

aktiv.

Åkebergveien 18B, 0650 OSLO

**Attraktiv 4-roms selveier -
Oppusset i 2023- Bad og kjøkken
fra 2018 - Balkong - Bad og
WC-rom - Trappefri adkomst**



Partner / Eiendomsmegler / Avdelingsleder

Marius Wang

Mobil 468 28 887

E-post mw@aktiv.no

Aktiv Grefsen

Kjelsåsveien 18, 0488 OSLO. TLF. 468 28 887

Nøkkelinformasjon

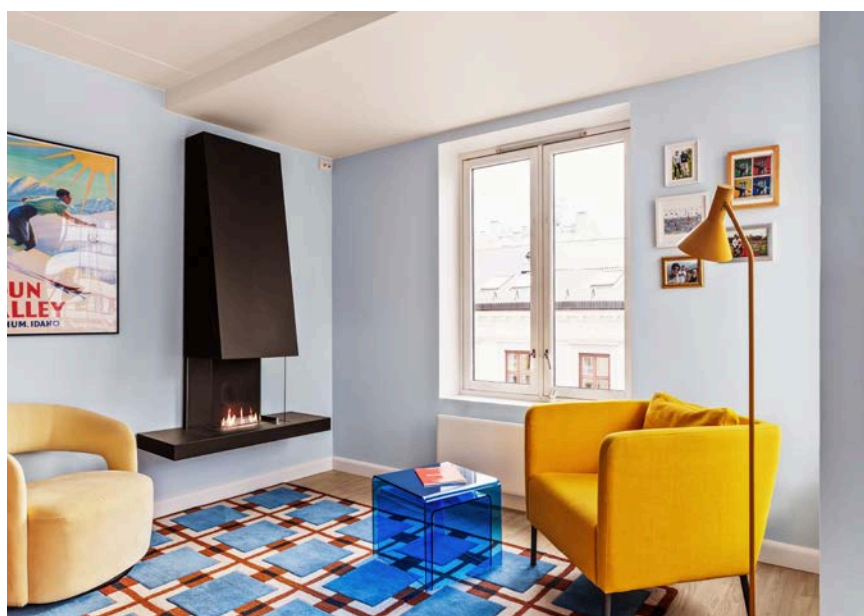
Prisant.: Kr 7 950 000,-
Omkostn.: Kr 200 100,-
Total ink omk.: Kr 8 150 100,-
Felleskostn.: Kr 4 062,-
Selger: Ekaterina Kvasha
James Robert Crocker

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1989
BRA-i/BRA Total 102/105 kvm
Tomtstr.: 910.7 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 231, bnr. 7
Snr. 38
Oppdragsnr.: 1012250014

Attraktiv 4-roms selveier - Oppusset i 2023- Bad og kjøkken fra 2018 - Balkong - Bad og WC-rom - Trappefri

Velkommen til Åkebergveien 18B. Her får du en lys og attraktiv 4-roms leilighet med god planløsning og solrik balkong. Leiligheten fikk en omfattende oppussing i 2023 og har gjennomgående god standard. Nytt kjøkken og oppgradert bad fra 2018.

Nyrenoverte rom og korridor (med nye dører) fra 2023
Kjøkken fra 2018
Oppgradert bad og separat WC-rom fra 2018
1-stavs laminat gulv fra 2018
Stor Walk-in garderobe
Romslig stue med plass til spisebord
Nobø panelovner (Termostatstyrt og tidsstyrt via app) fra 2021
Lekker Tenderflame peis i stuen
Solrik balkong. Sol til kl 19 på sommeren
Vakker utsikt over Ekebergparken.
Kort avstand til T-bane
Gangavstand til Bjørvika, Operaen, Særenga
Mange parker i nærheten (Tøyen, Klosterenga, Ekeberg)



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	48
Egenerklæring	63
Nabolagsprofil	68
Budskjema	77

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 102 m²

BRA - e: 3 m²

BRA totalt: 105 m²

TBA: 3 m²

Bruksareal fordelt på etasje

5. etasje

BRA-i: 102 m² Entre, gang, tre soverom, kjøkken, bad, separat WC og stue.

BRA-e: 3 m² Én bod på loftet målt til ca 3,3 m².

TBA fordelt på etasje

5. etasje

3 m² Balkong

Fellesarealer og rettigheter til bruk

I sameiet er det et felles sykkelrom og det etableres per dags dato et eget trimrom for beboerne i underetasjen. Trimrommet er forventet ferdigstilt i April og klar for bruk i Mai.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

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.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

910.7 m²

Tomtebeskrivelse

Inngang via port rom med flotte kunstnerdekorerte vegger. Bakgård belagt med belegningsstein, opphevet terrasse gulv, skillevegger mot naboeiendom, belysning og flere sittegrupper med bord

Beliggenhet

Denne boligen har en flott beliggenhet på Tøyen/Enerhaugen, bare noen få minutter unna Grønland, sentrum og Oslo S. Den er perfekt for deg som ønsker å bo sentralt, med kort avstand til alle nødvendige fasiliteter.

Tøyen er et livlig og populært område, med Tøyen torg som et samlingspunkt for nyåpnede kafeer og spisesteder. Her finner du både Postkontoret og Nord&Natt, som kombinerer bakeri og bar, samt Tøyen bodega med sine smakfulle retter. I nærområdet er det også flere koselige kafeer og spisesteder, og Grønland byr på et pulserende folkeliv med butikker, restauranter og utesteder.

Området rundt Tøyen er i stor vekst, og du har kort vei til Sørenga og Bjørvika med Operaen, Barcode og en flott bystrand. På Sørenga finner du også Sukkerbiten, en sommerrestaurant med uteservering og arrangementer. I nærheten ligger restauranter som Maaemo, med tre Michelin-stjerner, og den folkekjære Olympen.

For den aktive finnes det flere treningssentre i området, samt flotte turmuligheter både sommer og vinter. Klosterenga Park, Tøyenparken og Middelalderparken ligger rett i nærheten, og med sykkel eller bil er det kort vei til Malmøya og Ulvøya. Området har også flere parker for soling og grilling på varme sommerdager. Kulturinteresserte vil sette pris på Operaen, Øyafestivalen i Tøyenparken, Naturhistorisk museum, Botanisk hage og Munchmuseet, alle innen gangavstand.

Dagligvarehandelen kan gjøres på Rema 1000 på Tøyen Torg eller Kiwi på Grønland. I tillegg ligger en Søndagsåpen Joker ikke langt unna leiligheten. Ønsker du mer shopping, er Oslo City, Byporten og Karl Johan lett tilgjengelig. Offentlig transport er også praktisk, med buss og T-banestasjon på Grønland og Tøyen, barnehager og skoler er innen gangavstand.

Adkomst

Det vil bli satt opp AKTIV visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Det er blokkbebyggelse i området

Barnehage/Skole/Fritid

Det er mange fine skoler og barnehager i nærheten av Åkebergveien 18B

- Sommerfryd barnehage (1-5 år) 0.5 km
- Enerhaugen barnehage (1-5 år) 0.5 km
- Langleiken barnehage (1-5 år) 0.5 km

- Tøyen skole (1-7 kl.) 0.5 km

- Vahl skole (1-7 kl.) 0.8 km
 - Gamlebyen skole (1-7 kl.) 0.9 km
 - Jordal skole (8-10 kl.) 0.9 km
 - Sofienberg skole (8-10 kl.) 1.6 km
-
- Hersleb videregående skole 13 min gange
 - Elvebakken videregående skole 19 min gange

Skolekrets

Åkebergveien 18B sogner til Tøyen skole

Offentlig kommunikasjon

Det er flere gode kollektiv transport muligheter i nærheten av Åkebergveien 18B. Fra Politihuset har du flere busslinjer som gir god dekning til store deler av byen. Tøyen T-bane ligger ca. 800 m fra leiligheten og er et viktig knutepunkt for kollektiv transport i Oslo. Stasjonen betjenes av linje 1, som går mellom Frognerseteren og Helsfyr i rushtiden, linje 2 fra Østerås til Ellingsrudåsen, linje 3 fra Kolsås til Mortensrud, linje 4 fra Bergkrystallen til Vestli og linje 5 som følger Ringbanen via Majorstuen og Carl Berners plass. Tøyen ligger én stasjon øst for Jernbanetorget og har overgang til flere busslinjer i området. Det er ca. 1 km fra leiligheten til Oslo S, hvor du kan ta tog, T-bane, trikk og buss til alle deler av byen og resten av landet. Her går lokaltog til nabokommuner, regional- og fjerntog til blant annet Bergen, Trondheim og Stockholm, samt Flytoget til Gardermoen

Bygningssakkyndig

Matias Utnem

Type takst

Eierskifterapport

Byggemåte

Boligbygget består av fem etasjer samt kjeller og loft. Bygningen har betongplate mot grunn, og grunnmur, bærende konstruksjoner og etasjeskillere er hovedsakelig utført i mur/betong og betongelementer

Sammendrag selgers egenerklæring

Har du kjennskap til eiendommen?

Svar: Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2023

Hvor lenge har du eid boligen?

År: 1

Måneder: 10

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

Svar: Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige Forsikring

Polise/avtalenr.: 82989556

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: - Ventilasjonstilkobling i leiligheten ble fikset (koblet til motor i taket på bygget) - Montert opp plejd trådløs styring på lyset og lagt opp til fler stikk på soverom - Byttet to gamle stikk på kjøkken - Sette opp to lamper i soverom. Plejd system til 2 stikk. Bytte to brytere til Dimmer på soveromene. Bytte kabel til varmeovn

Arbeid utført av: Ingeniør Hans Becker AS, VISJONEL AS

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

Svar: Ja

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Sluttkontroll av VISJONEL AS i september 2023/2024

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Vanntetting av balkonger i juli 2023

Arbeid utført av: BEST Totalentreprenør AS

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?

Svar: Ja

Beskrivelse: Det var en melding om tørrfruktsmalmott i første etasje. Styre utlevered fermonfeller. Problemet ble løst umiddelbart. Ingen tegn til tørrfruktsmalmott eller annet insekter i leiligheten 502. Leiligheten i første etasje ble totalrenovert i mars 2025

Tilleggs kommentar:

Treningsstudioet i bygget åpner i 2025

Innhold

Leiligheten ligger i byggets 5. etasje og består av: entré, gang, stue med utgang til en sørøstvendt balkong på 3 kvm, kjøkken, tre soverom, bad og toalettrom. Boligen disponerer en loftsbod.

Standard

Gulv: Fliser på WC og bad, laminat i øvrige rom.

Vegger: Fliser på badet, malte flater ellers.

Himling: Malte slette flater i entre, gang og WC. Malte betongelementer i øvrige rom

Entré:

Innbydende og romslig entré med dørcalling. Her er det god plass til å ta av seg sko og henge fra seg yttertøy. Videre er det god oppbevaringsplass i stort garderobeskap i korridoren. Leiligheten har gjennomgående 1-stavs laminatgulv fra 2018.

Sikringsskapet er plassert i entreen.

Stue med utgang til balkong:

Lys og romslig stue med god plass til sittegruppe, sofaseksjon og spisebord. Gode vindusposter slipper inn godt med lys. I stuen er det satt inn en lekker tenderflame peis som er perfekt for kalde vinterdager. Leiligheten har Nobø panelovner (Termostatstyrt og tidsstyrt via app) fra 2021. Fra stuen er det utgang til en koselig balkong med fantastisk utsikt over Ekebergparken. Balkongen har gode solforhold, sol til ca. kl. 19:00 i sommerhalvåret. Alle innvendige dører i leiligheten ble byttet i 2023 med unntak av skyvedøren til kjøkkenet.

Kjøkken:

Delikat og stilrent IKEA-kjøkken fra 2018 med gode arbeidsflater og godt med skapplass. Kjøkkenet er innredet med over- og underskap samt en lekker kjøkkenøy med hvite fronter. Benkeplaten er i heltre og har en dobbel oppvaskkum med ettgreps blandebatteri med uttrekkbar spylefunksjon. Kjøkkenet har integrerte hvitevarer, inkludert komfyr, mikrobølgeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøleskap. Det er montert en kullfilterventilator over platetoppen på kjøkkenøyen, og en komfyrvakt er installert. Fliser er montert mellom over- og underskap. Det er belysning under overskapene. På kjøkkenet er det også god plass til et stort spisebord.

