse B30 og lydklasse 35 db, med sikkerhetslås og kikkehull.

Døren har normalt god standard og funksjon.

### TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong på 6,4 m<sup>2</sup>. Betongdekke med ramme i stål. Treheller på gulv. Rekkverk i aluminium og glass. Rekkverkshøyde er målt til 1,01 m. Veggmontert utelampe og dobbel stikkontakt. Lysbryter er lokalisert på vegg i hovedsoverom. Nye utvidete balkonger i borettslaget i forbindelse med fasaderehabiliteringen i 2010. Ferdigattest er datert 01.10.2010.

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

## INNSENDIG

### TG 2 Overflater

Innvendige overflater, bortsett fra våtrom:

Gulv: Fliser med varmekabler i entré og kjøkken. 3-stavs parkett i stue og begge soverom. Det opplyses i tidligere salgsoppgave at fliser med varmekabler og parkett er fra 2007. Ny digital effektregulator i entré og ny digital termostat på kjøkken i 2023.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Stedvis slitte overflater med enkelte sår og merker. En del gliper i parkettskjøter.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bygningsdelene fungerer med dagens tilstand.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### TG 1 Overflater - 2

Innvendige overflater, bortsett fra våtrom:

Vegger: Malte overflater. Nymalte vegger i stue og kjøkken. Fliser over kjøkkenbenk.

Himlinger: Pusset og malte overflater.

Normal slitasjegrad.

# Tilstandsrapport

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

## TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Betong i etasjeskille.

Leiligheten er iht. standardens regler sjekket for høydeforskjell/skjevhet på gulv i to relevante rom. Det er målt høydeforskjell på 8 mm innenfor 2 meter på hovedsoverom og 11 mm innenfor 2 meter i stue. Det er målt høydeforskjell på 12 mm gjennom hele rommet på hovedsoverom og 16 mm gjennom hele rommet i stue. Totalt avvik måles ved minst ett punkt ved hver vegg i rommet, samt ett punkt midt på gulvet.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TG 0 Radon

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

## TG 1 Pipe og ildsted

Innvendige pipeløp i borettslaget ble rehabilitert med nye stålrørsforinger i 2024. Arbeidene ble utført av Pewi AS. Ferdigattest er datert 10.04.2024.

## TG 2 Pipe og ildsted - 2

Original Jøtul vedovn i stue. Varmebestandig gulvplate.

Ildstedet er ikke rentbrennende. Krav om rentbrennende ildsted kom i 1998. Tetthet og funksjon for ildsted er ikke videre kontrollert eller funksjonstestet på befaringen.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på vedovn.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vurderingen er basert på alder. Eier opplyser at ildstedet fungerer tilfredsstillende. Ildstedet fungerer derfor med dagens tilstand, men en eventuell utskifting til rentbrennende vedovn/peisovn, vil bidra til mindre forurensing og til at mer av vedens energiinnhold blir utnyttet.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TG 1 Innvendige dører

Originale nymalte glatte dører til bad, kjøkken og hovedsoverom. Glatt fabrikk malt dør fra 2020 til det minste soverommet. Dørene har normalt god standard og funksjon med hensyn til alder.

## VÅTROM

### 3. ETASJE > BAD

#### Generell

Det opplyses i tidligere salgsoppgaver og i borettslagets vedlikeholdshistorikk at badet ble rehabilitert i regi av borettslaget i 1998.

Det er ikke mulig å kontrollere den håndverksmessige utførelsen på skjulte detaljer uten risiko for å ødelegge membranen og tettingen rundt gjennomføringer. Det forutsettes at bruk av komponenter og tettinger er utført iht. regelverket på rehabiliteringstidspunktet. Levetiden på bad er

# Tilstandsrapport

avhengig av bruk og vedlikehold. Gulvsluk må rengjøres regelmessig. Dette punktet er ment som informasjon og er ikke et vurderingspunkt i rapporten. Det er derfor ikke satt tilstandsgrad.

## 3. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater vegger og himling

Keramiske fliser på vegger. Tak-ess i himling.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det ble registrert at det er sprekke i flis ved siden av innkassing ved toalett, noen ujevnheter i fliser og stedvis dårlig vedheft på silikonfuger. Våtsoner på baderom skal ha vannrett sjikt i form av membran under veggfliser. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

En eventuell utskifting av flis må utføres av fagfolk med kompetanse på området.

Det anbefales å skifte silikonfuger da silikon har en tendens til å løsne etter noen år og fordi silikonens soppdrepende effekt avtar med årene.



Sprekk i veggflis.

## 3. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv. Varmekabler som styres med digital effektregulator montert på vegg ved dør. Ny effektregulator i 2023. Bad ble oppusset i 1998. Det er derfor lagt til grunn at TEK97 var gjeldende vedrørende fallforhold på gulvet. Veiledningen til TEK 97 sier at tilfredsstillende fall vil være 1:50 minst 0,8 m ut fra sluket, dvs. 16 mm. Membranens høyde ved dør skal dessuten være 25 mm over høyde ved topp slukrist. Der membranens høyde ikke er mulig å kontrollere uten destruktive inngrep skal man ta utgangspunkt i høyde på topp flis ved dørterskel. Gulvet er sjekket med krysslaser. Gulvet har fall til sluk på 10 mm i en avstand på 0,8 m fra sluk og 21 mm fra topp flis ved dørterskel.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Sprekk i én gulvflis ved dør.

Varmekabler har passert mer enn halvparten av forventet brukstid.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konstruksjonen fungerer i en normal brukssituasjon, men det er risiko for fukt- og følgeskader i en lekkasjesituasjon dersom sluket går tett og ev. lekkasjevann renner ut ved dør. Det er derfor viktig at sluk rengjøres jevnlig for å hindre at det går tett.

Ved fremtidig oppussing/rehabilitering av bad må det etableres fall til sluk iht. gjeldende krav.

En eventuell utskifting av flis må utføres av fagfolk med kompetanse på området.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

# Tilstandsrapport



Sprekk i gulvflis.

## 3. ETASJE > BAD

### 📍 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Stålsluk med klemring for membran. Det lot det seg ikke konstatere hvordan membran er anlagt da det krever inngrep i konstruksjonen. Membran og sluk vurderes blant annet i forhold til alder.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Det anbefales fortsatt bruk av dusjkabinett og regelmessig rens av sluket til badet er oppgradert til gjeldende krav. Dette innebærer at dusjkabinettet må dras frem for å få inspisert og rengjort sluket.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Sluk.

## 3. ETASJE > BAD

### 📍 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Gulvmontert toalett. Servant med servantbatteri. Servantskap med glatte hvite skapfronter. Speilskap og belysning over servant. Dusjkabinett. Opplegg for vaskemaskin.

Normal slitasjegrad med hensyn til alder på sanitærutstyr og innredning.

Det anbefales fortsatt bruk av dusjkabinett. Badet er av eldre dato og bruk av dusjkabinett gir vesentlig mindre belastning på flislagte områder i dusjsjonen.

## 3. ETASJE > BAD

### 📍 TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilering. Avtrekksventil er plassert i himling. Tilluft via spalte ved dørterskel.

#### Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det kan være at borettslaget har bestemmelser som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet. Tiltak for å lukke avviket må derfor avklares nærmere med styret i borettslaget før det eventuelt kan gjennomføres.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## 3. ETASJE > BAD

### TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner (murvegger/betongvegger). Det ble foretatt fuktsøk i dusjonsens vegger med fuktindikator av typen Protimeter MMS2. Instrumentet viste ingen indikasjoner på unormale fuktverdier. På befaringen ble det heller ikke registrert visuelle indikasjoner på fukt, slik som for eksempel riss i flisfuger på vegger i dusjsonen. Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet. Gulv måles ikke.

#### Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

## KJØKKEN

## 3. ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Dobbel vitrineskap med glasshyller og belysning. Benkeplater i laminat. Oppvaskkum (1 ½ kum) med avrenningsfelt og ettgreps blandebatteri. Benkebelysning under overskap. Opplegg for oppvaskmaskin. Det anbefales å montere komfyrvakt. Fuktsøk med indikasjoninstrument av typen Protimeter MMS2 i benkeskap under oppvaskkum og på gulv foran kjøll/frys og oppvaskmaskin viste ingen indikasjoner på unormale fuktverdier.

**Årstall:** 2007

**Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre noe slitt kjøkkeninnredning. Ødelagt skapdør som er delvis fjernet.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bygningsdelen fungerer med dagens tilstand. Lokal utbedring/utskifting bør påregnes på sikt.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## 3. ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Avtrekk

Kjøkkenventilator med kullfilter. Avtrekksventil (naturlig avtrekk) tilknyttet luftpipeline på kjøkken.

#### Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Borettslaget har bestemmelser som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet. Tiltak for å lukke avviket kan derfor ikke gjennomføres. Filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

# Tilstandsrapport

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

Synlige vannrør i forkrommet kobber på bad. Stoppekran er plassert bak luke i baderomshimling. Vannrør i plast i kjøkkenbenk. Det anbefales å montere lekkasjestopper/Waterguard i tilknytning til vanninstallasjoner på kjøkken. Dette ble et krav etter 1. april 2014, men var ikke et krav da kjøkkenet ble fornyet i 2007.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset. Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg. Tegn til dette ble ikke observert eller opplyst på befaringsdagen.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

#### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### TG 2 Avløpsrør

Interne avløpsrør av plast. Felles avløpsrør, som er synlig bak luke i himling på bad og i kjeller, er MA-rør (dvs. muffeløst avløpssystem av støpejern). Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring samt ut fra alderen.

Rørføringer og avløpsrørens tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i konstruksjonen. Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg. Tegn til dette ble ikke observert eller opplyst på befaringsdagen.

Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring samt ut fra alderen.

#### Vurdering av avvik:

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

#### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### TG 2 Ventilasjon

Friskluftsventil på yttervegg i stue og hovedsoverom.

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

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Det er en veggventil som er tapetsert over, bak foring på kjøkken.

Ingen friskluftsventil på det minste soverommet.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

### TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 116 liter fra 2007. Berederen er plassert i hjørnet i kjøkkenbenken hvor det er begrenset mulighet for inspeksjon.

Berederen er tilkoblet med stikkontakt. Det anbefales fast tilkobling, selv om det ikke er et krav på beredere installert før 2010. På beredere som er tilkoblet med stikkontakt bør man jevnlig ta ut støpselet og se etter varmgang (brune eller misfargede merker). På befaringen ble det ikke registrert varmgang.

**Årstall:** 2007

**Kilde:** Produksjonsår på produkt

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Der hvor tanken står i en kjøkkenbenk eller annet rom uten avløp skal sikkerhetsventilen kobles til et rør som går til lukket avløp.

#### Konsekvens/tiltak



# Tilstandsrapport

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

## **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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

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

Sikringsskap med 40A hovedsikringer. Sikringsskapet er plassert i trappeoppgang utenfor leiligheten. Fordelingskurser med jordfeilautomater. Fordelingskurser består av 1 stk. 20A teknisk kurs og 3 stk. 15A kurser.

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

### Spørsmål til eier

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

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent**  
**I nåværende eiers botid, ja.**

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**

Det er fremlagt følgende samsvarserklæringer:

- Samsvarserklæring fra Eitel Networks AS, datert 03.06.2017, i forbindelse med installering av AMS måler (automatisk strømmåler). Samsvarserklæringen er festet på innvendig side av dør til sikringsskap.

- Samsvarserklæring fra Elmasteren datert 08.04.2022. Arbeidsbeskrivelse:

**Gang:** Sjekke termostat og varmekabler i gang. Isolasjonstestet varmekabler meget til 999 I1+j og I2+j. Byttet termostat og den gir ut 1,8a til varmekabler.

- Samsvarserklæring fra Boligelektrikeren datert 13.10.2023. Arbeidsbeskrivelse:

**Sikringsskap:** Byttet fra elementautomater til nye jordfeilautomater. Fjernet defekt jordfeilvarslar og unødig jordfeilbryter. Montert ny samleskinne og skrevet ny kursfortegnelse.

**Kjøkken:** Trukket jordleder fra takpunkt til veggpunkt for å etablere jording til varmekabler. Byttet defekt termostat mot ny digital termostat. Benyttet eksisterende føler.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**

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

### Generelt om anlegget

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

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

### Inntak og sikringsskap

# Tilstandsrapport

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

Nei

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

Ja

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

Ja

Eier av bolig har selv ansvar for el-anlegg og bør jevnlig sørge for el-kontroll fra godkjent kontrollinstans. Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg (FEL), med veiledning sier blant annet følgende: Eier og bruker av anlegget som omfattes av denne forskrift skal sørge for at det blir foretatt nødvendig ettersyn og vedlikehold slik at anlegget til enhver tid tilfredsstiller sikkerhetskravene i kap. 5. I tillegg til vedlikehold på bakgrunn av faresignal eller skade, bør det også foretas regelmessig ettersyn av anlegget f.eks. hvert tiende år i boliger og andre anlegg med tilsvarende grad av risiko. Forsikringsbransjen anbefaler for øvrig at det utføres en brannforebyggende el-kontroll hvert 5 år. Det er ikke foretatt el-kontroll eller gjennomført el-tilsyn de senere årene.

På befaringen ble det registrert at det er blanding av ujordet og jordet stikkontakter på kjøkken.

I forbindelse med el. arbeider utført etter 01.01.1999, er det pålagt med samsvarserklæringer som skal følge boligen. Det er kun fremlagt samsvarserklæringer vedrørende en mindre del av det elektriske anlegget. Det vil si at øvrig el. anlegg enten er fra før 1999, eller mangler samsvarserklæringer. Med bakgrunn i ovenstående anbefales det en utvidet el-kontroll, og anlegget gis TG 2.

## Brantekniske 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 brantekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens brantekniske 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 brantekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.*

Boligen er utstyrt med brannslukningsapparat og røykvarsler. Røykvarsler er tilkoblet felles brannvarslingsanlegg.

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

Nei

**På kontrolletiketten på apparatet står det at det sist ble utført service og kontroll, iht. NS 3910, i februar 2022.**

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

Nei

3. Er det skader på røykvarslere?

Nei

**Røykvarsler/detektor er ikke funksjonstestet på befaringen.**

**Alle brannalarmanlegg skal ha en årlig kontroll. En slik kontroll gjennomføres etter NS 3960 og innebærer blant annet funksjonsprøving av sentralutstyr, detektorer og styringsfunksjoner. Det forutsettes at borettslaget har vedlikeholdsavtale med et godkjent firma.**

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Leilighet

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
3. etasje	55			55	6
Loft		3		3	
Kjeller		5		5	
<b>SUM</b>	<b>55</b>	<b>8</b>			<b>6</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>63</b>				

### Romfordeling

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

### Kommentar

Rommene er målt opp og benevnt iht. dagens bruk.

Takhøyde i stue er målt til 2,50 m.

Balkong med gulvareal på ca. 6,4 m<sup>2</sup>.

Leiligheten disponerer loftsbod med gulvareal på ca. 6,5 m<sup>2</sup>. Kun 3 m<sup>2</sup> er måleverdig grunnet skråtak med lav takhøyde mot yttervegg.

Leiligheten disponerer 2 kjellerboder på hhv. 1,4 og 3,8 m<sup>2</sup>. Alle bodene er merket med nr. 3076 og er fremvist av eier.

Boder som ligger utenfor boenheten, og som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Areal utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Alle arealer er iht. gjeldende regelverk avrundet til nærmeste hele m<sup>2</sup>.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Oversendt tegning fra Plan- og bygningsetaten, via eiendomsmegler, er tegning over etasjeplan, datert 24.01.1952.

Endring mellom byggemeldt plantegning og faktisk planløsning består i at del av stuen er ombygd til soverom.

### Brannceller

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

### Nyere håndverkstjenester

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

*Kommentar:* Elmesteren i 2022: Skifte av regulator på bad og i entré. Ny termostat på kjøkken samt nye jordfeilautomater.  
Pewi AS i 2024: Innvendige pipeløp i borettslaget ble rehabilitert med nye stålørforinger.

### Krav for rom til varig opphold

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

*Kommentar:* Dagslysflaten (lysflaten av vindusglass) i stue tilfredsstillende ikke anbefalt størrelse (10% av gulvarealet) i "rom for varig opphold".

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

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

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Leilighet	54	1

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.2.2025	Torgeir Lien	Takstingeniør
	Silje Hagem Dahl og Samuel Brandt	Kunde

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eierforhold
301 OSLO	128	42		0	44389.1 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Finns vei 7

### Hjemmelshaver

Borettslaget Keyserløkka Øst

## Andelsobjekt

<b>Boligselskap</b> 3076/Borettslaget Keyserløkka Øst	<b>Org.nr.</b> 950158506	<b>Leil. nr.</b> 3076	<b>Forretningsfører</b> OBOS Eiendomsforvaltning AS Tlf: 22 86 55 00	<b>Eier av adkomstdokumenter</b> Brandt Samuel, Dahl Silje Hagrid
---	-----------------------------	--------------------------	---	--

## Innskudd, pålydende mm

**Andelsnummer**  
262

## Eiendomsopplysninger

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Bebyggelsen

Lavblokk over 4 etasjer + loft.

Grunnmur i betong. Ny drenering rundt grunnmur i 2007. Støpt kjellergulv.

Takkonstruksjoner i tre, teknet med takstein.

Yttervegger i tegl og farget puss. Fasaderehabilitering og nye balkonger ble ferdigstilt i 2010.

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

Det er fellesvaskeri i borettslaget.

Nye avfallsbrønner på borettslagets eiendom i 2011.

Borettslaget består av 268 andelsleiligheter, fordelt på 16 bygninger.

Borettslagets hjemmeside: <https://www.keyserlokkaost.no/>

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

## Forsikring

<b>Selskap</b> Tryg Forsikring	<b>Avtalenr</b> 6651903	<b>Type</b>	<b>Forsikringssum</b>	<b>Årlig premie</b>
-----------------------------------	----------------------------	-------------	-----------------------	---------------------

### Kommentar

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

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	19.02.2025		Gjennomgått	5	Nei

## Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	03.03.2025	

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

## UTTRYKK OG DEFINISJONER



# Tilstandsrapportens avgrensninger

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulv høyde (bruttoareal minus arealet som oppas av yttervegger). I tillegg til gulv høyde 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 tak høyde (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 overgangperiode 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 befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/FA5536>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Østensjø/Lambertseter	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1009250016	
<b>Selger 1 navn</b>	<b>Selger 2 navn</b>
Silje Hagrim Dahl	Samuel Brandt
<b>Gateadresse</b>	
Finns vei 7	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
OSLO	0575
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	Silje Hagrim Dahl og Samuel Brandt
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2022
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	2
Antall måneder	11
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Fremtind Forsikring AS
Polise/avtalnr.	7397341

Document reference: 1009250016

## 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: SHD, SB

1

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

Svar

Nei

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

Nei  Ja

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

Svar

Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, 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

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Skifte av regulator på bad och gang. Ny termostat på kök samt nye jordfeilautomater

Arbeid utført av

Elmestern

Filer

[El 1.Vurdering.pdf](#)

[El 2.Samsvar.pdf](#)

[El 3.Sluttkontroll.pdf](#)

[El 4. Sjekkliste Risiko.pdf](#)

[El 5. Fakturagrunnlag.pdf](#)

[fakt3.pdf](#)

[fakt1.pdf](#)

[fakt2.pdf](#)

[Kundeportal2.pdf](#)

[Kundeportal1.pdf](#)

[Kundeportal.pdf](#)

[Kundeportal5.pdf](#)

[Kundeportal3.pdf](#)

[Kundeportal4.pdf](#)

[samsvar2.pdf](#)

[samsvar1.pdf](#)

[Kundeportal6.pdf](#)

[samsvar3.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

Beskrivelse

Kontroll gjort ved utbedringer beskrevet over.

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

Nei

- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?  
 Nei  Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?  
 Nei  Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?  
 Nei  Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
 Nei  Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?  
 Nei  Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?  
 Nei  Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?  
 Nei  Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?  
 Nei  Ja

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

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?  
 Nei  Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?  
 Nei  Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?  
 Nei  Ja

## Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total 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
Silje Hagrim Dahl	e596ff4c62f7afa9e5d5a659 c5f090470800176f	19.02.2025 20:26:56 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Samuel Brandt	905723b3b76ce16bc6ec2d7 c3879a5bb9f1c64ea	19.02.2025 20:29:29 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1009250016

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

Skjøren & Partners AS  
Aktiv avd. Østensjø/Lambertseter v/Eivind Braastad  
Østensjøveien 79, 0667 OSLO  
E-post: eivind.braastad@aktiv.no

8316262

60/3076

18.02.25

## Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 18.02.2025.

Boligselskap: 60 Keyserløkka Øst Borettslag  
Organisasjonsnr: 950.158.506  
Andelseier: Silje Hagrid Dahl Samuel Brandt  
Leieobjektnr: 3076  
Adresse: Finns Vei 7, 0575 OSLO  
Andelsnummer: 262  
Borettsinnskudd: kr 3.500,-  
Hjemmeside: <http://www.keyserlokkaost.no>

### 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. I tillegg medfølger OBOS Energimerke.

### Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Eventuelle andre forkjøpsrettsklausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikret hos: Tryg Forsikring - polisenummer 6651903.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- 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.
- Borettslagets hjemmeside: [www.keyserlokkaost.no](http://www.keyserlokkaost.no)
- Alle henvendelser til styret skal skje via e-post [styret@keyserlokkaost.no](mailto:styret@keyserlokkaost.no) eller- styretelefon 91 69 40 90, men denne er ikke alltid betjent på dagtid.
- Parkering følger leilighet: Nei. Ved salg av leilighet må oppsigelse av p-plass foretas skriftlig til styret, skjema for dette ligger på hjemmesidene: [www.keyserlokkaost.no](http://www.keyserlokkaost.no)
- Borettslaget har installert OBOS Nøkkel - digitale nøkler på mobilen levert av OBOS og det norske teknologiselskapet Unloc.
- Felleskostnader: Øker med 5 % fra 01.10.2024
- Leie av ulike lokaler: Øker med 5 % fra 01.02.2025
- Felleskostnad parkering: Øker til kr. 400,-/mnd./plass fra 01.02.2025
- Leietillegg påbygg: Siste økning var 12 % fra 01.01.2023

### Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type rente	Rente
* OBOS03-98208316478 A		53.167.484,-	13 år 6 md.	12		Flyt	5,59%

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 4.459,- pr. md.

Herav:

Felleskostnader	3.909,-
Trappevask	140,-
TV - internett	410,-

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.

### Ligningsposter pr. 31.12.2023 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret	Innberetningspliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
	654,-	10.114,-	31.572,-	193.654,-

### Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Lånenummer	Restsaldo	Kapitalkostnader
* OBOS03-98208316478	192.063,-	1.698,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 193.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.02.2025

### 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.

### Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Anne Solheim tlf.22 86 56 08 ev. pr. e-post: [anne.solheim@obos.no](mailto:anne.solheim@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:**

For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22.

Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:

Melding om avklaring av forkjøpsrett sendes pr e-post: [forkjop@obos.no](mailto:forkjop@obos.no)

Melding om forkjøpsrett må inneholde:

Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjenning av ny andelseier sendes til styret v/Stein Bugge Finns Vei 5, 575 OSLO, e-post: [keyserlokkaost@styrerrommet.no](mailto:keyserlokkaost@styrerrommet.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.

**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	kr	6.570,-
Innmelding i OBOS	kr	500,-
Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett	kr	8.212,-

Det kreves medlemskap i OBOS for å erverve/eie denne boligen. Andelstegning skjer ved signering av kjøpekontrakt for personer som ikke er medlem i OBOS. Dersom det er flere enn én som skal eie boligen sammen, må alle være medlem i OBOS og betale hver sin medlemskontingent. Det er borettslaget som betaler medlemskontingenten for alle som har en eierandel i boligen, og kontingent innkreves derfor via felleskostnadene i borettslaget.

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.

Hilsen OBOS

## Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova. Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

## Styrets arbeid 2023

Det er avholdt 14 styremøter og behandlet 215 saker. Det er registrert 10 eierskifter. Det er bruksoverlatelse i 10 andeler (4 kommunale). Overnattingsrommet var leid ut i 113 dager og velferdsrommet 30 ganger i 2023. «Klubben» får låne velferdsrommet til sine aktiviteter.

Av saker kan nevnes; betaling i fellesvaskeri og fremtidens vaskeri. Det er funnet en løsning for å kunne ta betalt i vaskeriet. Dette vil bli iverksatt i løpet av 2024. Det sees også på «fremtidens» vaskeri (kjøpe eller lease). En lenge pågående sak for brudd på husordensreglene og vesentlig mislighold fra andelshaver ble avsluttet med et salgspålegg. Skifte av låssystem som vil skje første halvår i 2024.

Det mottas jevnlig henvendelser om brudd på husordensregler; festbråk, støy, hensettelse av avfall og andre brudd på våre husordensregler. Slike saker kan være vanskelig, men bør forsøkes løst på laveste nivå. Det vi si at den som føler seg plaget av bråk og andre brudd på våre husordensregler ringer på og tar det opp direkte med naboen det gjelder. Dersom vedkommende ikke er lydhør for klagen(e) kan man ta kontakt med styret.

Med bakgrunn i at vann- og avløpsgebyret i Oslo kommune skal opp og forventes å øke betydelig de nærmeste årene er det besluttet å installere vannmålere. Dette vil si at vi går fra å ha stipulert forbruk for hver kvadratmeter bruksareal boligen har til å betale for reelt forbruk vann inn/ut. Samtidig med denne jobben vil de eldre stoppekranene i kjellerne bli skiftet ut. Arbeidet blir gjort i 2024.

Tjenesteleiligheten ble solgt i august for Kr. 4 850 000 og er gjort om til andelsleilighet slik at borettslaget nå har 268 andeler.

Skjeggkre har gjort sitt inntog i borettslaget og det ble behandlet fem oppganger i 2023. Det aller beste rådet mot skjeggkre å unngå å ta med de med deg hjem. De bor gjerne i pappesker eller kan komme inn i boligen sammen med bygningsmaterialer og lignende. Derfor anbefales det at du pakker ut nye ting ute og kaster emballasjen så raskt som mulig.

Vedlikeholdsprosjekter som er gjennomført:

- Rehabilitering av røykkanalene påbegynt og avsluttes Q1 2024

Det er mottatt ett nabovarsel; Årlovs vei. Nabovarsler blir lagt ut på Vibbo slik at det er mulig å komme med innspill i saken til kommunen.

Julegranen ble tent med musikk fra Hasle musikkorps og utdeling av poser til alle oppmøtte.

### Tiltak som er planlagt eller vurderes de neste 1 til 7 årene:

Kategori	Underkategori	Tittel	Dato	Status
Brannsikkerhet	Brannslukningsutstyr	Skifte av brannslukkere (10 år)	2032	Planlagt
Elektro	Inntakskabler og hovedtavler	Fornye inntaksrommene	2030	Planlagt
Bygning utvendig	Takluker, overlys og takvinduer	Skifte takluker	2030	Til vurdering
VVS	Ventilasjon	Oppgradere ventilasjonsanlegget	2030	Til vurdering
VVS	Ventilasjon	Renset kanaler utluft kjøkken og bad	2027	Planlagt

Brannsikkerhet		5 års kontroll av brannslukkere	2027	Planlagt
Bygning utvendig	Tak, torg og takterrasser	Legge om tak Ev 17-19	2027	Til vurdering
Bygning utvendig	Tak, torg og takterrasser	Andre halvdel tak over Bunnpris	2026	Til vurdering
Elektro	Inntakskabler og hovedtavler	Skifte dørene til inntaksrom	2025	Til vurdering
Uteområder		Sykkeltiltak (oppbevaring)	2025	Til vurdering
Bygning innvendig		Radonmålinger 2024-2025	2025	Planlagt
Bygning utvendig	Vegger og fasader	Vedlikehold takskjegg	2025	Til vurdering
Uteområder	Systemer for avfall og gjenvinning	Vask av avfallsbrønnene	2024	Planlagt
Brannsikkerhet	Piper og ildsteder	Rehabilitering av skorsteinenes røykkanal	2024	Planlagt
Bygning innvendig		Ventilasjon kjellere	2024	Til vurdering
Bygning utvendig	Vinduer, dører og porter	Male vinduer utvendig	2024	Til vurdering
Tele og automatisering	Porttelefonanlegg og elektroniske nøkkelsystemer	Porttelefonanlegg	2024	Til vurdering
Bygninger innvendig		Skifte systemlåser	2024	Planlagt
Elektro		Endre jording på soil- og vannrør i kjeller	2024	Planlagt
Elektro	Belysningsutstyr og elektrisk anlegg generelt	Skifte belysning loft og kjeller til LED	2024	Planlagt
Bygning innvendig	Inventar, kjøkken, bodanlegg, postkasser o.l.	Sykkeltiltak innvendig	2024	Til vurdering
VVS	Stoppekran, sluk og armaturer	Skifte stoppekraner i kjeller	2024	Planlagt
VVS		Installere vannmålere	2024	Planlagt

#### Utførte tiltak:

Kategori	Tittel	Dato	Status
Elektro	Utskifting av hele det elektriske anlegg	1994	Ferdigstilt
VVS	Utrekksledninger fra blokkene til kloakkledning	1995	Ferdigstilt
VVS	Baderom og rør rehabilitert	1998	Ferdigstilt
Bygning utvendig	Skiftet tak	2000	Ferdigstilt
Brannsikkerhet	Pipene rehabilitert over tak	2000	Ferdigstilt
Bygning innvendig	Skifte entredører i 26 leiligheter	2003	Ferdigstilt
Tele og automatisering	Dørtelefoner	2006	Ferdigstilt
Bygning innvendig	Skiftet samtlige systemsylindere	2007	Ferdigstilt

Bygning innvendig	Skiftet dører til oppgangene	2007	Ferdigstilt
Bygning utvendig	Drenering rundt blokkene	2007	Ferdigstilt
Bygning utvendig	Fasaderehabilitering og nye balkonger ferdigstilt	2010	Ferdigstilt
Uteområder	Nye avfallsbrønner	2011	Ferdigstilt
Bygning innvendig	Vaskeriene rehabilitert	2012	Ferdigstilt
Uteområder	Lekeområder/skøytebane ferdigstilt	2012	Ferdigstilt
Uteområder	Uterehabiliteringen ferdigstilt	2013	Ferdigstilt
Uteområder	Parsell- og frukthage etablert	2014	Ferdigstilt
Bygning utvendig	Ny garasje vaktmester	2014	Ferdigstilt
Bygning innvendig	Etablert overnattingsrom	2015	Ferdigstilt
Brannsikkerhet	Get Safe med brannvarsling til sentral	2016	Ferdigstilt
VVS	Renset kanaler utluft kjøkken og bad	2017	Ferdigstilt
Brannsikkerhet	Oppgradert til Get Safe 2.0	2018	Ferdigstilt
Uteområder	Treplanen (2014-18)	2018	Ferdigstilt
VVS	Rehabiliterert toaletter og badrom vedferdslokaler	2018	Ferdigstilt
Brannsikkerhet	Skiftet røykluke punkthus	2018	Ferdigstilt
Elektro	Infrastruktur ladeanlegg El-biler	2019	Ferdigstilt
Elektro	LED belysning i oppgangene	2020	Ferdigstilt
Bygning innvendig	Oppussing oppgangene	2020	Ferdigstilt
Brannsikkerhet	Skifte røykluker resterende punkthus	2021	Ferdigstilt
VVS	Pipevindhatt stamme 39	2022	Ferdigstilt
Tele og automatisering	Oppgradert kabelnett til Docsis 3.1	2022	Ferdigstilt
Uteområder	Vedlikehold uteområder	2022	Ferdigstilt
Brannsikkerhet	Skiftet brannslukker i leilighet	2022	Ferdigstilt
Uteområder	Etablere blomstereng x 2	2022	Ferdigstilt
Bygning utvendig	Vasket samtlige blokker utvendig	2022	Ferdigstilt
Brannsikkerhet	Byttet og kontrollert brannslukkere i fellesarealer	2022	Ferdigstilt
Bygning innvendig	Leil. 1014 - vedlikehold og utskifting i badrom	2022	Ferdigstilt
Bygning utvendig	Inspeksjon av tak og takrenner	2022	Ferdigstilt
Bygning innvendig	Skiftet panelovner i kjeller Finns vei 7	2023	Ferdigstilt
Bygning innvendig	Satt inn panelovner i kjellerlokaler GV 39	2023	Ferdigstilt
Uteområder	Vask av avfallsbrønnene	2023	Ferdigstilt
Elektro	Skifte belysning i vaskeri til LED	2023	Ferdigstilt
Bygning innvendig	Solgt tjenesteleiligheten, 1014	2023	Ferdigstilt

## **HUSORDENSREGLER FOR KEYSERLØKKA ØST BORETTSLAG**

Vedtatt på generalforsamlingen 12. mai 2011  
Justert av styret 4-2-2020, 2-3-2021 og 16-8-2022

Hver enkelt borettsseier eller andre som bor i leiligheten er ansvarlig for at bestemmelsene i husordenen blir etterkommet. Husordenen inneholder ikke bare plikter, men også praktiske opplysninger som skal sikre trivsel i borettslaget samt at beboerne tar et felles ansvar for vårt bo område. Alle saker som ønskes tatt opp må sendes skriftlig til borettslagets styre. Meldinger fra styret til borettsshaverne skal gjelde på samme vis som husordenens bestemmelser. Husordensreglene inngår som en del av regelverket.

### **RO**

1. Det skal i hovedsak være ro i leiligheter og trappeoppganger mellom kl 23:00 og 06:00. Musikkundervisning tillates bare etter særskilt avtale med styret. Av hensyn til naboer og den begrensede lydisoleringen mellom boenhetene, bes alle om å bruke sunn fornuft ved bruk av TV, radio, stereoanlegg, hjemmekino, vaskemaskiner ol. Dette innebærer bl.a. at balkongdøren skal være lukket ved høy lyd i boligen
2. Støyende arbeid i leiligheten (som bl.a. oppussing) skal bare skje mellom 07:00 – 20:00 mandag til fredag, og mellom 10:00 – 18:00 på lørdager. Søndager og helligdager skal ikke slikt arbeid utføres. Slikt arbeid skal avtales direkte / varsles skriftlig de berørte naboer minst 48 timer før arbeidet tar til.
3. Selskap/fest skal i utgangspunktet holdes innen de gjeldende ordensreglene. Dersom det er forventet at støy fra et selskap eller fest går utover grensen for akseptabel støy eller den vanlige stilletiden, skal alle naboer i oppgangen varsles om dette og varigheten av selskapet/ festen minst 48 timer før festen tar til. Dersom noen av naboene ber om at festen begrenses i stilletiden, skal dette ønsket etterkommes.

### **OPPHOLD I TRAPPEOPPGANGER/VASK AV TRAPPER**

4. Det henstilles til den enkelte å påse at unødig opphold i gangene unngås. Ekkoeffekten i våre trappeoppganger er stor og ofte til sjenanse for beboerne.
5. Vask og renhold av trapper utføres av firma en gang i uken.
6. Beboerne henstilles om å ta inn dørmatten den dagen i uken da trappeoppgangene vaskes, slik at renholdsfirmaet lettere kan utføre arbeidet sitt.
7. Utover dørmatten skal ingen gjenstander plasseres i trappeoppgangen.

### **AVFALL OG RETURAVFALL**

8. Alle søppelposer med restavfall skal knyttes godt igjen og legges i søppeldunkene i søppelhusene utenfor blokkene. Disse søppeldunkene er kun til restavfall.

9. Oppussingsavfall og spesialavfall må kjøres vekk av den enkelte beboer.
- 9a. Avfallssekker utgjør en brannrisiko og skal plasseres minst 5-fem- meter fra bygning (husvegg). De skal ikke plasseres slik at de hindrer ferdsel, gående eller kjørende. Sekkene skal fjernes fortløpende slik at de ikke blir stående over tid eller ødelegger underlaget. Andelshaver er ansvarlig for riktig plassering også når arbeider er satt bort.
10. Den enkelte beboer oppfordres til å bruke, de for borettslaget kostnadsfrie, returpunktene for papp/papir og glass/metall. Avfall og papir skal ikke under noen omstendigheter hensettes utenfor søppelhusene.
11. Det er ikke tillatt å sette søppelposer ut i oppgangen.

### **LUFTING - VENTILASJON**

12. Vinduene i trappeoppgangen skal som regel være lukket og settes opp bare ved nødvendig utlufting. Den som setter opp vinduer i gangen må påse at det/de også lukkes. Husk stormkroken! Takluker på loftet skal i hovedsak være lukket.
13. Kjellerne må luftes godt ut i sommertiden, men om vinteren luftes det bare når det er mildt.
14. Våre leiligheter har naturlig ventilasjon. Dette er et vanlig ventilasjonssystem i eldre boliger som våre. Dette systemet fungerer ved at det fra våtrom føres kanal opp over yttertak. På grunn av temperatur- og høydeforskjell skapes et undertrykk i leiligheten. Undertrykket trekker frisk luft inn i leiligheten gjennom ytterveggsventiler i oppholdsrom. Derfra vandrer luft til våtrom gjennom luftspalte under dør eller trekkes ut gjennom lufteluke på kjøkken.
15. Ved denne formen for ventilasjon må det luftes bevisst for å oppnå tilfredsstillende luftkvalitet og et lavt energiforbruk. Boliger som er for tett slik at det er dårlig luftutskifting, kan få sopp-, mugg- eller råteskader.
16. Kjøkkenvifte montert til en veggventil kan redusere luftgjennomstrømmingen i leiligheten i tillegg til at en slik kobling vil føre til at luften trekkes feil vei og fuktig luft føres inn i leiligheten. I våre leiligheter er det således kun tillatt å benytte kjøkkenvifte med kullfilter – det er IKKE tillatt å montere kjøkkenvifte verken i yttervegg eller innvendig luftepipe.
17. Beboer/eier holdes økonomisk ansvarlig for kostnader som påføres borettslaget dersom reglene ikke overholdes.

### **VASKERIENE**

18. Vaskeriene er åpne i tidsrommet mandag til fredag kl. 07:00 til 22:30. Lørdag i tidsrommet kl. 08:45 til 19:30 og søndag kl. 13:00 til 19:30.  
Det er ikke tillatt å bruke vaskeriet; nyttårsdag, skjærtorsdag, langfredag første påskedag, annen påskedag, Kristi Himmelfartsdag, første pinsedag, annen pinsedag, første juledag og andre juledag samt påske-, pinse- og julaften etter

- kl. 16. Opphold i vaskeriet utenom åpningstider er ikke tillatt.
19. Det utarbeides egne retningslinjer for bruk av vaskeriene, og det er den enkelte brukers ansvar å etterkomme disse. Retningslinjene likestilles med husordensreglene.
20. Ved å bruke vaskeriet aksepterer den enkelte bruker de gjeldende retningslinjer for bruk av vaskeriet som er oppslått i det enkelte vaskeri.
21. Opphevet

### **PARKERING**

22. Borettslagets parkeringsplasser er forbeholdt de som leier disse. Beboere plikter å underrette sine besøkende om borettslagets parkeringsbestemmelser.
23. Beboere tillates ikke å parkere på særskilte plasser som er avsatt for besøkende.
24. Kortere opphold for av- og pålessing av tyngre kolli tillates dog slik at det er synlig aktivitet ved kjøretøyet.
25. Det kan utarbeides egne retningslinjer for leie av parkeringsplass og parkering i borettslaget. Disse anses som en del av husordensreglene.

### **LÅSING OG SLUKKING**

26. Utgangsdørene skal holdes låst/lukket. Dersom noen beboere må holde utgangsdørene oppe f. eks ved av-/pålessing fra bil o.a., må vedkommende sørge for at døren etter endt ærend blir forsvarlig lukket og låst.
27. Dører til kjeller, loft og vaskeri skal være låst. Påse at lys slukkes når lokalet forlates

### **OVERLATING AV BRUK**

28. Overlating av bruk av leiligheter må kun skje etter søknad og eventuell innvilgelse fra styret i borettslaget. En godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Overlating av bruk er begrenset til tre år, og forutsetter at andelseieren selv har bodd i leiligheten minst ett av de siste to årene før søknaden om overlating av bruk. Søknad om bruksoverlating fremsendes gjennom forretningsfører.
- 28a. Korttidsutleie av hele leiligheten inntil 30 kalenderdager i året. Dette tilsvarer airbnb og lignende og er en rettighet andelshaver har. Av hensyn til bomiljøet skal det meldes til styret at man ønsker å benytte denne rettigheten. Ved korttidsutleie forutsettes det av sikkerhetsmessige årsaker at andelshaver bruker digital nøkkel og deler denne til leietagere. Andelshaver har en særlig plikt til å informere leietagere om husordensreglene og da spesielt punktene om ro, avfall, parkering samt alminnelige ordensregler.

28b. Utleie/utlån av ett rom mens andelshaver selv bor og benytter leiligheten, krever ingen melding eller tillatelse fra styret.

## **DYREHOLD**

29. Dyrehold er tillatt etter søknad. Før søknad behandles skal naboer høres om eventuell urimelig ulempe ved dyreholdet.<sup>1</sup>

30. Det opprettes et dyreutvalg bestående av tre personer. Andelshavere med tillatelse til dyrehold har plikt til å delta i utvalget. Utvalgets oppgave vil være å ta seg av klager på dyrehold.

31. Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

- a. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og gjeldende lovverk for å holde dyr og dyrevelferd. Hunder skal føres i bånd på borettslagets område.
- b. Eier av dyret må straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på borettslagets eiendom.
- c. Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, for eksempel oppskraping av dører og karmer, skader på blomster, planter, grøntanlegg m.v.
- d. Kommer det inn skriftlig klage over at et dyrehold sjenerer naboer med lukt, bråk etc. eller på annen måte er til urimelig ulempe, for eksempel gir allergiske reaksjoner, skaper redsel eller angst, behandles denne i første omgang av dyreutvalget. Hvis ikke en minnelig ordning kan oppnås mellom partene, kan styret kreve dyret fjernet. I tvilstilfeller avgjør styret etter innstilling fra dyreutvalget hvorvidt en klage er berettiget

32. Opphevet

33. Det er ikke tillatt å lage innretninger slik at dyr fritt kan gå inn og ut av leilighet eller opp og ned av balkonger.

34. Dersom reglene for dyrehold i borettslaget ikke etterkommes av beboerne, kan styret kreve dyret fjernet fra borettslaget, eller at beboeren(e) flytter fra borettslaget.

## **BYGNINGSMESSIGE ENDRINGER**

35. Bygningmessige endringer må ikke foretas uten godkjenning av styret.

36. Bygningmessige endringer inkluderer, men er ikke begrenset til:

- Oppsetting av markiser/utvendig solavskjerming, parabolantenner, utelykter,

---

<sup>1</sup> Det benyttes eget søknadsskjema. Se Vibbo.



inngrep som medfører hull i fasadeplatene, inkludert all bruk av spiker eller skruer

- Skifte av dører og vinduer
- Riving/flytting av innvendige vegger m.m.
- Flytting/utvidelse av vann- og avløpsrør til andre rom utenfor opprinnelig kjøkken/bad.

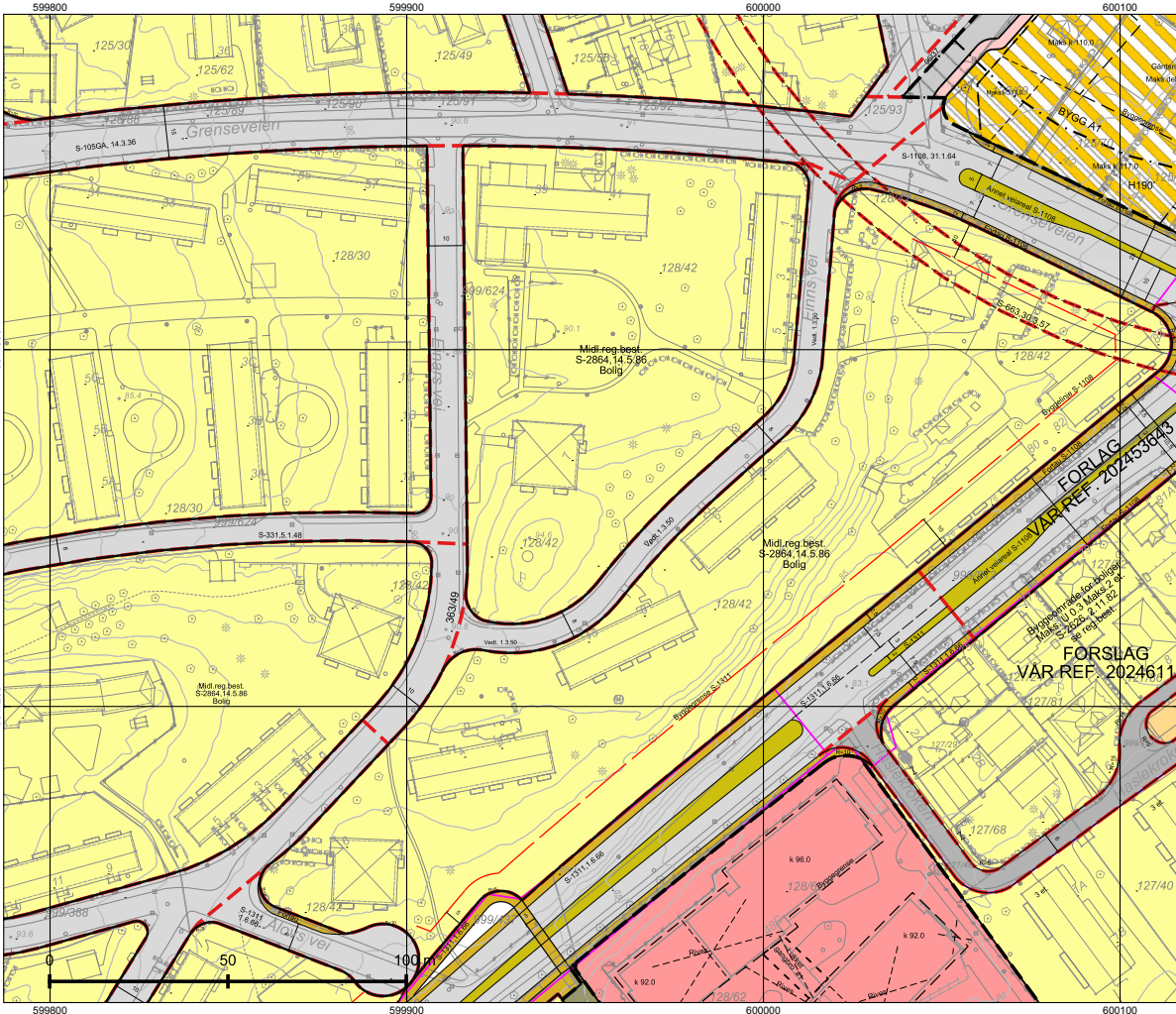
37. For at styret skal kunne utøve en enkel og lik saksbehandling er det utarbeidet et søknadsskjema som også sikrer en god juridisk sikkerhet for alle parter, andelshaver, borettslaget (styret) og naboene. Skjemaet skal brukes for alle bygningsmessige endringer som andelshaver ønsker å gjøre. Avhengig av hva andelshaver søker om, vil det være forskjellig krav til vedleggene
38. Overflatebehandling av balkongdekke skal kun skje med produkter godkjent/anvist av styret. Styret presiserer at det ikke er tillatt å lime fliser eller feste annet i dekket. Kun løse terrassebord, fliser o.l. er tillatt.
39. Beboer/eier holdes økonomisk ansvarlig for kostnader som påføres borettslaget dersom reglene ikke overholdes.
40. Beboer/eier har det fulle ansvar for at tiltak utføres forsvarlig og forskriftsmessig, selv om tillatelse foreligger fra styret.

#### **ALMINNELIGE ORDENSREGLER**


41. Leiligheten må ikke brukes slik at det sjenerer andre beboere. Det er ikke tillatt å riste tepper, luften dyner o.l. fra balkongene eller gjennom vinduer.
42. Kjeller- og loftsganger må holdes ryddig, likeledes trappeoppganger. Disse arealene skal ikke benyttes til lagring av gjenstander eller oppbevaring av sko. Gjenstander som hensettes i fellesarealer, utover det som er tillatt i for eksempel felleskjeller, og som styret eller vaktmester vurderer å utgjøre en fare eller sjenanse for andre beboere, vil kunne fjernes dersom ansvarlig beboer ikke selv umiddelbart etterkommer styret eller vaktmesterens oppfordring om å fjerne gjenstanden(e).
43. Felleskjeller skal benyttes til plassering av det utstyr som hører årstiden til. Utstyr som er ødelagt og ikke er i bruk må ikke bli stående i felleskjeller
44. Alle innendørs fellesarealer i borettslaget er røyk frie, inklusive trappeoppganger, felleskjellere, alle korridorer, loft, fellesvaskeriene og velferdsrom
45. Alle beboere må verne om plener, beplantning og leke/parkområdet. Det er forbudt å legge ut mat til fuglene på bakken, da dette ofte trekker til seg rotter og mus.
46. Det er generelt ikke tillatt med utvendig vask av bil eller andre større kjøretøy på borettslagets område.
47. Unødig bil- og motorsykkeltkjøring på anleggets veier er ikke tillatt. Det må

heller ikke hensettes kjøretøyer, tilhengere ol utenfor oppmerkede felter på anlegget. Alle beboere har et felles ansvar for at anleggets eiendom, bygninger, maskiner og grøntanlegg holdes i forsvarlig stand.

48. Det er forbudt å benytte eller lagre flyktige og illeluktende væsker i kanner eller på maskiner/motorer i kjeller eller på loft.
49. Bruk av grill med åpen ild (for eksempel gass- og kullgrill) er ikke tillatt på balkongene. Bruk av elektrisk grill tillates såfremt matos/lukt fra grillen ikke er til sjenanse for naboene. Bruk av engangsgriller er forbudt på balkonger.



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

 <b>Oslo</b>	
Dato: 18.02.2025 Bruker: tas Målestokk 1:1000 Ekvivalens 1m Koord.system: EUREF89 - UTM none Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000	
Originalformat: A3 Adresse: FINNS VEI 7	
Gnr/Bnr: 128/42 PlottID/Best.nr: 327208/ 86505837	
Deres ref.: 13376/ EIBR@MSAKTV	
Kommentar:	
<b>Reguleringskart</b>	
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). – Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 – Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. – Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.	
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 tomtssituasjon. Planens originale vedtidskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.	
Se tegnforklaring på eget ark	

## TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	70 - Felles avkjørsel
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	111 - Garasje i boligområde
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	311 - Annet veiareal
	312 - Fortau
	1162 - Undervisning
	1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
	2011 - Kjøreveg
	2012 - Fortau
	2019 - Annen veggrunn - grøntareal

| | | | | RpBestemmelseOmråde

- - - - - RpBestemmelseGrense

\ \ \ \ \ RpSikringSone

- · - · - RpSikringGrense

————— 70 - Felles avkjørsel

————— 311 - Annet veiareal

————— 312 - Fortau

————— 317 - Offentlig gang-/sykkelvei

----- 325 - Veigrunn i tunnel

- - - - - 913 - Formålavgrensning

————— 930 - Reguleringslinje

————— Formålgrense

————— Foreløpig plan

- - - - - Plangrense (gammel lov)

————— Plangrense (ny lov)

----- RpRegulertHøyde



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# Boligkjøperforsikring

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

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

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

## Boligkjøperforsikring PLUSS

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



## PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

*Vi unner ingen å stå alene*

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



Rett skal være rett. For alle.

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

# HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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

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





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

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

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

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

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

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

## Gjennomføring av budgivning

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

## Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Finns vei 7  
0575 OSLOMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling  
Saksbehandler: Eivind BraastadTelefon: 986 30 821  
E-post: eivind.braastad@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. \_\_\_\_\_

Beløp med bokstaver: Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

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

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

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

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

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

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

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

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

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

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre