

aktiv.





Eiendomsmeglerfullmektig

## Safar Pirotee

**Mobil** 408 00 443  
**E-post** safar.pirotee@aktiv.no

**Aktiv Eiendomsmegling Grefsen og Torshov**  
Torshovgata 8, 0405 OSLO. TLF. 21 63 63 63

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 5 900 000,-  
**Fellesgjeld:** Kr 20 084,-  
**Omkostn.:** Kr 149 350,-  
**Total ink omk.:** Kr 6 069 434,-  
**Felleskostn.:** Kr 3 979,-  
**Selger:** Sangin Zada  
Kevin Arinze Echem

**Salgsobjekt:** Eierseksjon  
**Eierform:** Eierseksjon  
**Byggeår:** 1920  
**BRA-i/BRA Total** 54/59 kvm  
**Tomtstr.:** 1985 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 2  
**Antall rom:** 3  
**Gnr./bnr.** Gnr. 227, bnr. 562  
**Snr.** 15  
**Oppdragsnr.:** 1004250009

# Teglverksgata 11

Velkommen til denne flotte 3-roms leiligheten rett ved Sofienbergparken!

Hva selger har likt mest:

Dette har vært et hjem vi har satt stor pris på, og som har gitt oss mange gode minner. Det vi setter høyest pris på med leiligheten, er beliggenheten i et trygt og rolig nabolag, til tross for den sentrale plasseringen. Vi verdsetter også den korte avstanden til kollektivtransport og nærheten til alt det Grünerløkka har å by på. Den åpne og lyse planløsningen har gjort hjemmet til et naturlig samlingspunkt for familie og venner. I tillegg har terrassen vært en oase for oss, spesielt på sommerhalvåret, hvor vi har tilbrakt mange fine og uforglemmelige stunder.

- Fjernvarme inkl.
- Kjeller bod
- Felles takterrasse
- God planløsning
- Kjøkken fra 2022
- God takhøyde



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Egenerklæring .....	57
Energiattest .....	62
Nabolagsprofil .....	68
Budskjema .....	77

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 54 m<sup>2</sup>

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

BRA totalt: 59 m<sup>2</sup>

TBA: 26 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

#### Underetasje

BRA-e: 5 m<sup>2</sup> Kjellerbod

#### 2. etasje

BRA-i: 54 m<sup>2</sup> Entré, 2 soverom, bad og stue/kjøkken

### TBA fordelt på etasje

#### 2. etasje

26 m<sup>2</sup> Terrasse med adgang fra stue

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

1985 m<sup>2</sup>

### Beliggenhet

Sentralt og attraktivt område

Leiligheten ligger i en rolig gate på grensen mellom Grünerløkka og Rodeløkka, to av hovedstadens mest populære områder. Her får du det beste av to verdener: Den idylliske småhusbebyggelsen på Rodeløkka med sine sjarmerende trehus, kombinert med Grünerløkkas pulserende kafé- og uteliv.

Sofienbergparken – din egen bakgård

Med Sofienbergparken like utenfor døren har du en fantastisk grønn lunge tilgjengelig året rundt. Her kan du nyte solrike dager med piknik, spille volleyball med venner eller bare slappe av på en benk med en god bok. Parken er også populær for turgåing, jogging og uformelle møter med venner og naboer.

### Grünerløkka – byliv med sjarm

Fra leiligheten er det kort vei til hjertet av Grünerløkka, et område kjent for sine trendy butikker, barer, restauranter og kulturtilbud. Her finner du alt fra små nisjebutikker og vintagebutikker til velrenommerte restauranter og hyggelige kaféer. Om du liker kunst og kultur, er både Blå, Mathallen og Kunsthøgskolen i Oslo en kort spasertur unna.

### Kollektivtransport og tilgjengelighet

Beliggenheten gir svært gode kollektivmuligheter. Det er kun noen minutters gange til trikkestopp ved Schous plass og Birkelunden, som tar deg raskt til Oslo sentrum og videre ut i byen. Carl Berners plass ligger også i nærheten, med tilgang til t-bane, buss og trikk. Det er i tillegg gode sykkelveier og enkel adkomst til ringveien for bilister.

### Daglige nødvendigheter i nærheten

Området har et bredt utvalg av dagligvarebutikker, apotek og spesialforretninger. Både Coop Mega Sofienberg, Rema 1000 og Meny ligger i gangavstand. For de som ønsker ferske bakevarer og god kaffe, finnes det flere hyggelige bakerier i nærheten, som Godt Brød og Baker Hansen.

### Flotte turområder og rekreasjonsmuligheter

I tillegg til Sofienbergparken ligger Akerselva kun en kort spasertur unna. Langs elva finner du idylliske turstier, treningsmuligheter og flere hyggelige stoppesteder. Tøyenparken og Botanisk hage er også innen rekkevidde, perfekte for søndagsturer eller avslapning i naturen.

### Et levende, men rolig bomiljø

Selv om området byr på et rikt byliv, er Teglværsgata en rolig gate som gir deg en tilbaketrukket følelse fra byens hektiske puls. Dette gjør beliggenheten spesielt attraktiv for både unge profesjonelle, småbarnsfamilier og studenter som ønsker å bo sentralt, men samtidig ha tilgang til grønne omgivelser.

### **Adkomst**

Enkel adkomst fra offentlig vei. Det vil bli satt opp AKTIV visningsskilt.

### **Bebyggelsen**

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

### **Offentlig kommunikasjon**

Sofienbergparken 5 min gange

Buss Linje 11N, 12N, 30

Olaf Ryes plass 7 min gange

Trikk Linje 11, 12, 18

Carl Berners plass 13 min gange  
T-bane/Trikk/Buss Linje 5

Tøyen stasjon 18 min gange  
Tog Linje RE30, R31

### **Bygningssakkyndig**

Matias Utnem

### **Type takst**

Eierskifterapport

### **Byggemåte**

Grunnmuren er antatt fundamentert på flåter/komprimerte eller faste masser. Hovedbærekonstruksjon i teglstein, pusset og malt. Saltak i treverk (ukjent tekking). Renner, nedløp og beslag i stål. Felles trappegang med trapper utført i stål. Personheis i oppgang.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel: Bad

Badet har flislagte vegger og en malt, slett himling med downlights.

Flislagt gulv med gulvvarme.

Badet er utstyrt med et plastsluk med klemming av plast. Membranens type og utførelse er ukjent, men det er indikasjoner på at det kan være en smøremembran, basert på det som er synlig rundt sluket. Uten nærmere dokumentasjon eller ytterligere inspeksjon kan det ikke fastslås om membranens utførelse tilfredsstillende kravene til tetthet og langvarig funksjon. Dette bør vurderes nærmere ved behov for oppgradering eller utbedring.

Membranen har en forventet levetid på ca. 20 år ifølge Byggforskseriens datablader.

Membranen er fra 2007, og har

en alder som tilsier at membranen nærmer seg forventet levetid.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel: Kjøkken

Ifølge eier ble kjøkkeninnredningen oppgradert i 2022. Kjøkkenet har IKEA-over- og underskap med fronter i tre imitasjon og en kvarts benkeplate med underlimt oppvaskkum. Blandebatteriet er et ettgrepsbatteri med uttrekkbar spylefunksjon. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer, inkludert oppvaskmaskin, komfyr, platetopp, kjølfrysenskap og mikrobølgeovn. For sikkerhet er det montert både komfyrvakt og automatisk lekkasjestopper. Det er belysning under overskapene, og avtrekksviften over stekeplaten er koblet til ventilasjonssystemet.

Overflater:

Gulv: enstavs laminat i alle rom, fliser på badet.

Vegger: malte flater, fliser på badet.

Himling: malte flater, downlights i entre og på badet.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel: Vinduer og ytterdører

Vinduer:

Vinduer med 2-lags isolerglass og karmen utført i PVC, produsert i 2005.

Dører:

Inngangsdør (B30/40dB) med kikkehull, malt overflate. Tofløyet terrassedør med 2-lags glass og PVC-karmen, også produsert i 2005

Beskrivelse av vurdert bygningsdel: Balkonger, verandaer og lignende

Terrassen er en markterrasse med utgang fra stuen, konstruert av tre med rekkverk i tre. På befaringsdagen var terrassen dekket av snø, noe som begrenset muligheten for en detaljert inspeksjon av overflater og rekkverk. Markterrassen er målt til ca. 26 m<sup>2</sup>

Beskrivelse av vurdert bygningsdel: WC og innvendige vann- og avløpsrør

Boligen er utstyrt med et rør-i-rør-system. Fordelerskapet er plassert over himlingen på badet, og lekkasjevann fra fordelerskapet føres til sluk. Det er flere fordelerskap plassert over himlingen på badet, men det er ikke oppgitt hvilke områder disse betjener eller hva de stenger vannet til.

Fordelerskapet for denne leiligheten er lokalisert, og stoppekranen er funksjonstestet og fungerer som den skal.

Begrensninger i inspeksjon: Kun synlige rørinstallasjoner er kontrollert. Rør som er skjult i vegger, gulv eller andre konstruksjoner, er ikke undersøkt. Eventuelle feil i det skjulte anlegget kan dermed ikke identifiseres eller vurderes.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel: Ventilasjon

Leiligheten er utstyrt med forsert avtrekk på kjøkkenet og badet. Det er ikke installert tilluftsventiler, og ventilasjonssystemet baserer seg på tilluft gjennom lufting via vinduer.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel: Elektrisk anlegg

Sikringsskap:

Sikringsskapet er plassert i entreen og utstyrt med automatsikringer.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Har du kjennskap til eiendommen?

Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2021

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 3



Antall Måneder: 8

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

Ja

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

Ja

Beskrivelse: Det har tidligere vært utfordringer med fukt i bodområdet. Dette har vært undersøkt og fikset av Tørt Bygg AS i 2024, som installerte avfuktere for å stabilisere fukt verdiene.

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?

Ja

Beskrivelse: Det har tidligere vært utfordringer med mus i bodområdet. Dette har blitt undersøkt, og styret har iverksatt flere tiltak for å eliminere problemet, blant annet gjennom ulike forebyggende tiltak.

### **Standard**

Heis opp til 2. etasje

En lekker 3-roms leilighet med super takhøyde, store vindusflater og god planløsning.

### **Entré**

Romslig entré med plassbygget garderobeløsning. Her er det god plass til skoskap og knagger for oppheng av yttertøy. Det er meget god lagringsplass i garderobeløsningen. Videre leder entré inn til bad og stue/kjøkken.

### **Bad**

Flislagt og stort bad fra 2007 som inneholder toalett, servant, dusjhjørne med innfeltbare glassdører, opplegg til vaskemaskin og toalett.

### **Åpent Kjøkken**

Stilrent IKEA kjøkken fra 2022 med integrerte hvitevarer. Kjøkkenet har god skap- og benkeplass som gjør det enkelt å tilberede din neste 5-stjerners middag.

### **Stue**

Koselig stue med plass til både sofa - og spisegruppe. Fra stuen er det utgang til leilighetens egne terrasse på hele 26 kvm.

### **Gjesterom/barnerom**

Koselig soverom med god plass til seng, garderobeskap og skrivebord. Rommet er lyst og luftig med en god vindusflate.



#### Hovedsoverom

Romslig hovedsoverom med god plass til dobbeltseng med nattbord på hver side. Videre har rommet et stort garderobeskap til oppbevaring av yttertøy.

#### Terrasse

Nevner det igjen. Terrasse på hele 26 kvm! Her det plass til både sitte- og spisegruppe hvor man kan samle alle sine nære for et hyggelig selskap. Terrassen er sydpåvendt hvor man får formiddag- og tidlig ettermiddagssol. Får opp grillen og nyt sommerdagene!

Oppsummering av TG2. Det er notert 6 stk. TG2. Konferer gjerne med megler dersom det er spørsmål rundt dette. Se tilstandsrapport for en mer detaljert beskrivelse av tilstandsgradene.</b>

#### TG2: Bad Overflate vegger og himling

Vurderes på grunn av skader på servantskap og mer en halve forventede levetid på overflater er passert.

#### TG2: Bad Overflate gulv

Vurderes på grunn av utilstrekkelig fall til sluk, samt mer en halve forventede levetid er passert.

#### TG2: Bad Membran, tettesjiktet og sluk

Settes på grunn av membranens alder, som nærmer seg eller overskrider forventet levetid

#### TG2: Vinduer og ytterdører

Vurderes da balkongdøren tar i karmen og må justeres.

#### TG2: WC og innvendige vann- og avløpsrør

Vurdres da kursene på ferdelerskapet ikke er merket

#### TG2: Ventilasjon

Settes på grunn av manglende tilluftsventiler, som kan føre til utilstrekkelig ventilasjon og påvirke inneklimate negativt.

#### **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.

Medfølgende hvitevarer:

- Kjøleskap m/fryser
- Mikrobølgeovn
- Komfyr
- Platetopp
- Oppvaskmaskin

**Moderniseringer og påkostninger**

IKEA kjøkken fra 2022.

**Modernisert/Påkostet år**

2022

**TV/Internett/Bredbånd**

Sameiet har avtale med Telia for levering av Kabel-TV/Bredbånd.

**Parkering**

Det er beboerparkeringer i området. Teglverksgata 11 er del av Sone D:

Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 6200 kroner

Elbil: 2090 kroner

Motorsykkkel og moped: 3100 kroner

El-motorsykkkel og el-moped: 1045 kroner

**Forsikringsselskap**

If Skadeforsikring NUF

**Polisenummer**

SP587012

**Diverse**

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

# Energi

## **Oppvarming**

Fjernvarme gjennom radiatorer.

## **Energikarakter**

E

## **Energifarge**

Grønn

# Økonomi

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

Kr 5 900 000

## **Formuesverdi primær**

Kr 1 430 906

## **Formuesverdi primær år**

2023

## **Formuesverdi sekundær**

Kr 5 723 624

## **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

## **Eierbrøk**

56/3597

## **Felleskostnader inkluderer**

Avdrag felleslån 70

Felleskostnader drift 3 518

Renter felleslån 114

Bredbånd 277  
Fjernvarme  
Kommunale avgifter  
Vedlikehold  
Vaktmestertjenester

**Felleskostnader pr. mnd**

Kr 3 979

**Andel Fellesgjeld**

Kr 20 084

**Andel fellesgjeld år**

2023

**Fellesgjeld pr. dato**

31.12.2023

**Andel fellesformue**

Kr 15 552

**Andel fellesformue dato**

31.12.2023

## Sameiet

**Sameienavn**

Sameiet Teglverksgata 11

**Organisasjonsnummer**

998 478 197

**Om sameiet**

Eierseksjonssameiet Teglverksgata 11. Sameiet består av 58 boligseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring. Sameiets seksjoner og fellesareal skal nyttes til boligformål, og næringsseksjoner til næring.

Det er ingen vedlikeholdsplaner for nær fremtid som vil påvirke fellesgjeld og felleskostnader.

**Lånebetingelser fellesgjeld**

Lånenummer: 16367641421, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 22.01.2025: 7.2% pa.

Antall terminer til innfrielse: 55  
Saldo per 22.01.2025: 1 236 283  
Andel av saldo: 19 287  
Første termin/første avdrag: 30.12.2023 ( siste termin 30.09.2038 )

#### **Sikringsordning fellesgjeld**

Sameiet er ikke tilknyttet en sikringsordning.

#### **Forkjøpsrett**

Det er ikke forkjøpsrett.

#### **Regnskap/budsjett**

regnskap 2023

Inntekt: 3 446 380,-

Kostnad: 3 021 178,-

Finanskostnad: 44 650,-

Årsresultat: 380 552,- (Overført til sameiekapital)

Budsjett 2024

Inntekt: 3 007 331,-

Kostnad: 2 835 100,-

Finanskostnad: 88 960,-

Årsresultat: 83 271,-

#### **Styregodkjennelse**

Det er ikke krav om styregodkjennelse.

#### **Vedtekter/husordensregler**

Vedtekter og husordensregler kan fås av megler.

#### **Dyrehold**

Dyrehold er tillatt så fremt dette ikke medfører urimelig sjenanse for naboer.

Båndtvang skal håndheves. Eierne oppfordres til å ivareta fellesskapet, og plikter å ta opp etter seg og unngå sjenerende støy fra bjeffing etc.

#### **Beboernes forpliktelser og dugnader**

Dugnader må påses.

## Forretningsfører

### **Forretningsfører**

Boligbyggelaget USBL

# Offentlige forhold

## Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 227, bruksnummer 562, seksjonsnummer 15 i Oslo kommune.

## Tinglyste heftelser og rettigheter

Heftelser i eiendomsrett:

2005/7940-2/105 04.02.2005 BEST. OM ADKOMSTRETT

RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 227 BNR: 405

RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 227 BNR: 478

RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 227 BNR: 563

Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo Kommune v/Plan- og bygningsetaten

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 0301 GNR: 227 BNR: 562

2005/7940-4/105 04.02.2005 ERKLÆRING/AVTALE

RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 227 BNR: 563

Rett til uteoppholdsareal

Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo Kommune

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 04.12.2024 13:25 – Sist oppdatert 04.12.2024 13:24

Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714) Side 1 av 2

v/Plan- og bygningsetaten

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 0301 GNR: 227 BNR: 562

2005/7940-5/105 04.02.2005 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo Kommune

v/Plan- og bygningsetaten

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger

m.m.

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 0301 GNR: 227 BNR: 562

2021/535387-1/200 06.05.2021

21:00

PANTEDOKUMENT

Beløp: NOK 3 975 000

Pantlaster: EIKA BOLIGKREDITT AS

ORG.NR: 885 621 252

2021/535397-1/200 06.05.2021

21:00

PANTEDOKUMENT

Beløp: NOK 1 300 000

Panthaver: Odal Sparebank

ORG.NR: 937 887 043

2021/535397-2/200 06.05.2021

21:00

\*\* PRIORITETSBESTEMMELSE

VEKET FOR: PANTEDOKUMENT 2021/535387-1

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ferdigattest datert 26.03.09.

Det foreligger godkjente tegninger som stemmer med dagens bruk.

### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

26.03.2009.

### **Vei, vann og avløp**

Offentlig vann og avløp tilkoblet private stikkledninger. Offentlig vei.

### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen er regulert til F 4 Spesialområde (bolig og kontor) S-4127 15.12.2004.

Det er ingen pågående bygge/plansaker som vil påvirke eiendommen pr. dags dato.

### **Adgang til utleie**

FREMLEIE

Styret presiserer at alt ansvar for leieboere og deres opphold i leid leilighet påligger den enkelte andelseier. Kostnader som knyttes til en spesifikk leilighet, vil bli fakturert eier.

Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Ta kontakt med megler dersom du ønsker kopi av vedtektene for nærmere informasjon om hvilke vedtak som er fattet i dette sameiet om korttidsleie.

### **Verneklasse/SEFRAK**

Bygget er på byantikvarens Oransje liste.

### **Legalpant**



De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). 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.

**Omkostninger kjøpers beskrivelse**

5 900 000 (Prisantydning)

---

20 084 (Andel av fellesgjeld)

---

5 920 084 (Pris inkl. fellesgjeld)

---

**Omkostninger**

148 000 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

---

149 350 (Omkostninger totalt)

160 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

163 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

6 069 434 (Totalpris. inkl. omkostninger)

6 080 334 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

6 083 134 (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 149 350

**Hvitvaskingsreglene**

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

**Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

**Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det

oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

#### **Oppdragsansvarlig**

Safar Pirotee

Eiendomsmeglerfullmektig

[safar.pirotee@aktiv.no](mailto:safar.pirotee@aktiv.no)

Tlf: 408 00 443

Hege Bråten Tischbein

Eiendomsmeglerfullmektig

[hege.braten.tischbein@aktiv.no](mailto:hege.braten.tischbein@aktiv.no)

Tlf: 479 21 501

#### **Ansvarlig megler**

Alexander Trampe-Kindt

Fagansvarlig / Eiendomsmegler MNEF

[alexander.trampe.kindt@aktiv.no](mailto:alexander.trampe.kindt@aktiv.no)

Tlf: 408 00 440

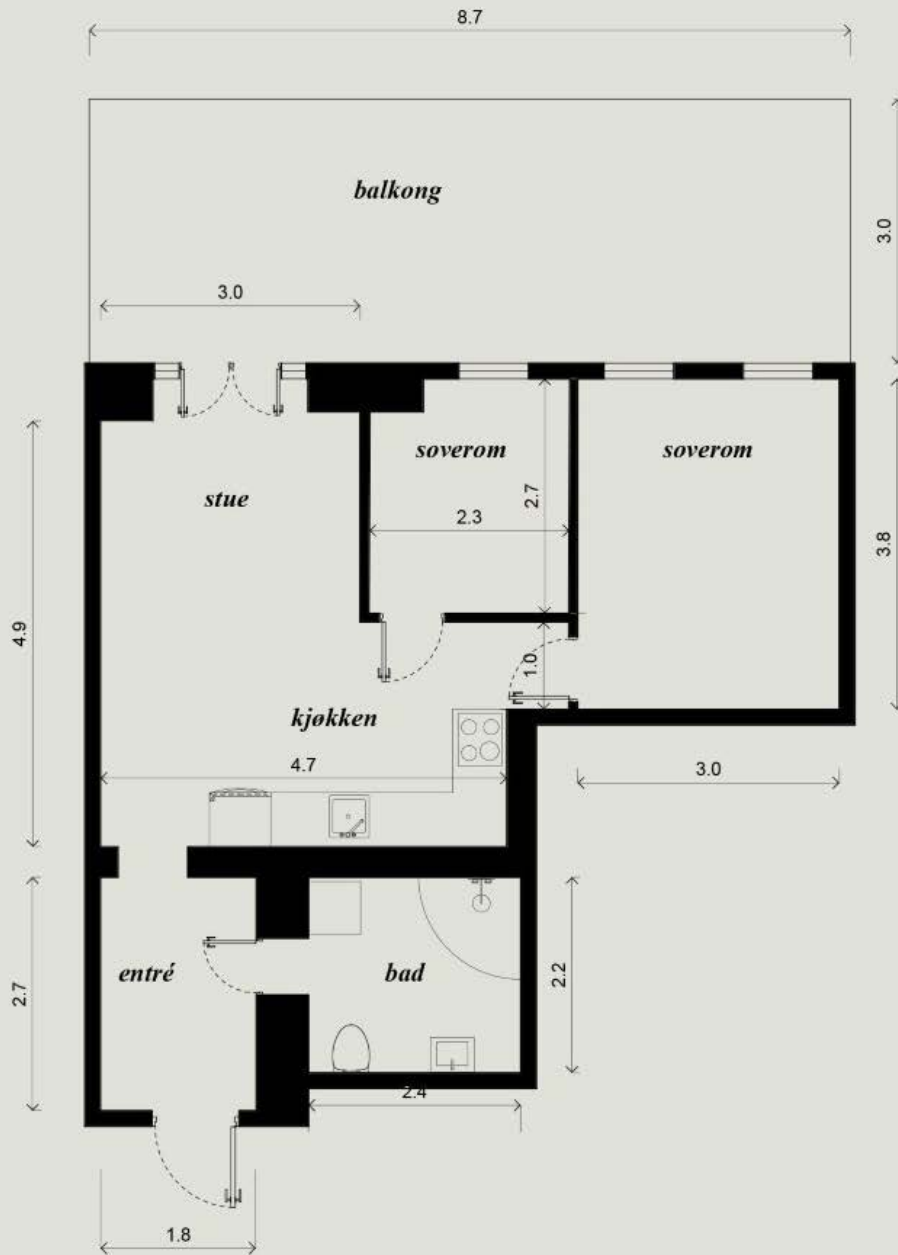
Grefsen og Torshov Eiendomsmegling AS, Torshovgata 8

0476 OSLO

Tlf: 216 36 363

#### **Salgsoppgavedato**

04.02.2025

































































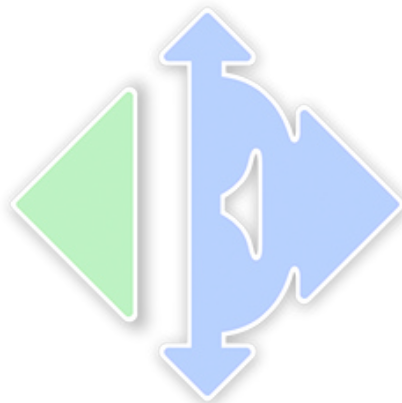






# Vedlegg

Teglverksgata 11,  
0553 OSLO



www.e3.no

#### Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

#### Utført av:

Takstmann

**Matias Utnem**

Dato: 05/02/2025

Gabels gate 25b

Oslo 0272

92059064

mutnem@gmail.com



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

## OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

### AVGRENSNING:

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

### NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

### LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

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

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

### VÆR OPPMERKSOM PÅ

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

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

### KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

### PIPER OG ILDSTEDER:

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

### ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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



## MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	<p>TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Det er ingen tegn til slitasje.</li> <li>* Dokumentert fagmessig godt utført.</li> <li>* Det er ingen merknader.</li> </ul>
TG 1	<p>TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje.</li> <li>* Strakstiltak anses ikke som nødvendig.</li> </ul>
TG 2	<p>TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Feil utført.</li> <li>* Skadet, eller symptomer på skade.</li> <li>* Svært slitt.</li> <li>* Nedsatt funksjon.</li> <li>* Utgått på dato.</li> <li>* Kort gjenværende brukstid.</li> <li>* Det er behov for tiltak i nær fremtid.</li> <li>* Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.</li> </ul>
TG 3	<p>TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Har total funksjonssvikt</li> <li>* Fyller ikke lenger formålet</li> <li>* Er en fare for liv og helse</li> </ul> <p>Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.</p>
TG iu	<p>TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen</li> <li>* Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen</li> </ul>

## EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:227, Bnr: 562
Hjemmelshaver:	Kevin Arinze Echem og Zada Sangin Mohammed
Seksjonsnummer:	15
Festenummer:	
Andelsnummer:	
Byggeår:	1920
Tomt:	1984 m <sup>2</sup>
Kommune:	301 Oslo

## BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Safar
Befaringsdato:	23.1.2025
Fuktmåler benyttet:	MMS2 Protmeter
Vann:	Tilkoblet offentlig nett
Avløp:	Tilkoblet offentlig nett
Adkomst:	Adkomst fra offentlig vei

## OM TOMTEN:

Pent opparbeidet felles gårdsrom.  
 Parkering i gaten etter gjeldende bestemmelser for området.

Beliggende i et etablert og attraktivt boligområde på Grünerløkka i Oslo kommune.  
 Det er kort vei til offentlig kommunikasjon, skoler, barnehager, butikker, cafeer, restauranter, gallerier, treningssenter, sentrum m.m.

## OM BYGGEMETODEN:

Grunnmuren er antatt fundamentert på flåter/komprimerte eller faste masser. Hovedbærekonstruksjon i teglstein, pusset og malt. Saltak i treverk (ukjent tekking). Renner, nedløp og beslag i stål. Felles trappegang med trapper utført i stål. Personheis i oppgang.

## OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

### Konklusjon

Boligen fremstår med normal bruksslitasje og generelt funksjonelle bygningsdeler. Det er registrert enkelte avvik som hovedsakelig knytter seg til vedlikeholdsbehov og aldersrelaterte slitasjeskader. Disse forholdene påvirker i hovedsak estetikk og funksjon, men utgjør ingen akutte problemer eller alvorlige feil som krever straksiltak. Følgende punkter oppsummerer de viktigste vurderingene:

Våtrom: Badet viser tegn til slitasje, som misfargede fuger og oppsvulming av servantskap. Membranen er fra 2007 og har snart nådd forventet levetid. Ingen fuktskader er påvist, men tiltak anbefales på sikt.

Kjøkken: Oppgradert innredning fra 2022 med funksjonelle løsninger. Mindre slitasje og ingen registrerte lekkasjer eller fuktskader. Vinduer og dører: Vinduer og dører er funksjonelle, men balkongdøren trenger justering.

Ventilasjon: Forsert avtrekk på kjøkken og bad fungerer godt, men manglende tilluftsventiler reduserer ventilasjonsbalansen.

Elektrisk anlegg: Ingen kritiske feil, men det mangler samsvarserklæring, og kabelinnføringer i sikringsskapet er ikke tette.

---

## ANNET:

### Oppvarming:

Fjernvarmeanlegg med radiatorer.

Gulvvarme på bad/vaskerom. Adkomst for styring via luke i himling på bad/vaskerom. Installasjonene er ikke vurdert av takstmann grunnet manglende kompetanse.

---

## DOKUMENTKONTROLL:

eiendomsverdi.no

tidligere salgsoppgave gitt av selger.

---

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

### Overflater:

Gulv: enstavs laminat i alle rom, fliser på badet.

Vegger: malte flater, fliser på badet.

Himling: malte flater, downlights i entre og på badet.

---

## FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg.

---

## VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Ny kjøkkeninnredning 2022

---

## FELLESKOSTNADER:

Ikke oppgitt.

---

**AREALER OG ANVENDELSE:**

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

**MÅLEVERDIGE AREALER:**

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

**AREALBEGREPER:**

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

**ENDRINGER:**

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

**NB:**

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

**AREAL BOLIG:**

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m <sup>2</sup>	S-Rom m <sup>2</sup>
2.etasje	54			26		
Kjeller		5				
SUM BYGNING	54	5		26		
SUM BRA	59					

**AREAL GARASJE/UTHUS:**

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m <sup>2</sup>	S-Rom m <sup>2</sup>
SUM BYGNING						
SUM BRA						

**BRA-i:**

Rom:

Bra-i: entre, 2 soverom, bad og stue/kjøkken

**BRA-e:**

Bra-e: bod i kjeller målt til ca 5,2 m<sup>2</sup>.

**MERKNADER OM AREAL:**

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

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

Det er ikke kontrollert om bodene tilhører leiligheten. Boder er definert som fellesareal, og styret har kompetanse til å omdisponere hvilke og hvor mange boder boligen har bruksrett til.

BRA-i: Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende yttervegger.

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

## MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

---

### FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

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

Merk at tilstandsgrader er satt på bygningsdeler som er synlige inne i leiligheten, selv om disse muligens kan omfattes av sameiets vedlikeholdsansvar (for eksempel vinduer og entrédører).

Boligen ble kontrollert i dagslys. God tilkomst til vurderte bygningsdeler, ingen hindringer under besiktigelsen. Møbler og inventar er ikke flyttet på under befarungen.

---

## ANDRE MERKNADER:

---

### TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Kevin Arinze Echem (boligeier)

Matias Utnem (takstmann)

---

## **BYGGMESTER:**

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

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

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

## **INTEGRITET:**

### **UAVHENGIG TAKSTMANN**

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

*Ansvarlig for rapporten:*

**Matias Utnem**

Byggmester og takstmann

05/02/2025

Matias Utnem

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

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er ikke påvist sprekker i fuger.
- Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ventiler som kan åpnes.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Badet har flislagte vegger og en malt, slett himling med downlights.

Innredning bad:

Badet er utstyrt med et servantskap med en rund servant på en laminat benkeplate. Servanten har ettgreps blandedbatteri, gulvstående toalett og dusjhjørne med buede svingdører. Det er lagt opp for vaskemaskin, og det finnes speil over servanten.

**Merknader:** Servantskap:

Servantskapet viser tegn til slitasje med oppsvulming, sår og hakk. Det er registrert noe vann inne i skapet. Det er ikke observert lekkasje fra vann- eller avløpsrør.

Vegger og tak:

Flislagte vegger og malt, slett himling med downlights. Fuktmåling av veggene avdekket ikke forhøyede verdier. Badets alder tilsier at mer en halve forventet levetid på overflater er passert. Keramiske fliser har en forventet levetid på ca. 20 år ifølge Byggforskseriens datablader

TG2 vurderes på grunn av misfarging av fuger, skader på servantskap og mer en halve forventede levetid på overflater er passert.

**TG 2** 1.1.2 Overflate gulv

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er ikke påvist sprekker i fuger.
- Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket. Se under.
- Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
- Det er ikke påvist knirk i gulvet.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen. Se under.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Flislagt gulv med gulvvarme.

**Merknader:** Gulvet har fall mot sluk, men dette er mindre enn kravene tilsier. Topp membran er ikke dokumentert som værende 25 mm over sluk, selv om høydeforskjellen mellom terskel og sluk er over 25 mm.

Det er registrert en tett list rundt dusjsonen og sluket. Denne listen kan hindre effektiv vannavrenning til sluket ved en eventuell lekkasje fra toalett, servant eller vaskemaskin. Det anbefales å lage åpninger i listen for å sikre at lekkasjevann fra toalett, servant eller vaskemaskin kan ledes effektivt til sluket.

TG2 vurderes på grunn av utilstrekkelig fall til sluk, samt mer en halve forventede levetid er passert.

**TG 2** 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2007

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

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

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Badet er utstyrt med et plastsluk med klemming av plast.

Membranens type og utførelse er ukjent, men det er indikasjoner på at det kan være en smøremembran, basert på det som er synlig rundt sluket. Uten nærmere dokumentasjon eller ytterligere inspeksjon kan det ikke fastslås om membranens utførelse tilfredsstillende kravene til tetthet og langvarig funksjon. Dette bør vurderes nærmere ved behov for oppgradering eller utbedring.

Membranen har en forventet levetid på ca. 20 år ifølge Byggforskseriens datablader. Membranen er fra 2007, og har en alder som tilsier at membranens nærmer seg forventet levetid.

Det er ikke utført hulltaking i tilstøtende rom for fuktkontroll, da veggen ikke er tilgjengelig for hulltaking.

Vurdering:

Sluket og membranens vurderes som funksjonelle per nå, men membranens alder og usikkerhet om tilstanden utgjør en risiko for fremtidige problemer.

TG2 settes på grunn av membranens alder, som nærmer seg eller overskrider forventet levetid.

#### Merknader:

### 2. Kjøkken

#### TG 1 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2007

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

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

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

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

Kjøkken

Ifølge eier ble kjøkkeninnredningen oppgradert i 2022. Kjøkkenet har IKEA-over- og underskap med fronter i tre imitasjon og en kvarts benkeplate med underlimt oppvaskkum. Blandebatteriet er et ettgrepbatteri med uttrekkbar spylefunksjon.

Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer, inkludert oppvaskmaskin, komfyr, platetopp, kjøll/fryseskap og mikrobølgeovn. For sikkerhet er det montert både komfyrvakt og automatisk lekkasjestopper.

Det er belysning under overskapene, og avtrekksviften over stekeplaten er koblet til ventilasjonssystemet.

#### Merknader:

### 3. Andre Rom

#### TG 1 3.1 Andre rom



Det er registrert generell slitasje på overflatene, som er normalt for en bolig av denne alderen og med vanlig bruk.

**Vegger:**

Mindre hull etter oppheng av bilder eller hyller, samt misfarging og skjolder, er registrert på enkelte vegger. Dette er vanlige tegn på tidligere bruk og kan enkelt utbedres med sparkling og maling.

**Gulv:**

Gulvflatene viser mindre riper, misfarging og slitasjemerker, spesielt i områder hvor det har stått møbler. Dette er vanlige tegn på bruk og vurderes ikke som tekniske mangler.

**Vurdering:**

Overflatene i boligen fremstår med normal bruksslitasje, som forventes i en fraflyttet bolig. Slike avvik er av estetisk karakter og påvirker ikke funksjonaliteten til boligen.

**Merknader:**

**4. Vinduer og ytterdører**

**TG 2** 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

**Beskrivelse av vurdert bygningsdel:**

**Vinduer:**

Vinduer med 2-lags isolerglass og karmen utført i PVC, produsert i 2005.

**Dører:**

Inngangsdør (B30/40dB) med kikkehull, malt overflate.

Tofløyet terrassedør med 2-lags glass og PVC-karmen, også produsert i 2005.

**Merknader:** Tilstandsvurdering:

**Vinduer:**

Vinduer fremstår i god stand, uten registrerte tegn til punkterte ruter eller vesentlig slitasje. PVC-karmene er robuste og krever generelt lite vedlikehold.

**Dører:**

Inngangsdøren er funksjonell og tilfredsstillende brann- og lydkrav.

Balkongdøren registreres å ta i karmen, noe som kan indikere behov for justering for å sikre enkel betjening og hindre ytterligere slitasje.

Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

Vinduer: TG1 settes, da ingen vesentlige avvik er registrert.

Dører: TG2 settes for balkongdøren, som krever justering for optimal funksjonalitet.

**5. Balkonger, verandaer og lignende**

**TG iu** 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

**Beskrivelse av vurdert bygningsdel:**

Terrassen er en markterrasse med utgang fra stuen, konstruert av tre med rekkverk i tre. På befaringsdagen var terrassen dekket av snø, noe som begrenset muligheten for en detaljert inspeksjon av overflater og rekkverk.

Markterrasen er målt til ca. 26 m<sup>2</sup>

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

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2007

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

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

Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Avløpskapasiteten vurderes som ikke tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Materialet vurderes ikke som utgått på dato.

Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

## Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Boligen er utstyrt med et rør-i-rør-system. Fordelerskapet er plassert over himlingen på badet, og lekkasjevann fra fordelerskapet føres til sluk. Det er flere fordelerskap plassert over himlingen på badet, men det er ikke oppgitt hvilke områder disse betjener eller hva de stenger vannet til.

Fordelerskapet for denne leiligheten er lokalisert, og stoppekranen er funksjonstestet og fungerer som den skal.

## Begrensninger i inspeksjon:

Kun synlige rørinstallasjoner er kontrollert. Rør som er skjult i vegger, gulv eller andre konstruksjoner, er ikke undersøkt. Eventuelle feil i det skjulte anlegget kan dermed ikke identifiseres eller vurderes.

**Merknader:** TG2 vurderes da kursene på fordelerskapet ikke er merket.

**Ingen** 6.2 Varmtvannsbereder

Felles varmtvann for sameiet.

**Merknader:****TG 2** 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i 2007

Boligen har ikke naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

## Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Leiligheten er utstyrt med forsert avtrekk på kjøkkenet og badet. Det er ikke installert tilluftsventiler, og ventilasjonssystemet baserer seg på tilluft gjennom lufting via vinduer.

**Merknader:** Tilstandsvurdering:**Avtrekk:**

Forsert avtrekk på kjøkken og bad er en positiv faktor for å opprettholde luftkvaliteten og redusere fuktproblemer i disse områdene.

**Tilluft:**

Mangelen på tilluftsventiler begrenser ventilasjonsbalansen i leiligheten. Avhengighet av lufting gjennom vinduer kan føre til dårlig luftutskifting, spesielt i perioder med lav utelufttemperatur eller når vinduene holdes lukket.

TG2 settes på grunn av manglende tilluftsventiler, som kan føre til utilstrekkelig ventilasjon og påvirke inneklimate negativt.

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

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

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

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

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.



Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

**Sikringsskap:**

Sikringsskapet er plassert i entreen og utstyrt med automatsikringer.

**Elektrisk anlegg:**

Takstmannen har ikke nødvendig fag- eller spesialkompetanse til å utføre en fullstendig kontroll av det elektriske anlegget. Vurderingen er basert på visuell inspeksjon, opplysninger fra eier, eventuell dokumentasjon og bruk av en standard sjekklister.

**Branntekniske forhold:**

Alle boliger skal ha minst én røykvarsler i hver etasje og være utstyrt med slukkeutstyr, som enten husbrannslange eller brannslukningsapparat med kapasitet på minst 6 kg og en effektivitetsklasse på minst 21 A for skumapparat.

Dersom husbrannslange benyttes, bør den være tilkoblet en fast vannforsyning og ha en kuleventil (type kran).

**Tilstandsvurdering:**

Det elektriske anlegget er ikke vurdert med tilstandsgrad, da dette krever kontroll utført av en autorisert elektroinstallatør eller kontrollør.

Brannsluknings- og varslerutstyr bør kontrolleres og vedlikeholdes for å sikre at det oppfyller kravene.

**Vurdering:**

Det elektriske anlegget fremstår som funksjonelt basert på visuell inspeksjon, men en fullstendig elkontroll anbefales for å sikre at anlegget oppfyller gjeldende krav og er uten feil eller mangler.

**Anbefalinger:**

**Elkontroll:**

Gjennomfør en elkontroll utført av en autorisert elektroinstallatør for å sikre at det elektriske anlegget er i forskriftsmessig stand.

**Brannteknisk utstyr:**

Kontroller at boligen har tilstrekkelig røykvarsling og slukkeutstyr som oppfyller gjeldende krav.

Sørg for at brannslukningsapparatet er innenfor anbefalt serviceintervall, eller at husbrannslangen fungerer som den skal.

**Tilstandsgrad:**

Ingen tilstandsgrad gis for det elektriske anlegget.

**Merknader:**

**Vær oppmerksom på:**

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

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

**Tilleggsopplysninger:**

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

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

TG2 vurderes på grunn av skader på servantskap og mer en halve forventede levetid på overflater er passert.

**1.1.2 Bad Overflate gulv**

TG2 vurderes på grunn av utilstrekkelig fall til sluk, samt mer en halve forventede levetid er passert.

**1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk**

TG2 settes på grunn av membranens alder, som nærmer seg eller overskrider forventet levetid.

**4.1 Vinduer og ytterdører**

TG2 vurderes da balkongdøren tar i karmen og må justeres.

**6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør**

TG2 vurderes da kursene på ferdelskapet ikke er merket.

**6.3 Ventilasjon**

TG2 settes på grunn av manglende tilluftsventiler, som kan føre til utilstrekkelig ventilasjon og påvirke innklimaet negativt.

**Takstmannens vurdering ved TG3:**

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Grefsen/Torshov	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1004250009	
<b>Selger 1 navn</b>	<b>Selger 2 navn</b>
Kevin Arinze Echem	Sangin Zada
<b>Gateadresse</b>	
Teglverksgata 11	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
OSLO	0553
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2021
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	3
Antall måneder	8
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1004250009

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

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

Beskrivelse

Det har tidligere vært utfordringer med fukt i bodområdet. Dette har vært undersøkt og fikset av Tørt Bygg AS i 2024, som installerte avfuktere for å stabilisere fukt verdiene.

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

Nei

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

Nei  Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei  Ja

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

Svar

Nei

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

Nei  Ja

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

Beskrivelse

Det har tidligere vært utfordringer med mus i bodområdet. Dette har blitt undersøkt, og styret har iverksatt flere tiltak for å eliminere problemet, blant annet gjennom ulike forebyggende tiltak.

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

Nei  Ja

## Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

Document reference: 1004250009

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kevin Echem	6c05e77d8fd68e0139f2409 b26fd8867905a805d	26.01.2025 22:48:55 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

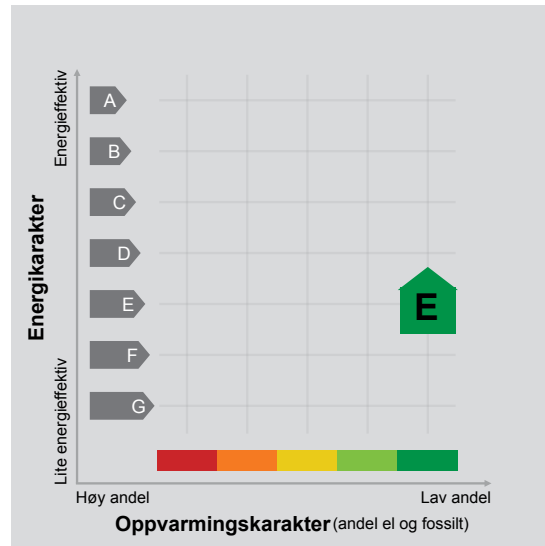
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Sangin Zada	e5c29a3032be5ef6dac42b0 83baf9cffa971f9bc	26.01.2025 22:51:19 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1004250009

- 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>

# ENERGIATTEST

Adresse	Teglverksgata 11
Postnummer	0553
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	227
Bruksnummer	562
Seksjonsnummer	15
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81364818
Bruksenhetsnummer	H0109
Merkenummer	Energiattest-2025-75163
Dato	03.02.2025



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

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

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

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

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

## Målt energibruk 2 160 kWh pr. år

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

2 160 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm <sup>3</sup> gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved





## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Vask med fulle maskiner

- Slå av lyset og bruk sparepærer

- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

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



## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

<b>Bygningskategori:</b>	Boligblokker
<b>Bygningstype:</b>	Leilighet
<b>Byggeår</b>	2007
<b>Bygningsmateriale:</b>	Betong
<b>BRA:</b>	55
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	6
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

### Teknisk installasjon

**Oppvarming:** Fjernvarme

**Ventilasjon** Periodisk avtrekk

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





---

## Om grunnlaget for energiattesten

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

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

## Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

# Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

## Brukertiltak

### Tiltak 1: Vask med fulle maskiner

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

### Tiltak 2: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

### Tiltak 3: Spar strøm på kjøkkenet

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

### Tiltak 4: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

### Tiltak 5: Tiltak utendørs

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

### Tiltak 6: Slå el.apparater helt av

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

### Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

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

### Tiltak 8: Luft kort og effektivt

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

### Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

### Tiltak 10: Redusér innnetemperaturen

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

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg



### **Tiltak 11: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**

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

### **Tiltak 12: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**

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

## **Tiltak utendørs**

### **Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

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

### **Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning**

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

### **Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer**

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

### **Tiltak 16: Skifte til sparepærer på utebelysning**

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

## **Tiltak på varmeanlegg**

### **Tiltak 17: Individuell varmemåling i flerbolighus**

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

# Nabolagsprofil

Teglverksgata 11 - Nabolaget Freiiparken/Sofienbergparken - vurdert av 181 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere



## Offentlig transport

Sofienbergparken Linje 11N, 12N, 30	5 min 0.4 km
Olaf Ryes plass Linje 11, 12, 18	7 min 0.5 km
Carl Berners plass Linje 5	13 min 1 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	18 min 1.3 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	9 min 2.6 km

## Skoler

Grünerløkka skole (1-7 kl.) 535 elever, 23 klasser	7 min 0.5 km
Lakkegata skole (1-7 kl.) 463 elever, 26 klasser	13 min 1 km
Vahl skole (1-7 kl.) 203 elever, 13 klasser	15 min 1.1 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 417 elever, 28 klasser	8 min 0.6 km
Frydenberg skole (8-10 kl.) 506 elever, 30 klasser	25 min 2 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	13 min 0.9 km
Hersleb videregående skole	12 min



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 80/100



## Kvalitet på skolene

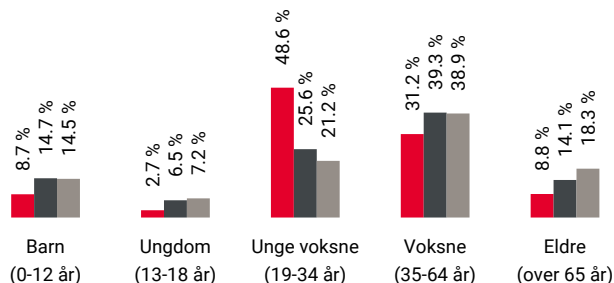
Veldig bra 76/100



## Naboskapet

Høflige 61/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Freiiparken/Sofienbergpar...	2 019	1 302
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Seilduken barnehage A/L (1-5 år) 54 barn	6 min 0.4 km
Sofienbergparken barnehage (1-5 år) 117 barn	6 min 0.4 km
Rodeløkka barnehage (1-5 år) 62 barn	7 min 0.5 km

## Dagligvare

Kiwi Rodeløkka	1 min
Kiwi Københavngata	6 min

## Primære transportmidler



1. Trikk



2. Gående



3. Buss



### Kollektivtilbud

Veldig bra 91/100



### Shoppingutvalg

Meget bra 87/100



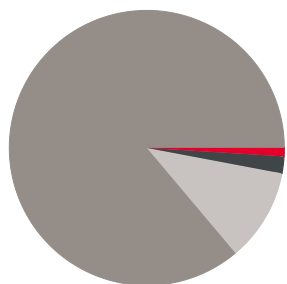
### Serveringstilbud

Meget bra 86/100

## Sport

⚽ Sofienbergparken balløkke	4 min	🚶
Ballspill		0.3 km
⚽ Dælenengen ballbane	7 min	🚶
Ballspill, fotball		0.5 km
🏊 Fitness24Seven Grünerløkka	9 min	🚶
🏊 Fresh Fitness - Carl Berner	10 min	🚶

## Boligmasse



- 1% enebolig
- 2% rekkehus
- 87% blokk
- 11% annet

«Utmerket beliggenhet, med godt kollektivtilbud og rekreasjonsområder (museer, parker, uteliv og restauranter).»

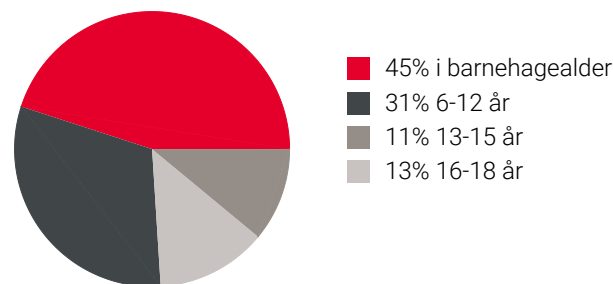
Sitat fra en lokalkjent



## Varer/Tjenester

📍 Carl Berner Torg	13 min	🚶
📍 Boots apotek Grünerløkka	9 min	🚶

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning



0% 59%

- Freiaparken/Sofienbergparken
- Oslo og omegn
- Norge

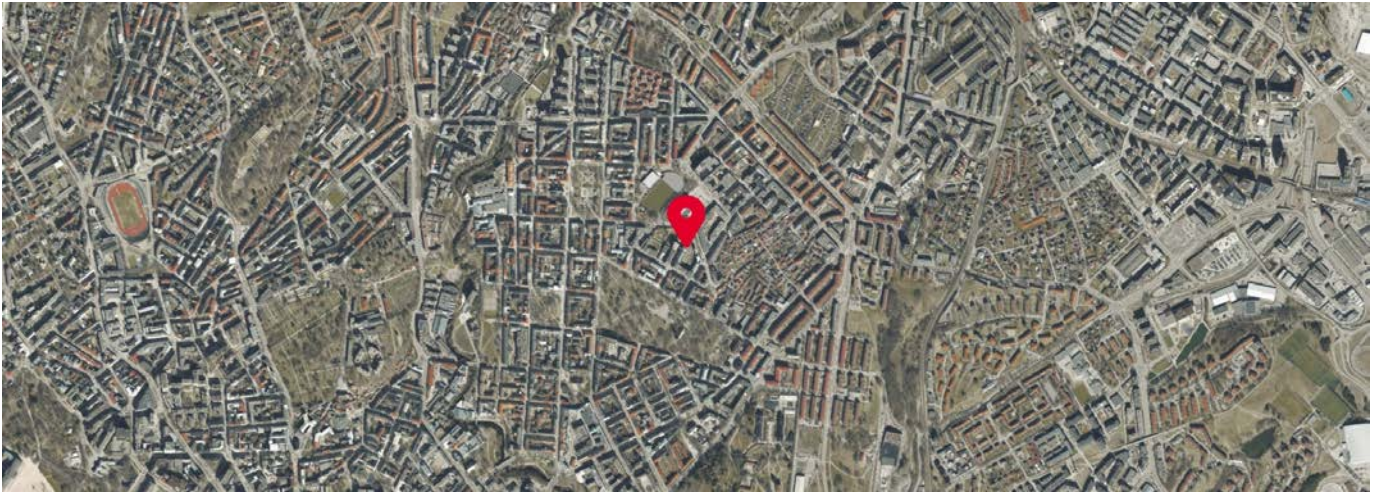
## Sivilstand

		Norge
Gift	15%	33%
Ikke gift	77%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024





Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024





## 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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

**9. 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 4 900/5 100/5 800 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: Teglverksgata 11  
0553 OSLOMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling  
Saksbehandler: Safar Pirotee

Oppdragsnummer:

Telefon: 408 00 443  
E-post: safar.pirotee@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. \_\_\_\_\_

Beløp med bokstaver: Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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