Bad:

Pent og romslig flislagt bad fra med varme i gulv. Badet er innredet med servantskap med skuffer og en heldekkende servant med ettgreps blandebatteri. Over servanten er det et speilskap med integrert belysning. Videre inneholder badet et gulvstående toalett samt et dusjhjørne med nisjedør. Det er opplegg for full vaskesøyle (vaskemaskin + tørketrommel). Badet er oppusset i 2018 med nye fliser på hele badet, ny membran på badegulv samt smøremembran på alle vegger og nye innlagte varmekabler. Videre ble baderomsinventaret som servant med underskap, toalett, dusjvegger og ny Oras termostatstyrt blandebatteri samt garnityr i dusjen skiftet ut.

WC-rom:

Leiligheten har et separat toalettrom med inngang fra entre. Innredningen består av vegghengt servant, hylleløsning, speil med overbelysning og et gulvstående toalett. Malte overflater og på gulv er det lagt fliser.

Soverom I:

Hovedsoverom av svært god størrelse. Her har du god plass til stor dobbeltseng med tilhørende nattbord på hver side. Det er store vindusposter som slipper inn mye naturlig lys. Soverommet har en stor plassbygd garderobe som gir rikelig med oppbevaringsplass.

Soverom II og III:

Alle soverommene er av god størrelse med plass til stor seng og tilhørende møblement. Det er god plass til pult, kommode, garderober etc. Alt et soverom måtte trenge. Alle soverommene har godt med naturlig lysinnslipp

.....
.....

Oppsummering av tilstandsgrader:

TG0: Ingen avvik

TG1: Mindre eller moderate avvik

TG2: Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak

TG2: Avvik som kan kreve tiltak

TG3: Store eller alvorlige avvik

TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.1 Bad Overflate vegger og himling

TG2, da misfargede fuger og løs silikonfuge er avvik som krever vedlikehold, men som ikke utgjør omfattende skade på overflaten.

1.1.2 Bad Overflate gulv

TG2 da det er for lite fall på gulvet, løs silikonfuge og misfarging av fuger.

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

TG2 settes da det er ukjent membran og utførelse, noe som gir usikkerhet om våtrommets fuktsikkerhet.

2.1 Kjøkken

TG2 settes på grunn av fuktpåvirkning og svelling i benkeplaten, da dette er et tegn på materialforringelse som kan forverres over tid.

4.1 Vinduer og ytterdører

TG2 settes på grunn av alder, slitasje, kondens/fuktmerker og funksjonelle problemer.

5.1 Balkonger, verandaer og lignende

TG2 settes på grunn av for lav rekkverkshøyde og slitt overflatebehandling.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

TG2 settes på grunn av eldre kobberrør, som kan ha økt risiko for korrosjon og lekkasje og for stoppekranen, da den ikke fungerer.

6.3 Ventilasjon

TG2 settes på grunn av kullfiltervifte, da denne ikke gir effektiv fjerning av matos og fukt fra kjøkkenet

Takstmannens vurdering ved TG3:

4.1 Vinduer og ytterdører

TG2 settes på grunn av alder, slitasje, kondens/fuktmerker og funksjonelle problemer.

TG3 vurderes for vinduet i stuen som ikke kan åpnes, da dette er en funksjonssvikt som krever tiltak.

TG3 vurderes for vinduet i stuen som ikke kan åpnes, da dette er en funksjonssvikt som krever tiltak

Innbo og løsøre

Medfølger:

- Taklamper
- Tenderflame peis

Medfølger ikke:

- Bilder
- Senger

Garderobeløsning på hovedsoverommet kan medfølge ved ønske. Andre møbler kan diskuteres.

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

Medfølger:

- Vaskemaskin
- Tørketrommel

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

Moderniseringer og påkostninger

- Byttet samtlige innvendige dører i 2023 (unntak skyvedør til kjøkkenet)
- Alle rom foruten bad og kjøkken ble pusset opp i 2023

TV/Internett/Bredbånd

I felleskostnadene er det inkludert internett via fibernett fra GlobalConnect. Den inkluderte pakken er Kollektiv 1000. Øvrige pakker ink. TV må avtales direkte med GlobalConnect av seksjonseier

Parkering

Det er muligheter for å leie eller kjøpe parkeringsplass i sameiets garasjeanlegg ved ledighet.

Ellers vanlig gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Det er beboerparkering i området. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt - også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

Åkebergveien 18B er en del beboerparkeringszone C, bydel Gamle Oslo.

Priser for beboerparkeringstillatelse for 1 år:

Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 6200 kroner

Elbil: 2090 kroner

Motorsykkkel og moped: 3100 kroner

El-motorsykkkel og el-moped: 1045 kroner

Solforhold

Gode solforhold på balkongen med sol til ca. kl 19:00 i sommerhalvåret.

Forsikringsselskap

Gjensidige Forsikring

Polisenummer

82989556

Radonmåling

Ikke relevant da leiligheten er i 5.etasje

Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Energi

Oppvarming

Oppvarming med elektrisitet. Gulvvarme på bad

Info strømforbruk

Selger opplyser et strømforbruk på 8 420 kWh i perioden 2024-2025. Merk at dette vil variere etter medlemmer i husstanden og forbruk.

Energikarakter

F

Energifarge

Rød

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 7 950 000

Eiendomsskatt

Kr 1 724

Eiendomsskatt år

2025

Info eiendomsskatt

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

år til år. For 2025 er eiendomsskatten kr 1 724,-

Formuesverdi primær

Kr 2 001 374

Formuesverdi primær år

2024

Formuesverdi sekundær

Kr 8 005 495

Formuesverdi sekundær år

2024

Andre utgifter

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

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

101/3787

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader kr 4 062

Felleskostnader inkluderer:

Bredbånd (Globalconnect), drift og vedlikehold, trappevask, strøm til fellesareal, felles forsikring av bygningsmassen, forretningsførsel, styrehonorar og kommunale avgifter

Felleskostnader pr. mnd

Kr 4 062

Kommentar fellesgjeld

Det er planlagt å skifte ut vinduer i sameiet og styret er i gang med å innhente tilbud på dette. Sameiet har fått kr 1 394 599 kr i støtte for prosjektet, resten vil finansieres med låneopptak. Styret estimerer at låneopptaket vil bli ca 7.mill, tilskuddet mottas av sameie, i etterkant av overstått prosjekt. Det må påregnes en økning i felleskostnader og fellesgjeld tilknyttet dette prosjektet.

Andel fellesformue

Kr 44 258

Andel fellesformue dato

31.12.2023

Sameiet

Sameienavn

Åkebergveien 18 Sameie

Organisasjonsnummer

985291829

Om sameiet

Sameiet består av 45 seksjoner.

Åkebergveien 18 Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 985291829, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune.

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er Flattum & Co AS.

Fra årsmøtet 2024:

Styrets arbeid

- Avholdt 5 styremøter, digital kommunikasjon med styre og et ekstraordinært årsmøte.
- Midler søkt hos sparebankstiftelsen for omgjøring av sportsbod til trimrom.
- Bomiljøtilskudd søkt hos Oslo kommune.
- Sikringsskapet oppgradert, satt ut på anbud.
- Fulgt opp en krevende prosess med Locky, for å få rettet kritiske feil på låssystemet ved port og inngang i bygg A
- Fulgt opp 5 forsikringssaker, med oppfølging av entreprenør.
- Fuksikret balkonger i sameie, i lys av forsikringssak.
- Tettet lekkasjepunkter på taket, utsatt behov for omlegging. -Fjernet storavfall fra fellesområder og fakturert for det. -Opprydding av avfallsrommet, flere runder.
- Avholdt 1 dugnad, og 9 styredugnader.
- Fjernet 2 stk trestubber fra bakgården, plantet nytt, i blomsterbedene. -Bistått fibernett prosjektet.
- Byttet lyspærer og batterier byttet i gården.
- Opprydding av sykkel og barnevogns boden.
- Skadedyrbekjempelse (kakerlakk saken des.2023), med flere runder av oppfølging.
- Fjernet ugress fra betong, i bakgården.

- Måkt snø og strødd, i bakgård.
- Fått installert el-dørpumper og mottak av tilhørende støttemidler.
- Sveiset port i 18A -Istapper fjernet fra tak

Vedtatte saker fra årsmøtet 2024:

Opprettelse av utbyttefond med mål om å få et sameie, uten behov for innkreving av felleskostnader på sikt:

Sameiet oppretter et utbyttefond på kr 1 000 000, som skal ha mål om å dekke sameiets driftskostnader på sikt. Påfølgende vedtektsendring "11-4 Investerte midler. Sameie eier og forvalter utbyttefond. Fondet har som mål om å dekke sameiets driftskostnader på sikt. Handlingsregelen for fondet skal være å benytte halvparten av den årlige avkastningen til driftskostnader, og andre halvdelen skal reinvesteres i fondet. Når den årlige avkastningen har nådd et beløp tilsvarende driftskostnadene, kan overskytende avkastningen få andre formål, som vedlikehold eller tilbakebetaling til seksjonseierne"

Utskiftning av vinduer:

Det ble vedtatt at vinduene i sameiet skal byttes ut. Det ble også vedtatt at prosjektet avventes til 2025 om det kommer på plass noen støtteordninger.

Kameraovervåkning:

Vedtatt at følgende legges til i vedtektene: "11-5 Overvåkning i Åkebergveien 18. Sameiet tillater kameraovervåkning i fellesområdene på Åkebergveien 18. Kameraovervåkning skal normalt ikke finne sted dersom vakthold/overvåkning kan løses eller risikoen minimeres gjennom alternative tiltak. Systemet skal kun benyttes reaktivt for tilfeller av innbrudd, tyveri eller ved tilfeller hvor det er hensatt objekter som kan være å anse som en brannfare"

Større vedlikehold og rehabiliteringer i sameiet:

2023:

- Balkongene er tettset/fuktsikret
- Fått fibernett og brikkesystem i bygget.
- Fellessikringsskap er oppgradert.

2022:

- Carport sensor er installert Sensoren oppdager biler på vei ut, for å forenkle hverdagen for bileiere.
- Installert elektronisk låssystem Som støtter app, kode og kodebrikke. For å sikre korrekt tilgangsstyring til bygg.
- Sameiets dører er vedlikeholdt og byttet nødvendige deler. Omfattende service av sameiets dører er utført.

2020:

- Rehabiliterert bakgård Nytt membran og nytt dekke lagt i bakgården over garasjeanlegget. Nytt gjerde mellom nabo.
- Vannmåler installert
- Oppdatert calling-anlegget Omprogrammert, slik at man kan åpne ytterdørene med en knapp.
- Samtlige vinduer er malt av seksjonseierne.

2019:

- Tilrettelagt for elbil lading i garasjen
- Led-lys installert i garasjeanlegget

2018:

- Skiftet låssystemet

2017:

- Fasadevask av bakgård og serv. takrenner

2016:

- Oppgraderinger i bakgård - Utelys i bakgården oppgradert med LED lys og el-sensorer
- Kjøpt inn to nye parkbord og to benker
- Veggmaleri med motiv fra nærmiljøet
- Etablert sandkasse
- Rens av ventilasjonskanaler Utbedring/utskiftning av ventilasjonsaggregat

2014 - 2015:

- Etablert sykkelrom
- Etablert barnevognrom
- Etablert søppelrom

Regnskap/budsjett

Resultatet for 2023 vises i årsregnskapet som et overskudd på kr 303 221,-og er overført til egenkapitalen.

Disponible midler:

For å måle selskapets betalingsevne på kort sikt, beregner vi størrelsen på disponible midler, også kalt arbeidskapital. Størrelsen på disponible midler kan blant annet brukes til å vurdere om det er nødvendig å endre nivået på felleskostnadene som kreves inn, behov for å ta opp lån, eller mulighet for å nedbetale på eksisterende lån. Disponible midler beregnes som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Litt forenklet kan man si at man kontrollerer at innstående midler på bankkontiene er større enn gjelden man har til leverandørene sine. Tallet bør derfor være positivt.

Disponible midler for boligselskapet utgjør kr 1 320 354,- per 31.12.23

Styregodkjennelse

Det foreligger krav om styregodkjennelse av ny erverver i sameiets vedtekter.

Risikoen for å bli godkjent som ny erverver påhviler kjøper og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om slik godkjennelse foreligger på overtakelsestidspunktet.

Kjøper kan gå til søksmål mot sameiet dersom kjøper mener manglende styregodkjennelse ikke er saklig begrunnet, jf. eierseksjonsloven § 24 tredje ledd.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

Forretningsfører

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 231, bruksnummer 7, seksjonsnummer 38 i Oslo kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

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

301/231/7/38:

18.07.1871 - Dokumentnr: 920110 - Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om benyttelse

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:7

Gjelder denne registerenheten med flere

05.09.1872 - Dokumentnr: 919988 - Best. om vann/kloakkledn.

Med flere bestemmelser

Overført fra gnr 231 bnr 8.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:7
Gjelder denne registerenheten med flere

21.11.1960 - Dokumentnr: 519664 - Best om garasje/parkering
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:7
Gjelder denne registerenheten med flere

25.08.1994 - Dokumentnr: 46794 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:96
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:98 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:98 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:98 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:98 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:98 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:98 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:98 Snr:7
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:100
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:387
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:389 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:389 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:389 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:389 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:389 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:389 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:391
Bestemmelse om adkomst til gårdsrom.
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo Kommune,v/direktør
for etat og utbygging.
Med flere bestemmelser
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Gjelder denne registerenheten med flere

12.04.1989 - Dokumentnr: 22533 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 38
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 101/3787
EIENDOMMEN ER OPPDELTA I 45 SEKSJONER

08.08.1989 - Dokumentnr: 52534 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:391
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

20.12.1990 - Dokumentnr: 77693 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:96
Rett til adkomst,vedlikeh. av ledninger, plikt til utbedr.
etter komm. krav. (30 år) Fl. best. Kan ikke slettes uten
samtykke fra Oslo Kommune v/dir. for Eiendom og Utbygging.

20.12.1990 - Dokumentnr: 77694 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:100
Rett til adkomst,vedlikeh. av ledn.,plikt til utbedr. etter
komm. krav (30 år) Fl.best. Kan ikke slettes uten samtykke
fra Oslo Kommune v/dir. for Eiendom og Utbygging.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for Boligblokk m/garasjekjeller datert 05.02.1990

Ferdigattest/brukstillatelse datert

05.02.1990.

Vei, vann og avløp

Vann: Tilkoblet offentlig nett

Avløp: Tilkoblet offentlig nett

Adkomst: Adkomst fra offentlig vei

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligformål med tilhørende anlegg i henhold til
reguleringsplan S-2255 datert 28.07.1977 med tilhørende reguleringsbestemmelser.

Vedtatt av

Miljøverndepartementet 28.07.1977. Planen er helt eller delvis opphevet som følge av
bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015 - 2030. Se også S-2937,1.10.87 endr.reg.
best.

S-2730: Området reguleres til byggeområde for boliger. I 1.etasje langs Åkerbergveien

og Eiriksgate kan innpasses forretninger, vedtatt 04.10.1984. Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015 - 2030.

S-4943: ÅKEBERGVEIEN PÅ STREKNINGEN KJØLBERGGATA - GRØNLANDSLEIRET. Detaljregulering. Etablering av tosidig fortau og tosidig sykkelfelt. Vedtatt 01.03.2017, Bystyret egengodkjenning.

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

Kommuneplan fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23.september 2015 som gjelder fram til 2030. Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen. For mer info om kommuneplan se:<https://www.oslo.kommune.no/politikk/kommuneplan/tidligere-kommuneplandokumenter/#gref>

Pågående plansaker i området:

Saksnummer 202305104: Åkebergveien 11 - Nytt Oslo fengsel på Grønland - Statsbygg foreslår å rive store deler av eksisterende bebyggelse for Oslo fengsel (avdeling B) for å oppføre et nytt moderne fengselsanlegg. Plan- og bygningsetaten anbefaler planforslaget. Siste dokument i saken datert 03.03.2025

Saksnummer 201905974: Håkons gate 14 - 16 - er på offentlig ettersyn - Omsorgsboliger - Boligbygg Oslo KF foreslår å omregulere dagens parkeringsplass ved Håkons gate 14-16 og en del av Håkons gate, for å kunne bygge et nytt boligbygg på 5 etasjer, i samme høyde som nabobebyggelsen, og oppgradere deler av Håkons gate for å legge til rette for myke trafikanter og færre parkeringsplasser. Plan- og bygningsetaten er i hovedsak positive til den fysiske utformingen, men avventer å ta stilling til om vi anbefaler helheten eller ikke til etter offentlig ettersyn. Siste dokument i saken datert 11.03.2025

Pågående byggesaker i området:

Saksnummer 201709319: Sigurds gate 1A - Fasadeendring - Tillatelse gitt - Siste dokument datert 14.08.2024

Saksnummer 202462968: Åkebergveien 18 A - Rehabilitering av bad - H0402 - Tillatelse gitt - Siste dokument datert 03.01.2025

Saksnummer 202458092: Eiriks gate 2 - Utskifting av vinduer - Tillatelse gitt - Siste dokument datert 22.07.2024

Saksnummer 202201523: Eiriks gate 7 A - Innsetting av takvinduer - Tillatelse gitt - Siste dokument datert 25.03.2024

Saksnummer 202317563: Sigurds gate 4 - Installasjon av heldekkende brannalarm - Tillatelse gitt - Siste dokument 18.12.2023

Saksnummer 202452586: Sigurds gate 4 - Installasjon av heldekkende brannalarm - Tillatelse gitt - Siste dokument datert 18.12.2023.

Saksnummer 202311119: Sigurds gate 12 og 14 - Bruksendring fra telesentral til boliger og fasadeendring - Venter på tilleggsdokumentasjon - Siste dokument datert 25.02.2025

Listen er ikke uttømmende, for mer info om regulering-/arealplaner se Oslo kommune Saksinnsyn: <https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=saksinnsyn>

Adgang til utleie

Utleie av seksjonen skal meddeles styret/forretningsfører, som ikke kan nekte godkjenning uten saklig grunn, og utleien er godkjent dersom ikke annet er meddelt innen 20 dager etter at skriftlig melding er mottatt. Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt iht. eierseksjonsloven §24. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Boligen kan fritt leies ut utover dette.

For mer informasjon se vedtekter § 2

Legalpant

De andre sameierne har panterrett 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 tinglysning i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

7 950 000 (Prisantydning)

Omkostninger

198 750 (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))

200 100 (Omkostninger totalt)

211 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

213 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

8 150 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

8 161 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

8 163 800 (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 200 100

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligkjøperforsikring

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

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0.9% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgavet. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 15 900,- oppgjørshonorar kr 7 000,- og visninger kr 2 000,- pr stk. Markedspakke er satt til 19 900,- Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 45 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

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

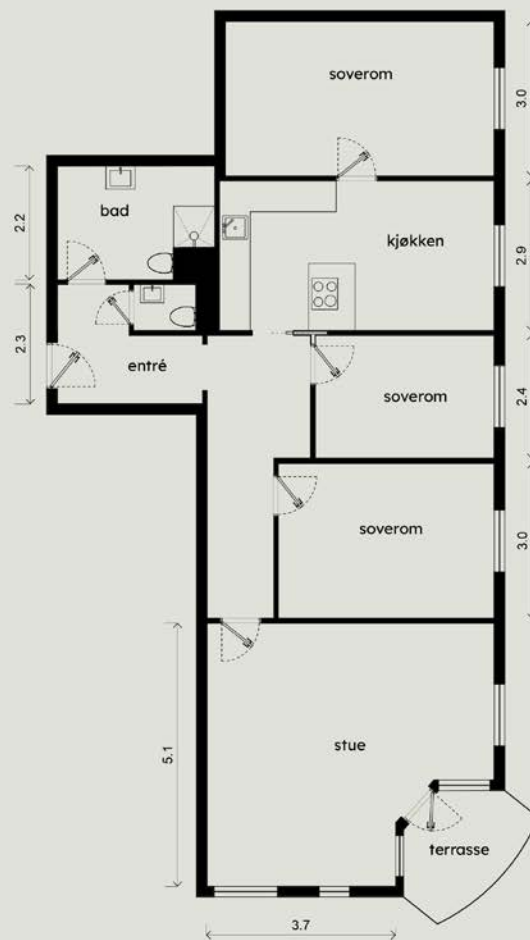
Grefsen og Torshov Eiendomsmegling, Kjelsåsveien 18

Tlf: 468 28 887

Salgsoppgavedato
28.03.2025

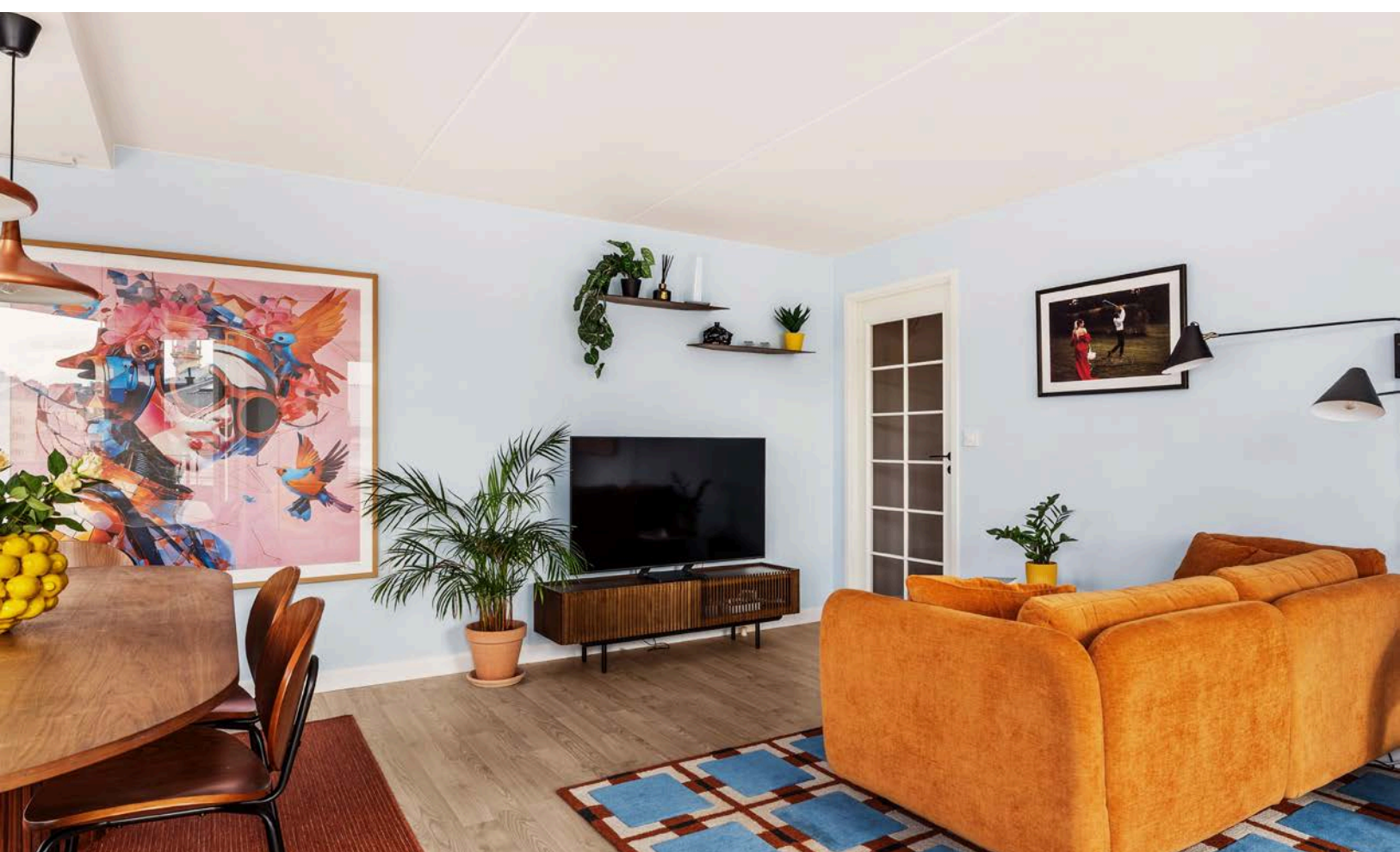


Åkebergveien 18 b

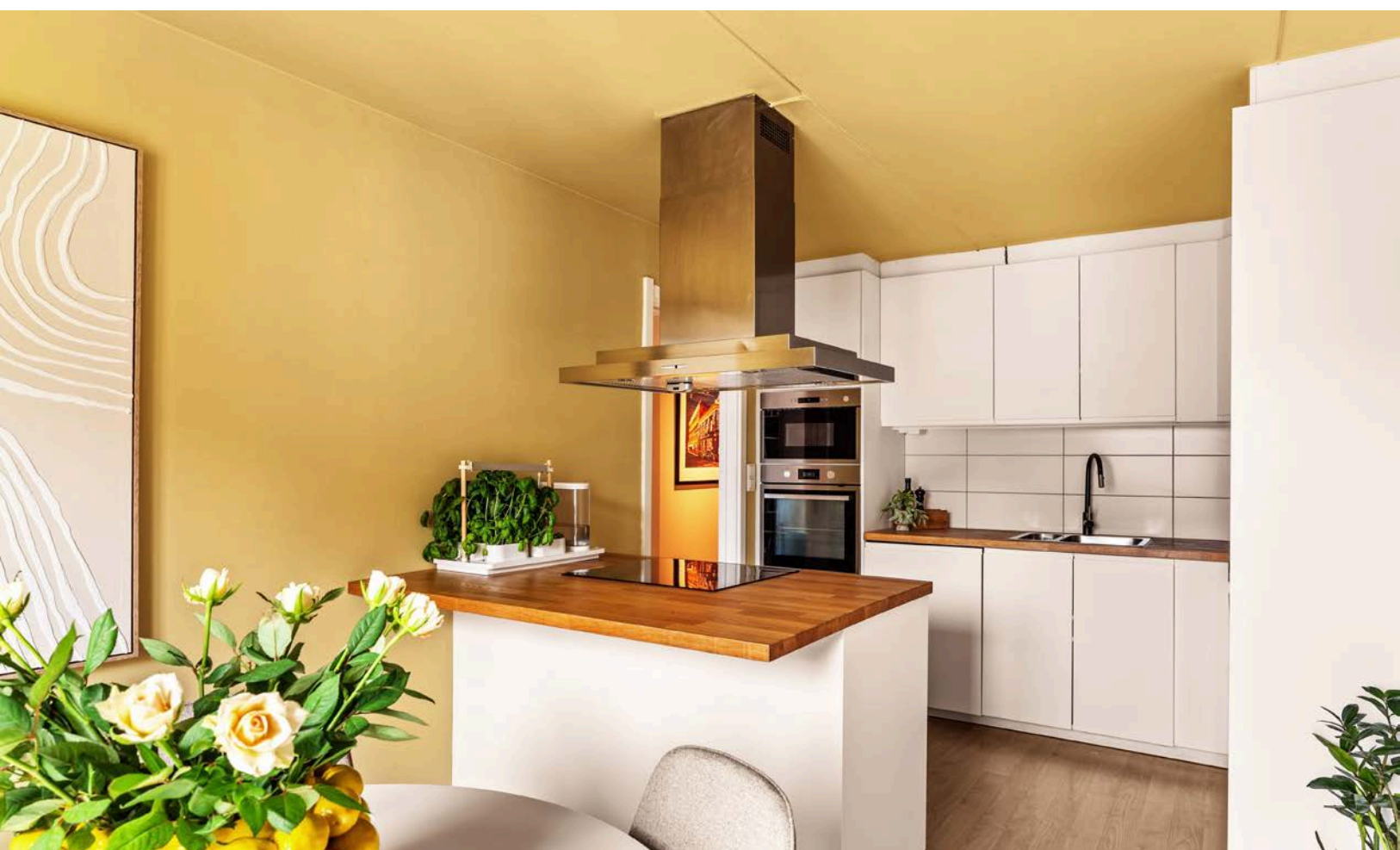


Illustrasjon av Built By AS
 Tegningen er ikke måltar.
 Avvik kan forekomme





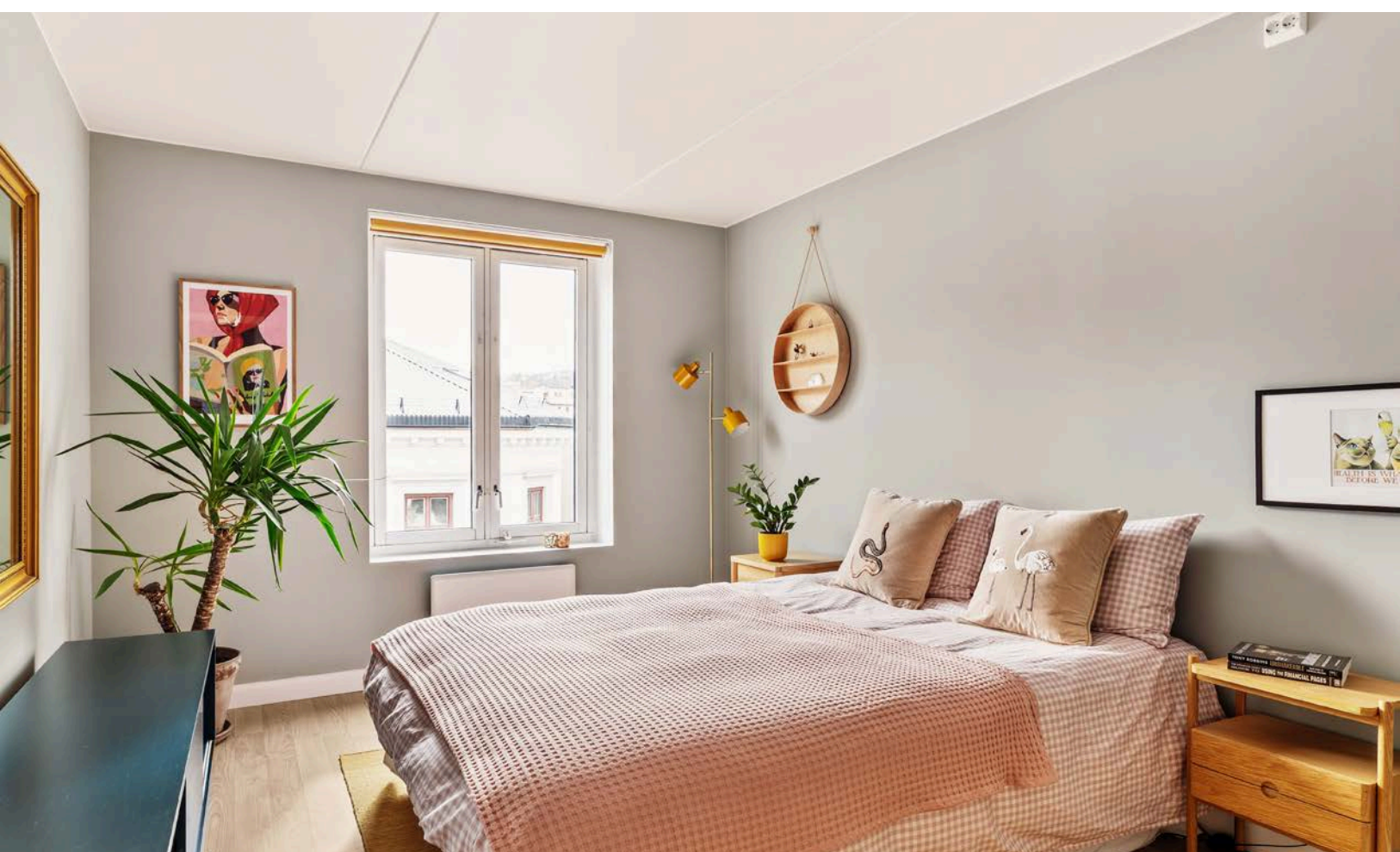




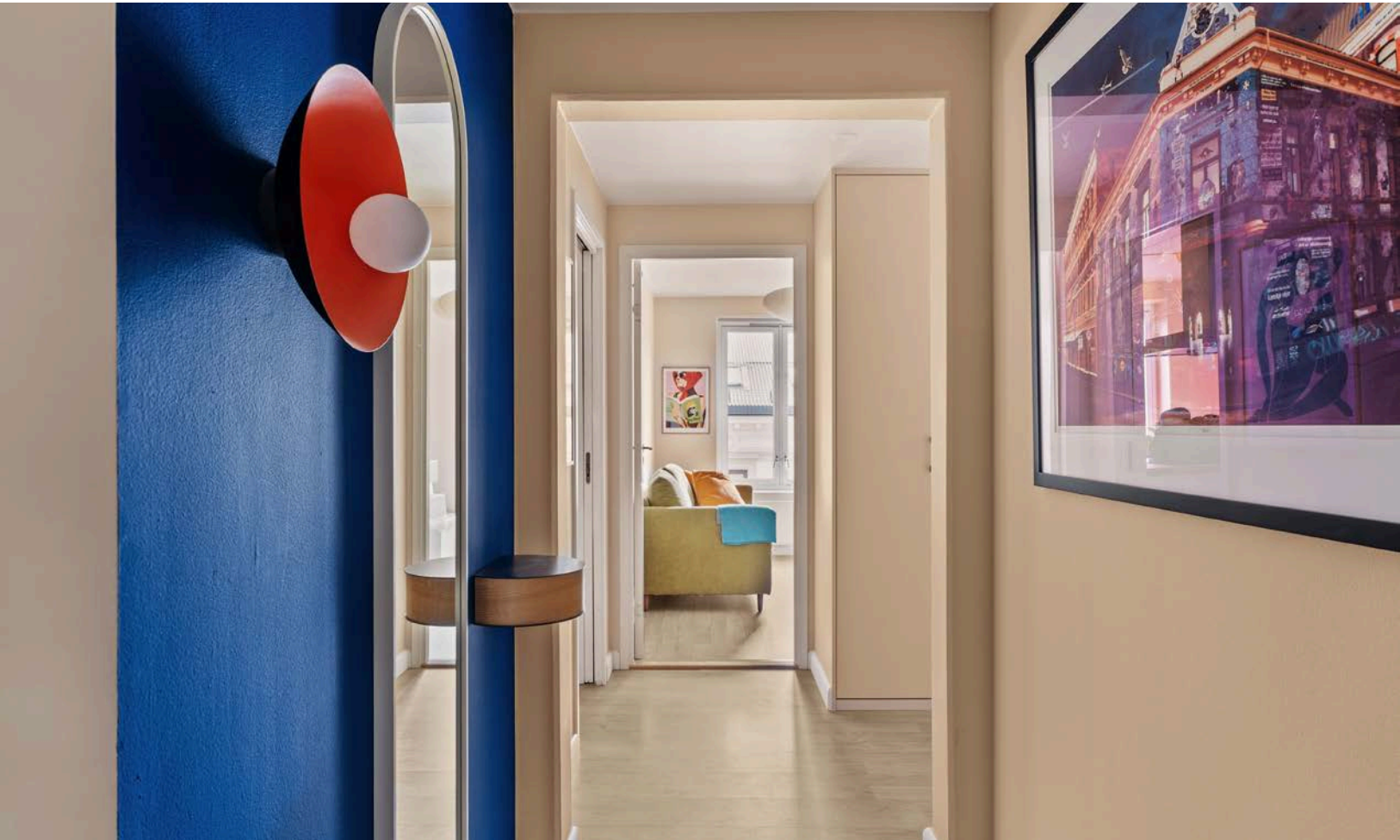
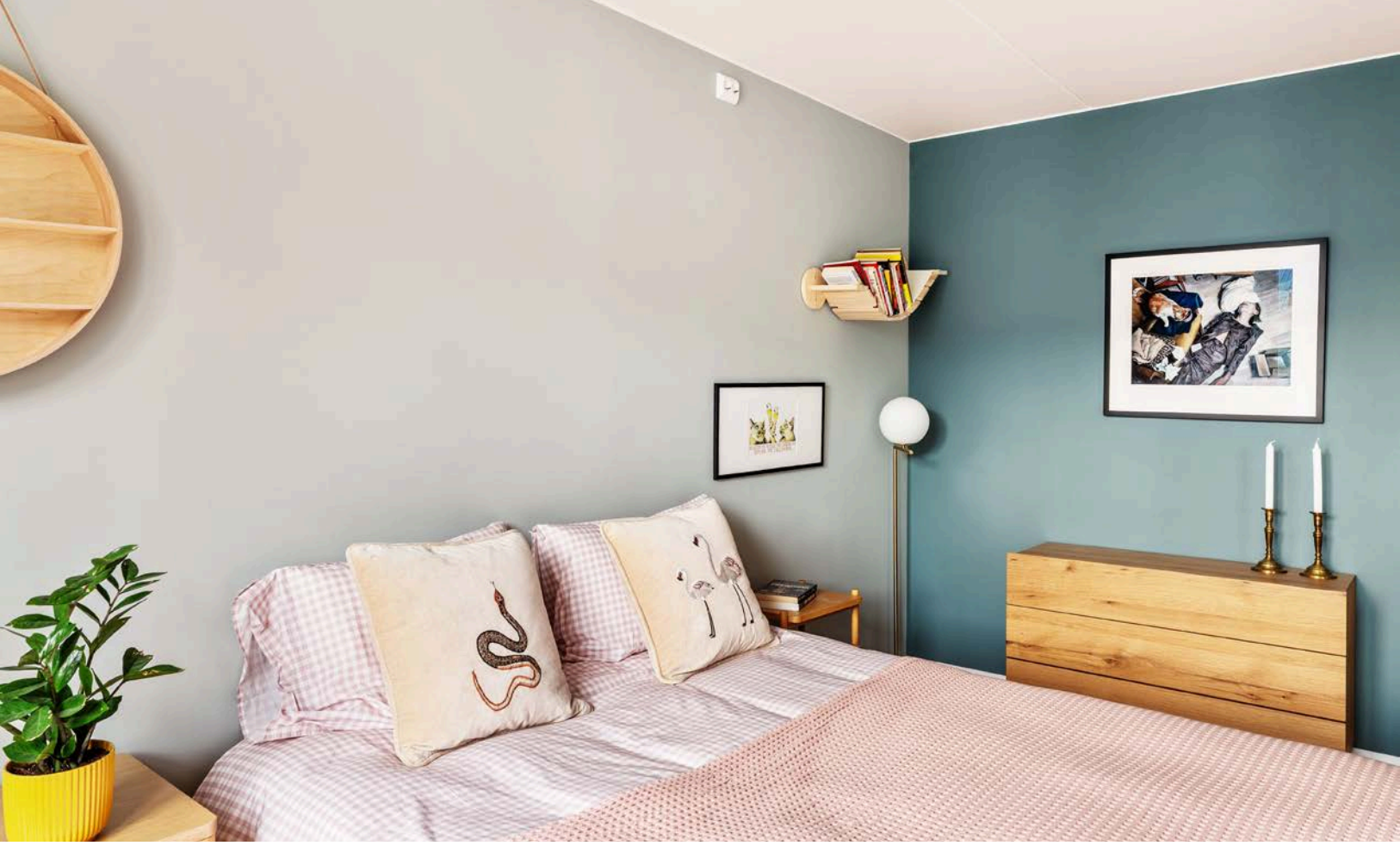


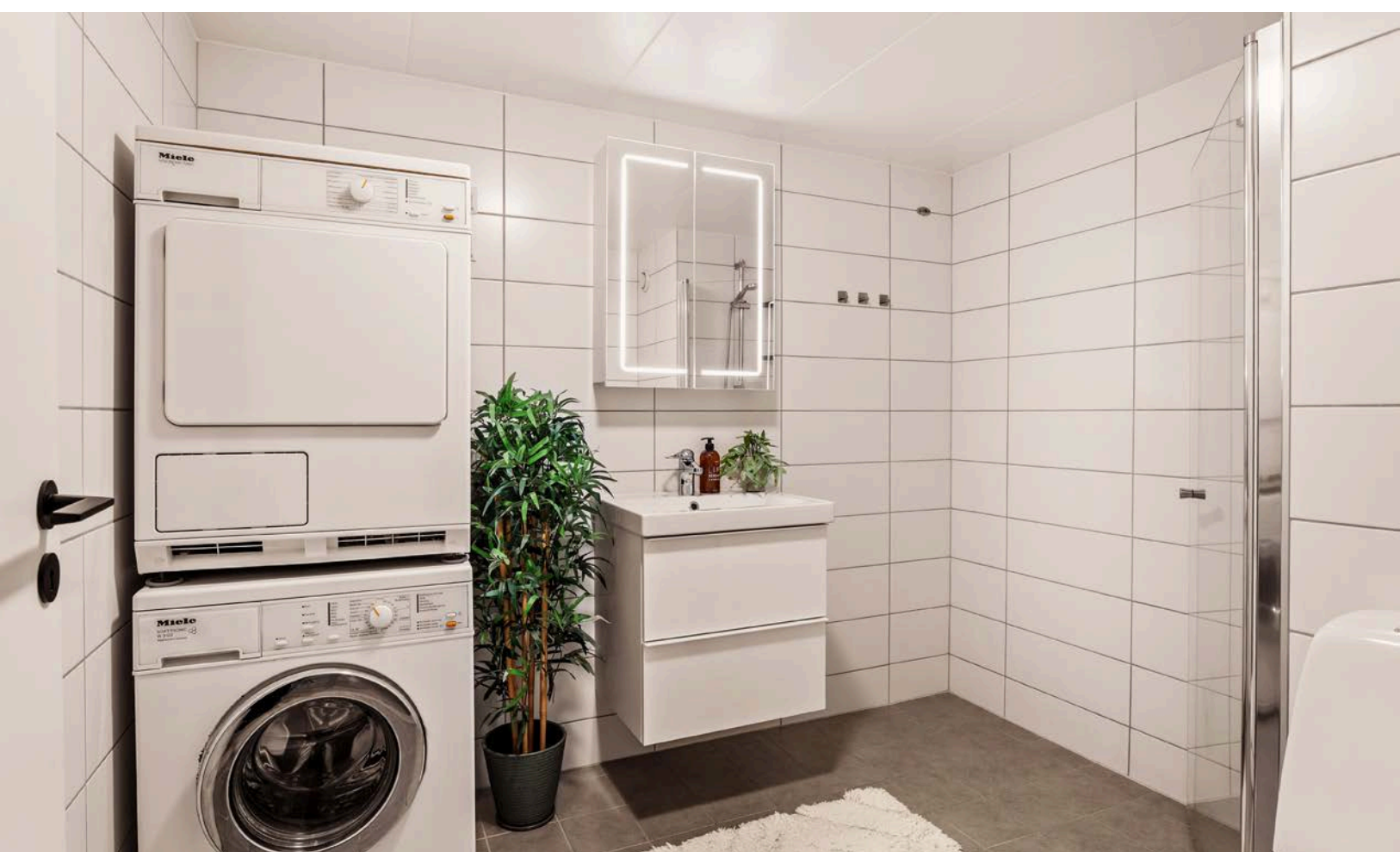


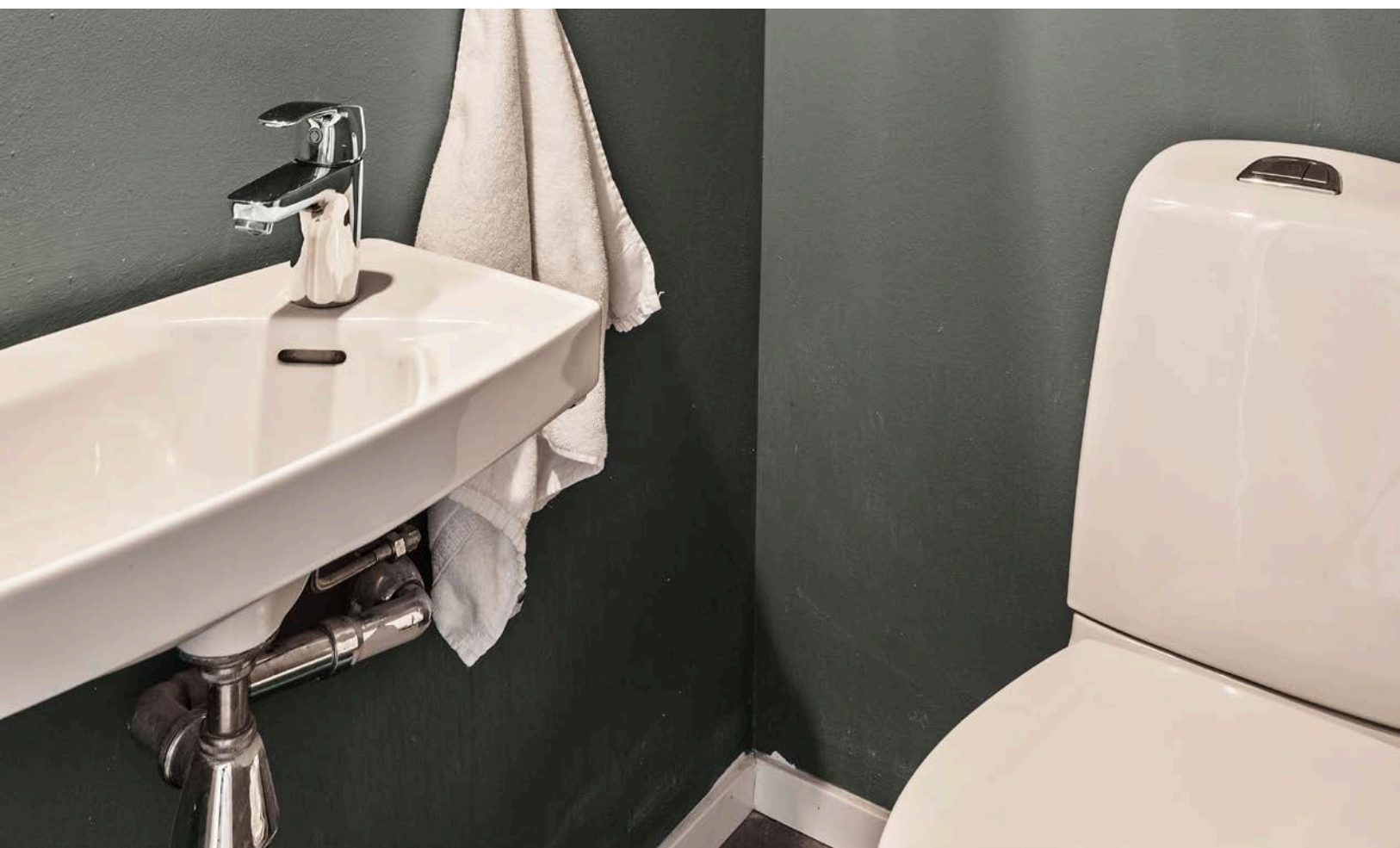






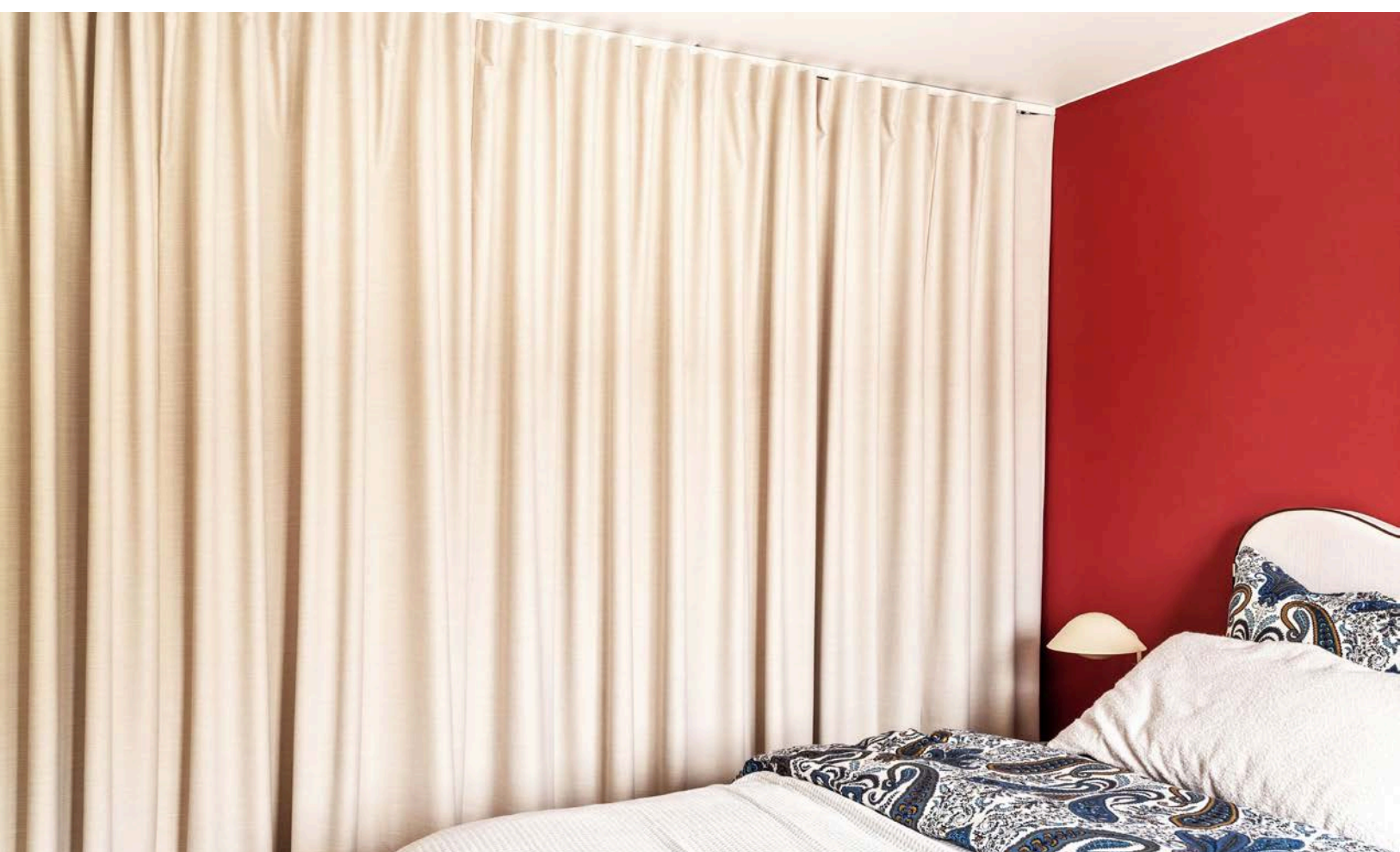


















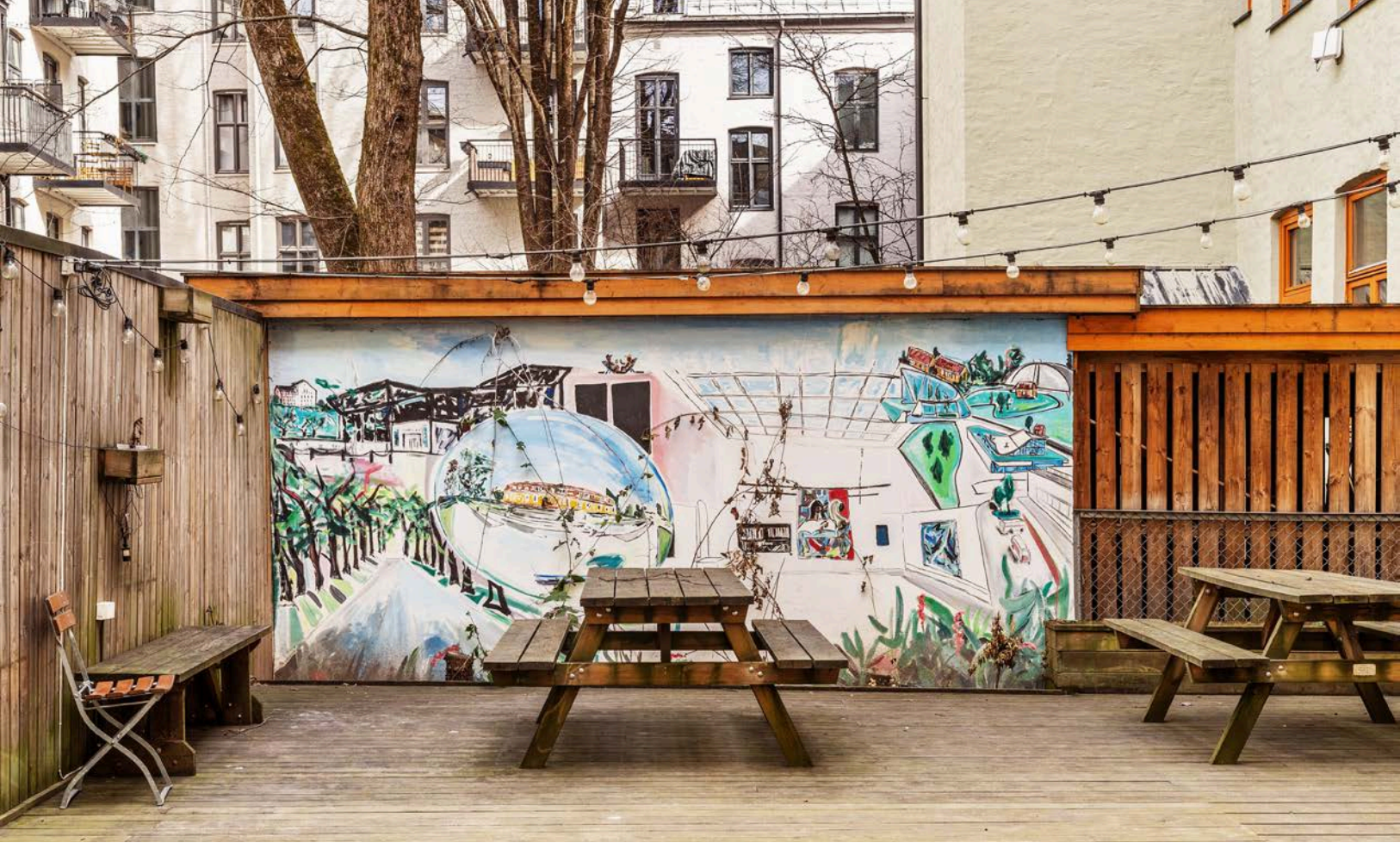
⚠️

IKKE BRUK HEISEN
VED BRANN!

↑

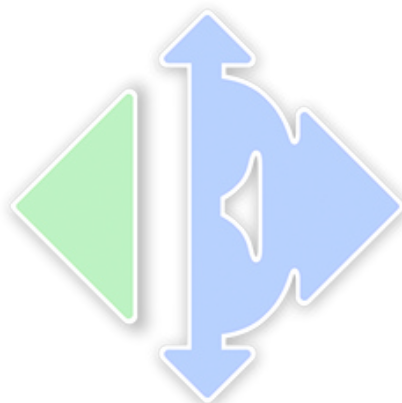
↓

Ikke bruk heisen ved brann!



Vedlegg

Åkebergveien 18 B,
0650 OSLO



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Matias Utnem

Dato: 26/03/2025

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"> * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	<p>TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
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"> * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	<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"> * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse <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"> * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:237, Bnr: 7
Hjemmelshaver:	James Robert Crocker og Ekaterina Kvasha
Seksjonsnummer:	38
Festenummer:	
Andelsnummer:	
Byggeår:	1989
Tomt:	911 m ²
Kommune:	301 Oslo

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Marius Wang
Befaringsdato:	20.3.2025
Fuktmåler benyttet:	MMS2 Protmeter
Vann:	Tilkoblet offentlig nett
Avløp:	Tilkoblet offentlig nett
Adkomst:	Adkomst fra offentlig vei

OM TOMTEN:

Beliggenhet

En fantastisk beliggenhet på Tøyen/Enerhaugen, med få minutter ned til Grønland, sentrum m.m. Perfekt for deg som ønsker å bo svært sentralt med nærhet til alt av nødvendige fasiliteter, men likevel i rolige omgivelser.

OM BYGGEMETODEN:

Byggemåte

Boligbygget består av fem etasjer samt kjeller og loft. Bygningen har betongplate mot grunn, og grunnmur, bærende konstruksjoner og etasjeskillere er hovedsakelig utført i mur/betong og betongelementer.

Yttervegger: Pusset og malt mur, med trepanel på balkonger.

Tak: Trekonstruksjon, utvendig tekket med takstein eller takplater (ikke besikket).

Entrédør: Original dør fra byggeåret, klassifisert i brannklasse B30 og lydklasse 35 dB.

Vinduer: To-lags glass med karmen og rammer av tre, datert 1988.

Balkongdør: Fra 1988, med to-lags glass og karmen/rammer av tre.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Kort oppsummering av boligens tilstand

Bad (TG2): Flislagte vegger og gulv. Misfarging av fuger og løs silikon i dusjonen. Ukjent membrantype og monteringsår. Utilstrekkelig fall til sluk kan føre til vannansamling.

Kjøkken (TG2): Normalt funksjonelt, men benkeplate viser fuktskader og svelling. Kjøkkenvifte med kullfilter fjerner ikke fukt effektivt.

Andre rom (TG1): Normal bruksslitasje på vegger, gulv og himling.

Vinduer/dører (TG2-TG3): Vinduer fra 1988 med generell slitasje, redusert isoleringsevne og kondens. Ett vindu kan ikke åpnes (TG3). Balkongdør er slitt og vurderes for utskifting.

Balkong (TG2): Rekkverkshøyde under dagens krav, slitt overflatebehandling.

VVS (TG2): Eldre kobberør med mulig korrosjon. Stoppekran på kjøkken fungerer ikke. Plastavløpsrør vurderes som tilfredsstillende.

Varmtvannsbereider (TG2): Felles varmtvann for sameiet.

Ventilasjon (TG2): Naturlig ventilasjon. Kjøkkenvifte med kullfilter gir begrenset effekt på fukt og matos.

Elektrisk anlegg: Automatsikringer, ingen synlige feil, men samsvarserklæring mangler. El-kontroll anbefales.

ANNET:

Oppvarming

Oppvarming med elektrisitet. Gulvvarme på bad.

Romhøyder

Stue: 2,390 m

Gang: 2,310 m

Soverom: 2,373 m

Bad: 2,183 m

Kjøkken: 2,385 m

Garasje / Parkering

Det er muligheter for å leie eller kjøpe parkeringsplass i sameiets garasjeanlegg ved ledighet.

Ellers vanlig gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Området er en del av ordningen "beboerparkering". Dvs. at man med beboerkort kan parkere hele uken, også utover det som er maksimal parkeringstid, mot et gebyr. Gebyrets størrelse beror på type kjøretøy, se priser og mer info på https://www.bymiljoetaten.oslo.kommune.no/trafikk_og_samferdsel/parkering/beboerparkering

DOKUMENTKONTROLL:

Eiendomsverdi.no

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

Overflater

Gulv: Fliser på WC og bad, laminat i øvrige rom.

Vegger: Fliser på badet, malte flater ellers.

Himling: Malte slette flater i entre, gang og WC. Malte betongelementer i øvrige rom.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

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 ²	S-Rom m ²
Loft		3				3
5.etasje	102			3	102	
SUM BYGNING	102	3		3	102	3
SUM BRA	105					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

Romfordeling

Entre, gang, tre soverom, kjøkken, bad, separat WC og stue.

BRA-e:

Bod: Én bod på loftet målt til ca 3,3 m².

MERKNADER OM AREAL:

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

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

BRA-i: Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende yttervegger.

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

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

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

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

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

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

James Robert Crocker og Ekaterina Kvasha (eiere)
Matias Utnem (BUILTBY AS)

BYGGMESTER:

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

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

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

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

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

Ansvarlig for rapporten:

Matias Utnem

Byggmester og takstmann

26/03/2025



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 ventilert som kan åpnes.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Beskrivelse

Badet er utstyrt med servantskap med skuffer og en heldekkende servant med ettgreps blandebatteri. Over servanten er det et speilskap med integrert belysning. Videre inneholder badet et gulvstående toalett samt et dusjhjørne med nisjedør.

Vegger: Flislagte vegger.

Himling: Malte plater.

Merknader: Vurdering

Det er observert misfarging av fuger i dusjsonen, samt løs silikonfuge langs overgang mellom vegg og gulv. Misfargede fuger kan indikere fuktbelastning over tid, og løs silikon kan medføre fare for vanninntrengning. Disse forholdene kan redusere tettheten i våtrommet og bør utbedres for å opprettholde fuktsikkerheten.

Tilstandsgrad (TG)

TG2, da misfargede fuger og løs silikonfuge er avvik som krever vedlikehold, men som ikke utgjør omfattende skade på overflaten.

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 spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket. Se under.
- Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
- Det er ikke påvist knirk i gulvet.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen. Se under.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel: Beskrivelse

Gulvet på badet er flislagt og har gulvvarme.

Merknader: Vurdering

Det er registrert at silikonfugen i enkelte områder slipper fra underlaget i overgangen mellom gulv og vegg. Dette kan føre til redusert tetthet og økt risiko for fuktinntrengning.

Misfarging av fuger er observert, noe som kan indikere fuktbelastning over tid.

Det er målt et fall på 16 mm over en avstand på 1,6 meter. Dette gir et fall på 1%, som er for lite i forhold til kravene for våtrom.

Ifølge byggt teknisk forskrift (TEK) og NS 3600 skal minimum fall til sluk være 1:50 (2%) i våtsonen, og 1:100 (1%) i øvrige deler av gulvet.

I dette tilfellet er fallforholdene ikke tilstrekkelige for å sikre god avrenning, spesielt i våtsonen.

Tilstandsgrad (TG)

TG2 da det er for lite fall på gulvet, løs silikonfuge og misfarging av fuger.

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

- Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring. Se under.
- Det er muligheter for å rengjøre sluk.
- Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
- Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.
- Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Badet er utstyrt med et plastsluk. Det er ingen synlig klemming av membran, og det er usikkert når, hvordan og hvilken type membran som er benyttet.

Merknader: Vurdering

Ukjent membrantype og monteringsår gjør det vanskelig å vurdere gjenværende levetid og funksjon. I henhold til NS 3600 skal membranens utførelse og dokumentasjon vurderes. Dersom dokumentasjon mangler, må vurderingen baseres på visuell inspeksjon og eventuelle tegn på fuktinntrengning.

Tilstandsgrad (TG)

TG2 settes da det er ukjent membran og utførelse, noe som gir usikkerhet om våtrommets fuktsikkerhet.

Vurdering av alder og gjenværende levetid

Levetiden for membraner er normalt 20–30 år, men dette avhenger av materialvalg og utførelse.

Hvis badet er eldre og membranen nærmer seg forventet levetid, bør en eventuell rehabilitering vurderes for å sikre fuktsikkerhet over tid.

2. Kjøkken

TG 2 2.1 Kjøkken

- 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.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Kjøkkenet er innredet med over- og underskap samt en kjøkkenøy med hvite fronter. Benkeplaten er i heltre og har en dobbel oppvaskkum med ettgreps blandebatteri med uttrekkbar spylefunksjon. Kjøkkenet har integrerte hvitevarer, inkludert komfyr, mikrobølgeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøleskap.

Det er montert en kullfilterventilator over platetoppen på kjøkkenøya, og en komfyrvakt er installert. Fliser er montert mellom over- og underskap. Det er belysning under overskapene.

Merknader: Vurdering

Det er registrert slitasje på benkeplaten rundt vasken, hvor det er tegn til fuktpåvirkning. Benkeplaten har stedvis delaminert og svulmet, noe som kan indikere at fukt har trengt inn i materialet over tid. Dette reduserer levetiden og funksjonaliteten til benkeplaten. Øvrige deler av kjøkkeninnredningen viser normal bruksslitasje uten vesentlige skader.

Tilstandsgrad (TG)

TG2 settes på grunn av fuktpåvirkning og svelling i benkeplaten, da dette er et tegn på materialforringelse som kan forverres over tid.

3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører**TG 3** 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

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

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Vinduer:

Boligen har eldre trevinduer med isolerglass fra 1988. Følgende forhold er registrert:

Generell slitasje på vinduene.

Et vindu i stuen kan ikke åpnes grunnet feil med lukke- og åpningsmekanismen.

Enkelte vinduer subber i karmen.

Kondens og fuktmerker på karmen og glass.

Eier opplyser at vinduene skal byttes innen 1–2 år.

Dører:

Ytterdøren er av eldre dato.

Balkongdør med isolerglass fra 1988.

Merknader: Vurdering

Eldre vinduer og dører har redusert isoleringsevne, noe som fører til økt varmetap og høyere energikostnader.

Kondens og fuktmerker kan indikere aldring av forseglingen eller dårlig tetting, som kan føre til råte i karm og ramme.

Vindu som ikke kan åpnes representerer en funksjonssvikt som kan påvirke ventilasjon og sikkerhet.

Vinduer som subber i karmen kan skyldes naturlige bevegelser i bygget over tid, eller slitasje på hengsler og beslag.

Balkongdøren fra 1988 har også redusert isoleringsevne og viser tegn på slitasje.

Tilstandsgrad (TG)

TG2 settes på grunn av alder, slitasje, kondens/fuktmerker og funksjonelle problemer.

TG3 vurderes for vinduet i stuen som ikke kan åpnes, da dette er en funksjonssvikt som krever tiltak.

Vurdering av alder og gjenværende levetid

Forventet levetid for isolerglassvinduer er 30–40 år. Vinduene nærmer seg slutten av sin levetid.

Balkongdøren fra 1988 har også overskredet forventet levetid.

5. Balkonger, verandaer og lignende**TG 2** 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Boligan har balkon med utgang fra stue, balkong har en rekkverkshøyde under 1,0 meter, noe som er et avvik fra dagens byggetekniske forskrift (TEK).

Overflatebehandlingen på konstruksjonen er slitt og trenger fornying.

Merknader: Vurdering

Ifølge dagens TEK17 §12-17 skal rekkverk ha en høyde på minimum 1,0 meter.

Tilstandsgrad (TG)

TG2 settes på grunn av for lav rekkverkshøyde og slitt overflatebehandling.

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

Når det gjelder hovedstoppekranen, se under.

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som ikke tilfredsstillende. Se under.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Boligen har eldre kobberrør som vannrør.

Avløpsrør av plast er synlig under servant på badet og under vasken på kjøkkenet.

Det er registrert stoppekran under vasken på kjøkkenet, men denne var ikke mulig å stenge.

Det er usikkert om denne stoppekranen også gjelder for vannforsyningen til badet og toalettet.

Merknader: Vurdering

Eldre kobberrør kan være utsatt for korrosjon, groptæring og redusert vannkvalitet, spesielt dersom de har vært i bruk i flere tiår?.

Stoppekran som ikke fungerer utgjør en risiko ved lekkasjer eller vedlikehold, da vannet ikke kan stenges lokalt.

Avløpsrør av plast har generelt lengre levetid enn kobberrør.

Skjulte rørføringer kan ikke vurderes, og det må påregnes risiko for skjulte feil eller svekkelser.

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

Tilstandsgrad (TG)

TG2 settes på grunn av eldre kobberrør, som kan ha økt risiko for korrosjon og lekkasje? og for stoppekranen, da den ikke fungerer.

Vurdering av alder og gjenværende levetid

Forventet levetid for kobberrør er 25–75 år, avhengig av kvalitet, vannkvalitet og vedlikehold.

Avløpsrør av plast har en levetid på 30–50 år, men eldre plastrør kan bli sprø og mindre motstandsdyktige over tid.

Det anbefales en kontroll av rørtilstand av en rørlegger, samt utskifting eller reparasjon av stoppekranen for å sikre at vannet kan stenges ved behov.

Ingen 6.2 Varmtvannsbereder

Boligeier oppøyser at det er felles VV for sameiet.

Merknader:

TG 2 6.3 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Boligen er utstyrt med en kullfiltervifte på kjøkkenet og mekanisk avtrekk på badet koblet til en felles avtrekkskanal.

Vinduer er utstyrt med ventiler for tilluft. Avtrekket på badet styres via en bryter plassert inne på kjøkkenet.

Merknader: Vurdering

Kullfiltervifte på kjøkken fjerner fett og lukt, men fører ikke fuktighet og matos ut av boligen, noe som kan påvirke innklimaet negativt.

Tilluft via ventiler i vinduene er positivt for luftutskifting, men ventilene må holdes åpne og vedlikeholdes for å sikre tilstrekkelig luftstrøm.

Tilstandsgrad (TG)

TG2 settes på grunn av kullfiltervifte, da denne ikke gir effektiv fjerning av matos og fukt fra kjøkkenet.

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert i

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, brantilløp 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 er tette.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Beskrivelse:

Sikringsskapet til boligen er plassert i entre, det er utstyrt med automatsikringer, og inneholder 9 kurser. Kursfortegnelsen viser fordelingen av sikringene, inkludert kurser for teknisk utstyr, hvitevarer og oppholdsrom. Hovedsikringen er angitt som 25A, og ledningsnett er dokumentert med tverrsnitt på 2x2,5 mm² og 2x6 mm² for de ulike kursene.

Vurdering:

Anlegget fremstår som funksjonelt med hensyn til dagens bruk, og det er installert automatsikringer som gir en viss beskyttelse mot overbelastning og kortslutning. Det er viktig at eier sørger for regelmessig kontroll og vedlikehold, samt å sikre at sikringsskapet holdes rent og tilgjengelig. Det er ikke gjennomført en fullstendig el-kontroll under befaringen, og en mer detaljert vurdering krever tilsyn av autorisert elektroinstallatør.

Tilstandsgrad:

Elektriske anlegg vurderes ikke med en spesifikk tilstandsgrad i henhold til NS 3600, da dette krever en mer omfattende undersøkelse av en autorisert fagperson.

Elektrisk anlegg:

Takstmannens vurdering av det elektriske anlegget er basert på visuell inspeksjon, informasjon fra eier, eventuell dokumentasjon og bruk av en standard sjekklister. Det elektriske anlegget fremstår som funksjonelt, men det er ikke utført en fullstendig kontroll. For en mer detaljert vurdering anbefales en kontroll av autorisert elektroinstallatør eller kontrollør.

Branntekniske forhold:

Boligen skal være utstyrt med minst én røykvarsler i hver etasje og slokkeutstyr, som enten en husbrannslange eller et brannslukningsapparat med en kapasitet på minst 6 kg og en effektivitetsklasse på minimum 21A for skumapparater. Hvis husbrannslange benyttes, bør den være koblet til fast vannforsyning og ha en kuleventil (type kran).

Anbefaling:

Det anbefales at brannvarsler- og slokkeutstyr kontrolleres og vedlikeholdes regelmessig for å sikre at det oppfyller gjeldende krav. Dersom anlegget ikke har vært kontrollert av en elektroinstallatør de siste årene, anbefales en uavhengig el-kontroll for å kartlegge eventuelle skjulte feil eller svakheter.

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.

Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble bygget.

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, da misfargede fuger og løs silikonfuge er avvik som krever vedlikehold, men som ikke utgjør omfattende skade på overflaten.

1.1.2 Bad Overflate gulv

TG2 da det er for lite fall på gulvet, løs silikonfuge og misfarging av fuger.

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

TG2 settes da det er ukjent membran og utførelse, noe som gir usikkerhet om våtrommets fuktsikkerhet.

2.1 Kjøkken Kjøkken

TG2 settes på grunn av fuktpåvirkning og svelling i benkeplaten, da dette er et tegn på materialforringelse som kan forverres over tid.

5.1 Balkonger, verandaer og lignende

TG2 settes på grunn av for lav rekkverkshøyde og slitt overflatebehandling.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

TG2 settes på grunn av eldre kobberør, som kan ha økt risiko for korrosjon og lekkasje og for stoppekranen, da den ikke fungerer.

6.3 Ventilasjon

TG2 settes på grunn av kullfiltervifte, da denne ikke gir effektiv fjerning av matos og fukt fra kjøkkenet.

Takstmannens vurdering ved TG3:

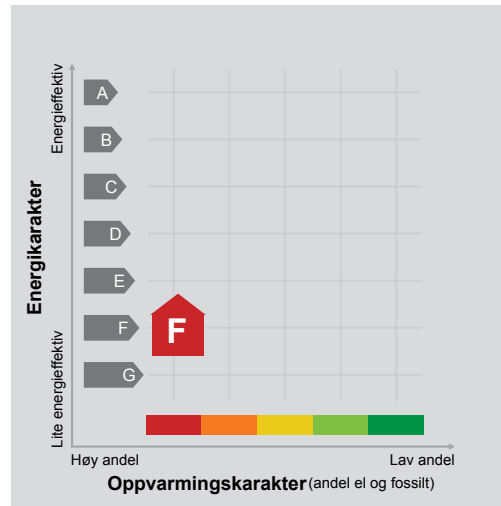
4.1 Vinduer og ytterdører

TG2 settes på grunn av alder, slitasje, kondens/fuktmerker og funksjonelle problemer.

TG3 vurderes for vinduet i stuen som ikke kan åpnes, da dette er en funksjonssvikt som krever tiltak.

Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 10.000.- og 25.000.-

Adresse	Akebergveien 18B
Postnummer	0650
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	231
Bruksnummer	7
Seksjonsnummer	38
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81050821
Bruksenhetsnummer	H0502
Merkenummer	Energiattest-2025-97705
Dato	26.03.2025



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.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Grefsen/Torshov	
Oppdragsnr.	
1012250014	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
James Robert Crocker	Ekaterina Kvasha
Gateadresse	
Åkebergveien 18B	
Poststed	Postnr
OSLO	0650
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	2023
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	1
Antall måneder	10
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	Gjensidige Forsikring
Polise/avtalenr.	82989556

Document reference: 1012250014

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: JRC, EK

1

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

Svar

Nei

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

Nei Ja

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

Svar

Nei

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

- Ventilasjonstilkobling i leiligheten ble fikset (koblet til motor i taket på bygget) - Montert opp plejd trådløs styring på lyset og lagt opp til fler stikk på soverom - Byttet to gamle stikk på kjøkken - Sette opp to lamper i soverom. Plejd system til 2 stikk. Bytte to brytere til Dimmer på soveromene. Bytte kabel til varmeovn

Arbeid utført av

Ingeniør Hans Becker AS, VISJONEL AS

Filer

[Faktura 433396.pdf](#)

[Samsvarserklæring.pdf](#)

[5S Samsvarserklæring.pdf](#)

[Samsvarserklæring.pdf](#)

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

Sluttkontroll av VISJONEL AS i september 2023/2024

Filer

[Sluttkontroll.pdf](#)

[5S Risikovurdering og sluttkontroll \(lav risiko\).pdf](#)

[Rapport fra sluttkontroll.pdf](#)

[Rapport fra risikovurdering.pdf](#)

[Risikovurdering.pdf](#)

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

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

Nei Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Vannetting av balkonger i juli 2023
Arbeid utført av	BEST Totalentreprenør AS

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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 var en melding om tørrfruktsmalmott i første etasje. Styre utlevered fermonfeller. Problemet ble løst umiddelbart. Ingen tegn til tørrfruktsmalmott eller annet insekter i leiligheten 502. Leiligheten i første etasje ble totalrenovert i mars 2025

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

Nei Ja

Tilleggs kommentar

Treningsstudioet i bygget åpner i 2025

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 forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1012250014

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
James Crocker	5c395e0282bf5f9fb26c1d7 0eb51b994b9c8e719	27.03.2025 06:53:33 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ekaterina Kvasha	291c4d932d6230e4356bdd 0a90495f4685eee498	26.03.2025 15:32:46 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1012250014

- 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>

Nabolagsprofil

Åkebergveien 18B - Nabolaget Nedre Tøyen/Nedre Kampen - vurdert av 255 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere



Offentlig transport

Politihuset Linje 37	4 min 0.4 km
Tøyen Linje 1, 2, 3, 4, 5	8 min 0.7 km
Oslo Hospital Linje 13, 19	12 min 1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	16 min 1.3 km
Oslo Gardermoen	35 min

Skoler

Tøyen skole (1-7 kl.) 351 elever, 17 klasser	7 min 0.5 km
Vahl skole (1-7 kl.) 199 elever, 13 klasser	10 min 0.8 km
Gamlebyen skole (1-7 kl.) 303 elever, 21 klasser	10 min 0.9 km
Jordal skole (8-10 kl.) 616 elever, 46 klasser	11 min 0.9 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 429 elever, 30 klasser	18 min 1.6 km
Hersleb videregående skole	13 min
Elvebakken videregående skole 576 elever	19 min 1.5 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 73/100



Naboskapet

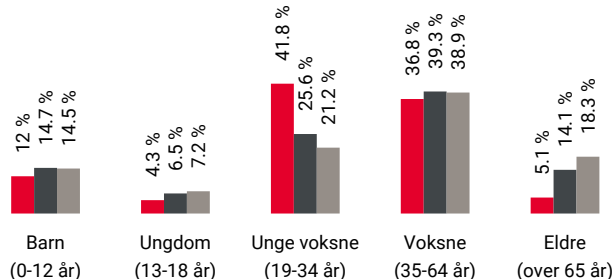
Høflige 61/100



Kvalitet på skolene

Bra 54/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Nedre Tøyen/Nedre Kampen	3 857	2 218
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Sommerfryd barnehage (1-5 år) 83 barn	6 min 0.5 km
Enerhaugen barnehage (1-5 år) 27 barn	6 min 0.5 km
Langleiken barnehage (1-5 år) 29 barn	6 min 0.5 km

Dagligvare

Coop Extra Borggata Post i butikk, PostNord	1 min 0.1 km
Joker Jens Bjelkesgate PostNord, søndagsåpent	4 min 0.3 km



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 2025

Primære transportmidler



1. Tog/t-bane



2. Gående



3. Buss



Kollektivtilbud

Veldig bra 95/100



Shoppingutvalg

Meget bra 87/100



Serveringstilbud

Meget bra 86/100

Sport

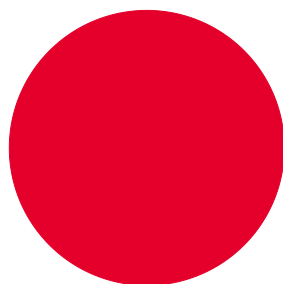
⚽ Sverresgate park balløkke 5 min 🚶
Ballspill 0.4 km

⚽ Klosterenga (vest) balløkke 7 min 🚶
Ballspill 0.5 km

🏃 Fresh Fitness Grønland 5 min 🚶

🏃 Tøyen Fitness og Tr.senter 6 min 🚶

Boligmasse



■ 99% blokk

«Et stort mangfold av mennesker, et nabolag i nærheten av store, fine parker og til og med skog! Et absolutt undervurdert område der man fint kan bo med barn!»

Sitat fra en lokalkjent

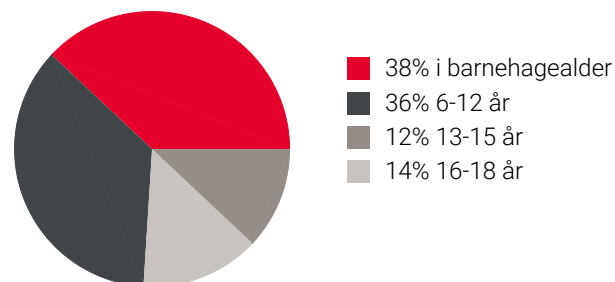


Varer/Tjenester

📦 Tøyen Torg 6 min 🚶

🏪 Boots apotek Tøyen 7 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0% 55%

■ Nedre Tøyen/Nedre Kampen

■ Oslo og omegn

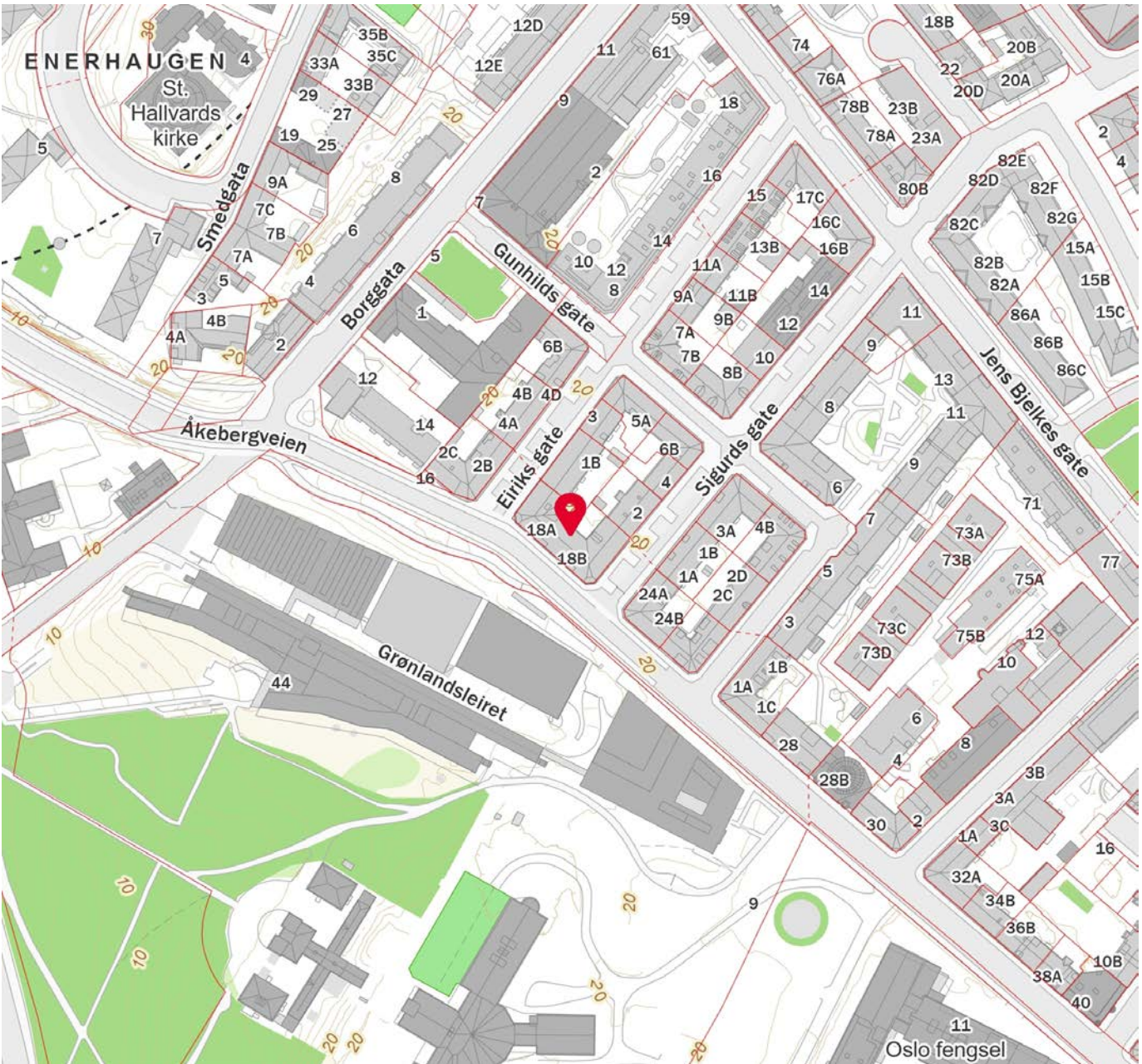
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	19%	33%
Ikke gift	71%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%



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



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 2025



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



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: Åkebergveien 18B
0650 OSLOMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Marius WangTelefon: 468 28 887
E-post: mw@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre