



aktiv.



Hans Nordahls gate 62, 0481 OSLO

**Lekker 3(4)-roms fra 2016 med
fantastisk utsikt-Solrik balkong -
Heis - Garasje* - Nærhet til "alt"**



Eiendomsmegler

Marius Wang

Mobil 468 28 887

E-post mw@aktiv.no

Aktiv Gamle Oslo / Bjørvika

Grønlandsleiret 23, 0190 OSLO. TLF. 23 08 07 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 7 150 000,-
Omkostn.: Kr 180 100,-
Total ink omk.: Kr 7 330 100,-
Felleskostn.: Kr 3 201,-
Selger: Ai Li Shen
Wei Min Rong
Cheng Jie Rong

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2016
BRA-i/BRA Total 66/71 kvm
Tomtstr.: 1649.3 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 79, bnr. 127
Snr. 108
Oppdragsnr.: 1002250397

Lekker 3(4)-roms fra 2016 med fantastisk utsikt-Solrik balkong

Velkommen til Hans Nordahls gate 62. En attraktiv og lys 4-roms med solrik balkong. Leiligheten har en gjennomgående planløsning og god standard fra 2016. Store gode rom og godt med lysinnslipp. Sentral beliggenhet med gangavstand til alt man trenger i hverdagen inkludert shoppingmuligheter, kollektivtransport og servicetilbud. Badevann i akerselva. Kort togtur til Varingskollen alpinsenter fra Grefsen stasjon.

Kvaliteter:

Nybygg fra 2016 m/heis
9.etasje m/fantastisk fjordutsikt
Luftig stue m/åpen kjøkkenløsning
2 soverom+kontor eller ekstra barnerom/gjesterom
Kjellerbod på 5 kvm
Balansert ventilasjon
TV/internett inkl i felleskostnadene
Sol fra tidlig morgen til nær midnatt i sommersesongen
Balkongen er delvis overbygget. Uttak til strøm



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	38
Egenerklæring	57
Nabolagsprofil	62
Budskjema	70

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 66 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 71 m²

TBA: 9 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 5 m² Bod

9. etasje

BRA-i: 66 m² Entré, bad, stue/kjøkken, soverom, soverom 2, kontor

TBA fordelt på etasje

9. etasje

9 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1649.3 m²

Tomtebeskrivelse

Pent opparbeidet fellesareal med stor og skjermet indre gårdsrom. Gårdsrommet er omringet av velholdte gressplener, trær, prydbusker, blomsterbed og øvrig beplantning. Fellesarealene har utebelysning, sykkelparkering og flere sittegrupper til bruk for beboerne.

Beliggenhet

Meget attraktiv beliggenhet på Storo hvor det er kort vei til alt du måtte trenge.

Leiligheten ligger sentralt til med 3 minutters gange til t-bane, trikk, nærbutikker mm.

Sandaker, Torshov og Storo har godt utvalg av service- og fritidstilbud. Nabolaget kan

tilby flere restauranter og barer. Storo Storsenter er det naturlige valget for shopping. Bademuligheter finnes i Nydalen og oppover i Akerselva. Lett å komme seg ut i skogen. Hopper man på toget ved Grefsen stasjon så har man Varingskollen alpint senter noen få stopp unna.

Det er flotte turmuligheter i området, med bl.a Akerselva rett utenfor døren. Akerselva renner gjennom Nydalen og er med på å forsterke den idylliske opplevelsen av området. Elven kan benyttes til både bading (Nydalsdammen og Nydalen badeplass) og fisking (Man kan fiske edelkreps og ørret visse deler av året.) . Følger du Akerselva som strekker seg mer enn 8 km fra Maridalsvannet i Maridalen og videre ned gjennom Nydalen forbi Lillo og til slutt ut ved Paulsenkaia i Bjørvika, kan du kombinere markatur eller bytur langs en elven. Langs elva er det mange historiske minner bl. a. 20 fosser og hele 45 bruer (en av de like utenfor leiligheten her) og flere badeplasser. Badeplassen i Nydalen ligger bare ett steinkast unna leiligheten.

Maridalen har et fantastisk utvalg av turstier, både til fots, på sykkel og ski. Kort vei også til Sognsvann og Nordmarka, med alle sine muligheter. Like i nærheten ligger også Grefsenkollen, med fantastisk utsikt over hele Oslo og Grefsenkollen restaurant. For den treningsglade har man også SATS i Nydalen og på Storo samt Fresh Fitness, samtlige kun få minutter unna leiligheten.

Nydalen er et knutepunkt for kollektiv transport, og man kan velge mellom trikk, buss, T-bane, flybuss eller tog, alt innenfor få minutters gangavstand. Med hyppige avganger og linjer i alle retninger kommer man seg enkelt dit man skal.

Adkomst

Det vil bli skiltet med Aktiv visningsskilt på oppsatte fellesvisninger.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager:

Espira Grefsen Stasjon barnehage (1-5 år) 0.2 km

Espira Torshovdalen barnehage (0-5 år) 0.5 km

Ragnas Hage (0-5 år) 0.5 km

Skoler:

Nordpolen skole (1-10 kl.) 0.6 km

Fernanda Nissen skole (1-7 kl.) 0.9 km

Sinsen skole (1-7 kl.) 1.1 km

Morellbakken skole (8-10 kl.) 1 km

Bentsebrua skole (8-10 kl.) 1.5 km

Nydalen videregående skole 1.7 km

Foss videregående skole 2.7 km

Skolekrets

Sogner til Fernanda Nissen skole.

Offentlig kommunikasjon

Nærmeste holdeplass for:

Tog fra Grefsen stasjon (Linje RE30, R31) 0.1 km

T-bane fra Storo (Linje 4, 5) 0.3 km

Buss fra Sinsen T (Linje 58) 0.5 km

Trikk fra Grefsenveien (Linje 11, 12, 18) 0.5 km

4.3 km til Oslo S med totalt 24 ulike linjer.

Bygningssakkyndig

Matias Utnem

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Utvendig:

Vinduer: Boligen har vinduer med trelags isolerglass produsert i 2015. Vindusrammer og karmen er i malt treverk.

Dører: Entrédøren er utført i henhold til brannklasse B30 og har lydklassifisering på 40 dB. Balkongdøren er med tolags isolerglass, produsert i 2015. Entrédøren er uten datomerking.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Balkongen er på ca. 9 m², med utgang fra stue. Den har betongdekke og rekkverk av stålprofiler og glass. Deler av balkongen er innglasset.

Rekkverkshøyden er målt til 120 cm.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskiller er av betongdekke.

TG2

Dører

Det er registrert skade på karm og dørbblad ved entrédøren. Døren skal skiftes i sin helhet, og funksjon vurderes ikke nærmere. Balkongdøren fremstår i god teknisk stand uten synlige skader, punkteringer eller funksjonssvikt ved befaringsundersøkelse.

Konsekvens/tiltak: Entrédøren vurderes til TG2 grunnet skade som krever utskiftning.

Balkongdøren vurderes til TG1, basert på alder og tilstand.

Vannledninger

Det er irr på rør. Rør-i-rør-systemet er en moderne løsning som gir god lekkasjesikring, og anlegget fremstår i funksjonell stand. Irr og fukt ved koblingen til vannmåler indikerer mulig lekkasje eller kondens, og det anbefales at dette kontrolleres av rørlegger.

Konsekvens/tiltak: Grunnet registrert fukt og irr ved kobling, settes TG2 etter NS 3600:2018, det anbefales at dette kontrolleres av rørlegger for å unngå følgeskader.

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

Standard

ENTRÉ

Porttelefon. Romslig inngangsparti med god plass til å henge fra seg yttertøy og sko.

STUE MED ÅPEN KJØKKENLØSNING

Lys og innbydende stue med store vindusflater sørger for rikelig med naturlig lys.

Stuen oppleves som meget godt skjermet og har ingen innsyn. Flott utsikt fra stuevindue. Stuen har god plass til å møblere med sofagruppe, spisebord og stor TV om ønskelig.

Moderne og åpen kjøkkenløsning med spiseplass som skiller de to sonene i rommet. Det er god plass til både matlaging og oppbevaring på kjøkkenet. Lys og tidløs kjøkkeninnredning fra Marbodal med glatte fronter. Kjøkkenet er innredet med hvite, slette fronter, laminat benkeplate med dobbel oppvaskkum og ettgreps blandebatteri. Det er installert integrerte hvitevarer, herunder kjøøl-/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp. Over benk er det montert fliser mellom overog underskap, samt strømuttak og bekledning under overskap. Kjøkkenet er utstyrt med automatisk lekkasjestopper. Det er avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget.

SYDVESTVENDT BALKONG

Fantastisk og usjenert sydvestvendt balkong på hele 9 kvm med vidstrakt utsikt som strekker seg helt til Oslofjorden og Holmenkollen. Luftig intern beliggenhet med god oversikt over nærområdet. Balkongen er meget romslig, og har god plass til utemøbler, grill, samt diverse planter og pynt.

SOVEROM I

Romslig og lunt hovedsoverom som kan møbleres med stor dobbeltseng, nattbord på

hver sin side av sengen og øvrig møblement. Praktisk skyvedørsgarderobe. Soverommet er helt fri for innsyn, og har flott utsikt.

SOVEROM II/KONTOR

Rommet er tilknyttet hovedsoverommet og er mindre enn de andre rommene. Passer perfekt som barnerom eller kontor. Kan brukes til gjesterom. Det er uklart på byggetegningene om rommet er definert som varig opphold eller bod.

SOVEROM III

Leilighetens tredje soverom er av normalt god størrelse, og passer ypperlig som barnerom eller gjesterom. God plass til dobbeltseng, skrivebord, skap og annet ønsket møblement. Soverommet er helt fri for innsyn, og har flott utsikt.

BAD/WC

Pent og moderne flislagt badrom fra 2016 og er utført som en prefabrikkert baderomskabin. Rommet er innredet med servantskap med skuffer, heldekkende servant med ettreps blandebatteri, dusjhjørne med dører i herdet glass, vegghengt toalett, samt opplegg for vaskemaskin. Veggene i badrommet er flislagte. Himlingen er utført med malte, slette flater. Varme i gulv.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Telenor. Avtalen til sameiet heter Frihet M. Standard hastighet er 150 Mb/s. Hastighet kan økes mot tillegg i pris.

Utstyr som eies av Telenor og hører til leiligheten og stå igjen ved salg er:

T-We Boks II dekoder

WiFi Ruter II

Parkering

Grefsen Stasjon har sitt eget parkeringssameie under blokkene. Det er seksjonseiere som til tider selger eller tilbyr leie av sin garasjeplass. Ved kjøp av garasjeplass, kan

det tilkomme administrative kostnader knyttet til kjøpet og eventuell reseksjonering. Prisene ligger rundt 400 000,- for kjøp. Konferer megler.

Forsikringsselskap

If Skadeforsikring

Polisenummer

SP1155950

Radonmåling

Radon er ikke relevant da boligen er i 9 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.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Fremtind
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Leiligheten er tilkoblet oppvarming via radiatorer tilknyttet felles varmeanlegg. Det er elektriske varmekabler i gulv på bad/wc.

Info strømforbruk

Selger informerer om at de ligger på ca 400 kWh per måned.

Sameiet har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - www.nve.no

Energikarakter

B

Energifarge

Grønn

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 7 150 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i seksjonens felleskostnader.

Eiendomsskatt

Kr 5 700

Eiendomsskatt år

2025

Info eiendomsskatt

Faktura for eiendomsskatt sendes direkte til eier.

For boliger og fritidsboliger er eiendomsskatten 2,35 promille av eiendomsskattegrunnlaget minus bunnfradraget. Bunnfradraget for 2025 er på inntil 4,7 millioner kroner.

Eiendomsskatten beregnes etter denne formelen: $(\text{Eiendomsskattegrunnlag} - \text{bunnfradrag}) \times 0,00235 = \text{eiendomsskatt per år}$

Formuesverdi primær

Kr 1 882 265

Formuesverdi primær år

2024

Formuesverdi sekundær

Kr 7 529 059

Formuesverdi sekundær år

2024

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

66/1940

Felleskostnader inkluderer

TV/internett (grunnpakke), vaktmestertjenester, renhold av fellesarealer, felles bygningsforsikring, kommunale avgifter, drift og vedlikehold m.m.

Felleskostnader kr 2.802,- pr. md.

Kabel-TV/Internett kr 399,- pr. md.

Forretningsfører opplyser at hver seksjon har i tillegg egne linjer på felleskostnadsfaktura med månedlig energiavregning. Fjernvarme, varmtvann og kaldtvann faktureres etterskuddsvis. Avregning utføres av EcoGuard, og kostnad vil variere i henhold til forbruk.

Det gjøres oppmerksom på at sameiet kan ha tatt beslutninger om endring/økning i felleskostnader etter at markedsføringen til eiendommen har blitt utarbeidet.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 3 201

Kommentar fellesgjeld

Sameiet har pt ingen langsiktig gjeld

Sameiet

Sameienavn

Hans Nordahls gate 58-66 Sameie

Organisasjonsnummer

917091455

Om sameiet

Hans Nordahls gate 58-66 Sameie er et kombinert sameie som består av 118 boligseksjoner og én næringsseksjon på eiendommen gnr. 79, bnr. 127 i Oslo kommune. Sameiet har ingen ansatte.

Sameiets eiendommer er forsikret og denne dekker bygningene og fellesareal. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Boligselskapets hjemmeside: home.solibo.no/hp/hng58-66/
Kontaktskjema til styret: home.solibo.no/hp/hng58-66/kontakt
Hjemmeside garasjesameiet: home.solibo.no/hp/grefsenstasjonp5

Det er Solibo som står for utsending av fakturaer for felleskostnader.
Ofte stilte spørsmål om faktura finner du på <https://www.solibo.no/>
Du kan også sende e-post til kundeservice@solibo.no eller ringe telefon: 21 08 05 25.

Det er avtale om vaktmestertjenester og renhold av fellesarealer.

Lånebetingelser fellesgjeld

Forretningsfører informerer per 03.02.2025 at sameiet har ingen felleslån.

Sikringsordning fellesgjeld

Sameiet er ikke tilknyttet sikringsfond. Sameiet har imidlertid legalpant i seksjonen, og manglende betaling av felleskostnader kan dermed tvangsinnføres av sameiet.

Forkjøpsrett

Det foreligger ingen forkjøpsrett i sameiet.

Regnskap/budsjett

Innkalling/referat fra siste generalforsamling og regnskap/ budsjett er innhentet og kan sees hos meglerforetaket.

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.

Vedtekter/husordensregler

Vedtekter og husordensregler er innhentet og kan sees hos meglerforetaket.

Bestemmelser i vedtekter som er verdt å bemerke seg:

Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets

fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Det er tillatt å sette opp Elan Hillhout levegg med maksimalhøyde 110 cm i samme farge som blomsterkassene.

Sameiet eier ikke egne parkeringsplasser. Enkelte seksjonseiere har andel i Grefsen Stasjon P1-P5 Garasjesameie, hvor plassene tinglyses som ideelle andeler.

Garasjeandelene kan selges

internt og eksternt og følger ikke automatisk boligen ved salg.

Lufting og tørking av tøy kan skje inne på balkonger og forhager så fremt det ikke er til sjenanse for naboene. Det er ikke tillatt å riste klær, sengetøy eller tepper over balkongrekkverket eller henge balkongkasser e.lign. på utsiden av balkongen.

Balkonger må ikke spyles slik at det renner vann ned på nabobalkongene.

Ved grilling kan det brukes gass- eller elektrisk grill. Det må tas særskilt hensyn til naboene ved grilling. Kullgrill er ikke tillatt!

Søppelposer og luktende avfall tiltrekker seg uønskede skadedyr og fugler, det er derfor ikke tillatt å oppbevare søppel på balkongene.

Det må også tas hensyn til naboer med tanke på lagring på balkongene.

All fasadeendring skal skriftlig søkes styret for godkjenning. Som fasadeendring regnes blant annet utvendige lamper til den enkelte bruksenhet, permanent solskjerming av balkonger/terrasser og vinduer, gjerder, samt andre mindre permanente installasjoner som på grunn av bruk og/eller størrelse endrer fasadens helhetlige uttrykk.

Ved vurderingen av om fasadeendring skal tillates, skal styret legge vekt på sikkerhet, ivaretagelse av byggets eksisterende uttrykk og enhetlighet. Dersom fasadeendringen er av en slik art at det kreves godkjenning fra kommunens bygningsmyndigheter, er sameier selv ansvarlig for å søke kommunen.

Følgende installasjoner er ikke tillatt:

- Parabol, varmepumpe, antenne og andre tekniske innretninger som vil kunne ha innvirkning på felles tekniske anlegg.
- Installasjoner som blant annet blomsterkasser eller lignende oppsatt utenfor balkongrekkverket.
- Endring av utvendige farger.

Utvendig solskjerming tillates i form av:

ZIP SCREENS for vinduer (utvendig):

Rammeverk (ramme/skinne/kasse) må festes direkte på vinduskarmene (ikke på vegg).

Ved endring av eksisterende navn eller ved nye beboere skal skilt til postkassen følge boligsameiets utformings mal. Postkasseskiltet skal ha hvit bakgrunn med sort skrift og dekke hele skiltplassen. Det er tillatt å ha "nei-takk til reklame" klistremerket på sin postkasse.

Dørklokkeskilt ved hoveddør vil bestå av etternavn og ringeklokkenummer.

Sykler må settes på anviste plasser. Trapperommene skal holdes helt fri for private eiendeler. Barnevogner, rullatorer og lignede i daglig bruk kan ikke plasseres i fellesarealer ved inngangsdøren til leiligheten. Styret kan avgjøre om plassering av barnevogner, rullatorer eller lignende er til hinder for rømningsveier. Det er ikke tillatt å montere eller hensette gjenstander på fellesområdet. Eksempelvis: Navneskilt, blomsterpotter, bilder. Fellesområdet er vegger, gulver, trapper, gelender etc. i alle etasjer i byggene utenom din egen inngangsdør.

Heisdørene skal ikke holdes tvunget åpen!

Dyrehold

I henhold til sameiets vedtekter:

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

I henhold til sameiets husordensregler:

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne. Ved innflytting og ved anskaffelse av husdyr skal styret varsles om dette.

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

- Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor boligsameiets område.
- Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.
- Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.

Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for en hver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, f. eks. Riper på dører og karmen, skade på blomster, planter, grøntanlegg m.v.

Kommer det inn skriftlige berettigede klager over at et dyrehold sjenerer naboer

gjennom lukt, bråk etc. eller på annen måte er til ulempe, f. eks. gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, kan styret kreve dyret fjernet hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgir styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Det avholdes dugnad i sameiet.

Forretningsfører

Forretningsfører

Solibo AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 79, bruksnummer 127, seksjonsnummer 108 i Oslo kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst erklæringer/ avtaler som for eksempel rett for kommunen til å anlegge vann- og kloakkledninger inkludert reparasjon av disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/ avtalene følger eiendommen ved salg og kan ikke slettes. Vennligst ta kontakt med megler for nærmere spesifisering av disse.

Servitutter i grunn:

09.09.2015 - Dokumentnr: 823608 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Hafslund Celsio AS

Org.nr: 977 296 919

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av fjernvarmerør

Avtalen kan kun slettes av partene i fellesskap

Overført fra: Knr:0301 Gnr:79 Bnr:127

Gjelder denne registerenheten med flere

03.03.2025 - Dokumentnr: 242578 - Jordskifte

Jordskiftesak - 20-049513REN-JOOV/JLST Grefsen Stasjonsby

Gjelder denne registerenheten med flere

26.02.2016 - Dokumentnr: 170296 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 110

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 66/7940

09.03.2016 - Dokumentnr: 204986 - Erklæring/avtale

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:79 Bnr:77

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:79 Bnr:96

Bestemmelser om fortrinnsrett til barnehageplass

Rubrisert fra pengeheftelse til servitutt. Rettet etter tingl. § 18. 09.06.2016 ÅAS

Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest for boligblokk, datert 06.05.2019.

Bygningstegninger:

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Boligen er regulert til boligformål og området rundt er regulert til blant annet bolig, park, lekeplass, jernbane, forretninger, kontorer, bevertning, vei, parkering, garasje, gatetun, friområde, barnehage og allmenntillegte formål. Gjeldende reguleringsplan er S-4360.

Pågående plansaker i nærområdet:

202212601 - Detaljregulering - Grefsenveien/Sandakerveien mellom Åsengata og Grefsenveien 48

202102096 - Revisjon av reguleringsplan for småhusområder i Oslos ytre by (Småhusplanen)

Pågående byggesaker i nærområdet:

202003178 - Hans Nordahls gate 58 - 66 - Innglassing av balkonger

202459533 - Storo T-banestasjon - Etablering av teknisk rom for signalutstyr

202318643 - Storoveien 25 - Oppføring av to nye ventilasjonsaggregater på tak og rekkverk

202317585 - Storoveien 25 - Utskiftning av to avtrekksvifter - Grefsen vognhall

200809787 - Storoveien 25 - Oppføring av sandsiloer ved trikkehall

Adgang til utleie

Seksjonen består av en boenhet som kan leies ut i sin helhet til boligformål. Leier av seksjon må meldes til styret for registrering.

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

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

7 150 000 (Prisantydning)

Omkostninger

178 750 (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))

180 100 (Omkostninger totalt)

191 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

193 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

7 330 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

7 341 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

7 343 800 (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 180 100

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 dekningssalg 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.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,90% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke: 2 000 Digital annonsering, 1 000 Garantipremie/inneståelse , 3 000 Gebyr for betalingsutsettelse, 19 900 Markedspakke, 6 900 Oppgjørshonorar , 12 000 Opplysninger fra forretningsfører+eierskiftegebyr, 1 000 Søk eiendomsregister og elektronisk signering, 18 900 Tilretteleggingsgebyr, 1 500 Visninger/overtakelse per stk.

Ansvarlig megler

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

Oppdragstaker

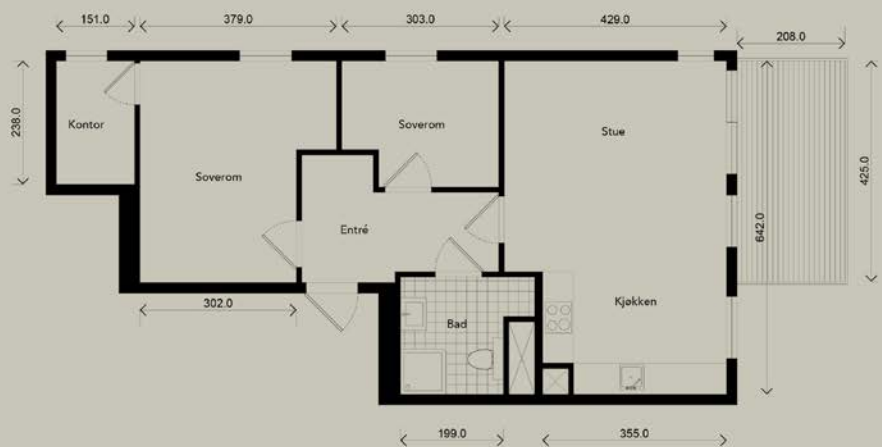
Fremtiden Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 982253896
Grønlandsleiret 23, 0190 OSLO

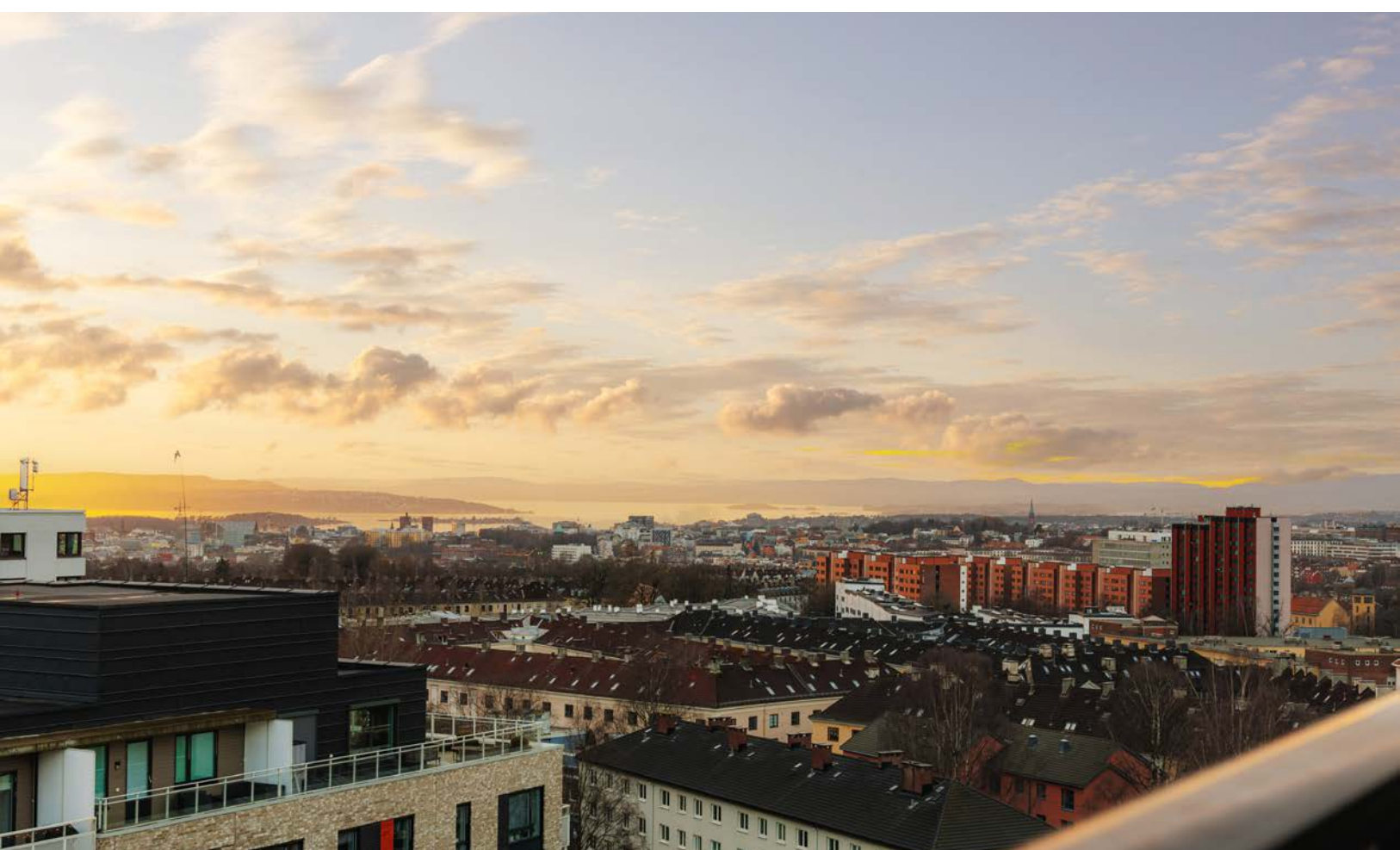
Salgsoppgavedato

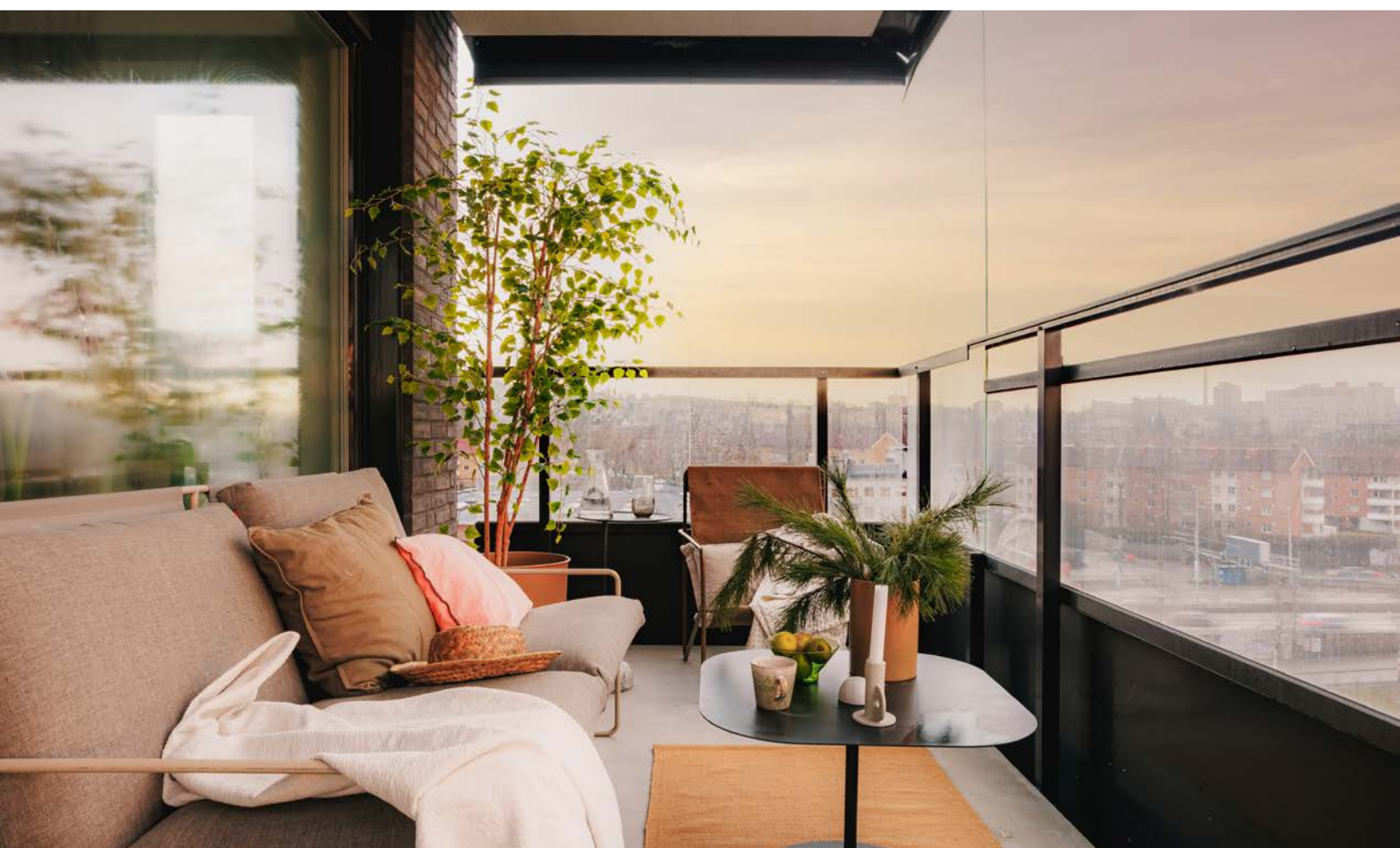
18.12.2025

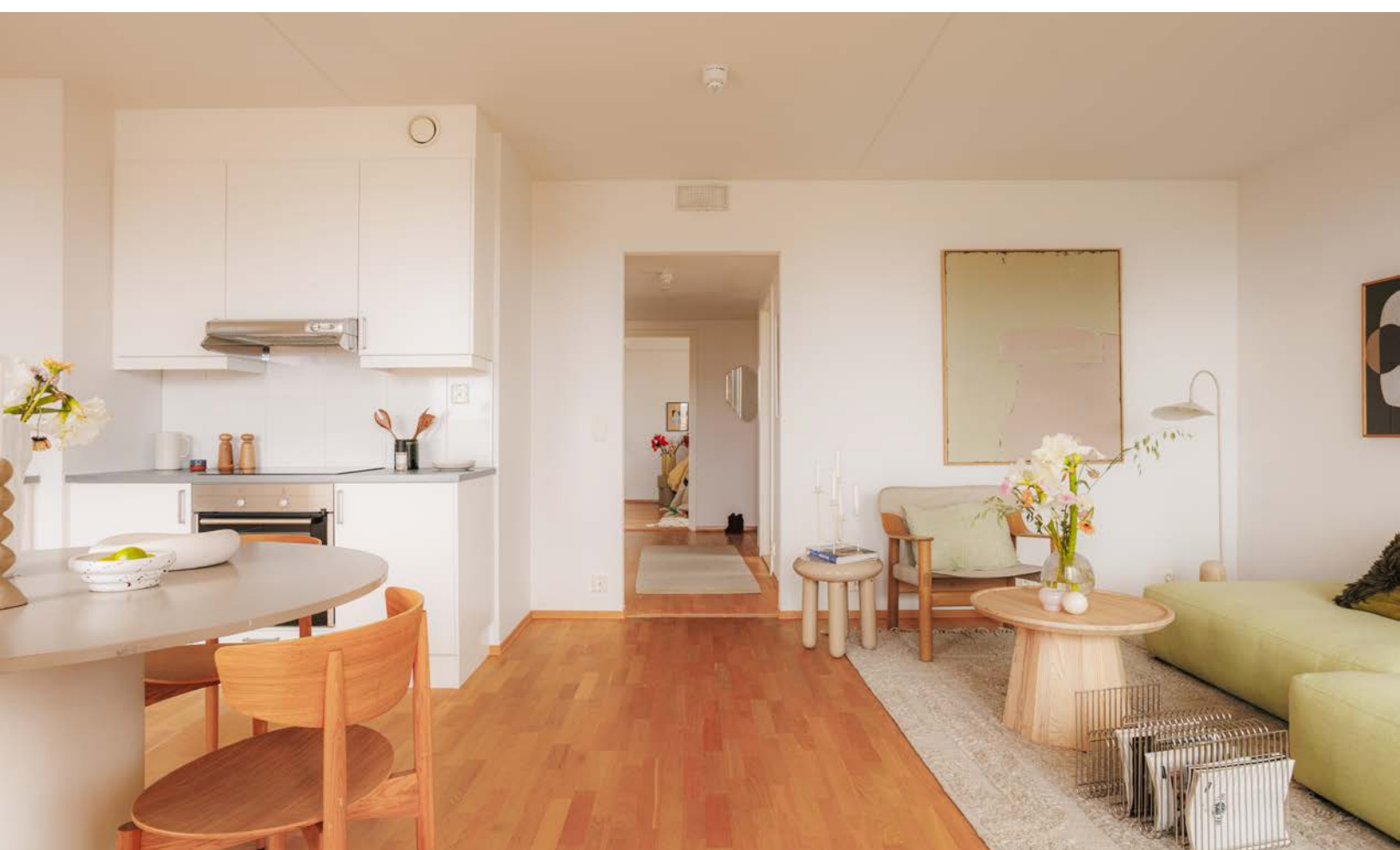


Hans Nordahls gate 62





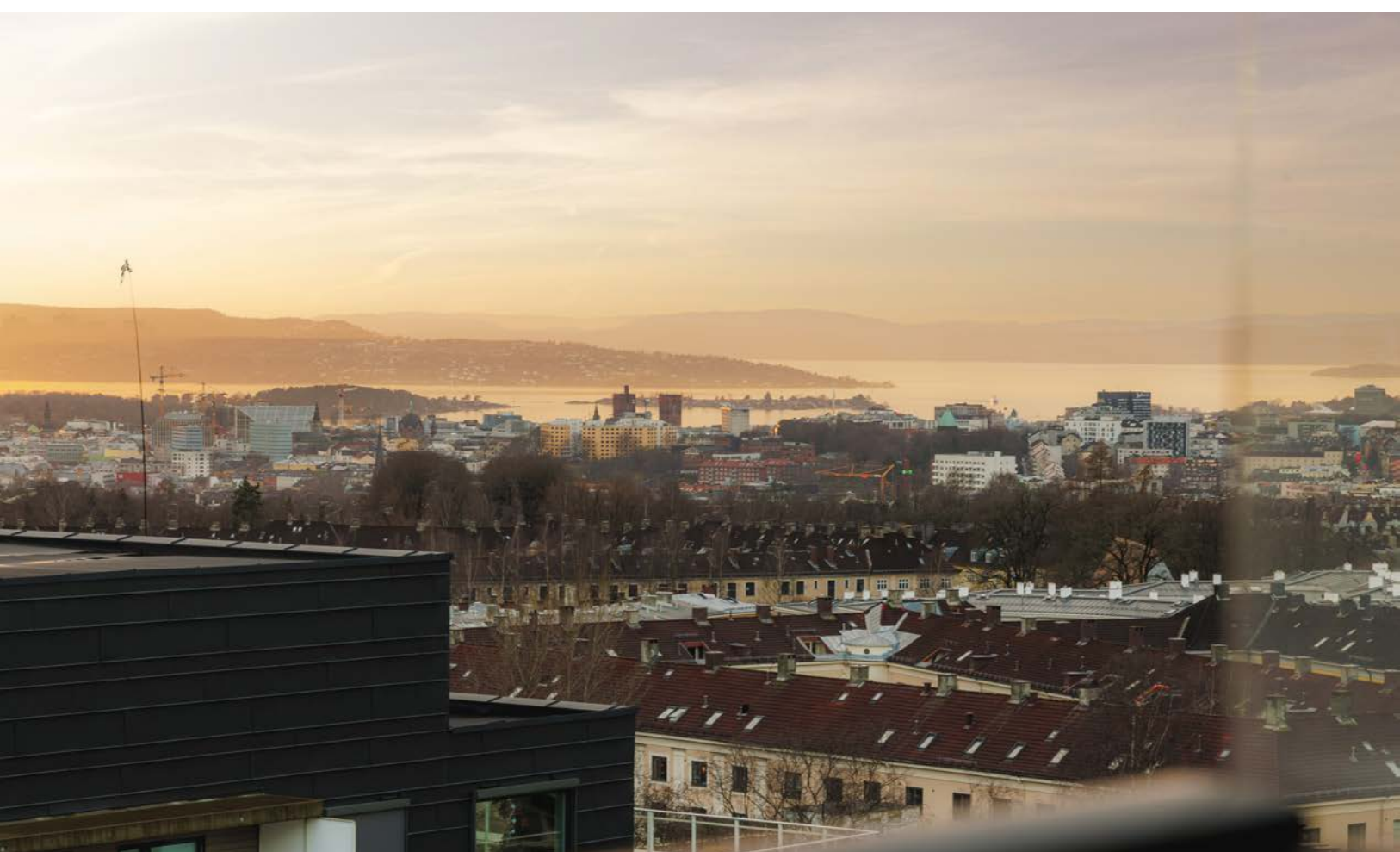


























Vedlegg

Tilstandsrapport

📍 Hans Nordahls gate 62 , 0481 OSLO

📖 OSLO kommune

gnr. 79, bnr. 127, snr. 108

Sum areal alle bygg: BRA: 71 m² BRA-i: 66 m²



Befaringsdato: 04.12.2025

Rapportdato: 17.12.2025

Oppdragsnr.: 22486-1049

Referansenummer: CU1023

Autorisert foretak: BUILTBY AS



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

bulitby as

Rapportansvarlig



Matias Utnem

post@bulitby.no

920 59 064

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er en leilighet i et boligbygg med flere boenheter, oppført i 2016. Bygget har moderne konstruksjoner med betongdekker, trelags isolerglassvinduer og balansert ventilasjon. Leiligheten har parkett på gulv, malte slette flater på vegger og himlinger, samt et prefabrikkert bad fra byggeår med flislagte overflater, varmekabler og tilfredsstillende fallforhold mot sluk. Kjøkkenet er innredet med slette fronter, laminat benkeplate og integrerte hvitevarer, og har automatisk lekkasjestopper. Oppvarming skjer via radiatorer tilknyttet felles vannbårent varmeanlegg, og varmtvann leveres fra sentralanlegg. Leiligheten har balkong på ca. 9 m² med betongdekke og rekkverk i stål og glass, delvis innglasset. Det er registrert enkelte avvik knyttet til entrédør og vanninstallasjoner, ellers fremstår boligen med normal standard og tilstand ut fra alder og bruk.

Byggemåte:

Utvendig / felles bygningsdeler

Bygningen er oppført med grunnmur i betong. Yttervegger er utført i betong samt stål- og trekonstruksjoner, utvendig forblendet med teglstein. Yttertaket er et oppforet betongdekke, tekket med takpapp.

Vinduer

Boligen har vinduer med trelags isolerglass. Vinduenes produksjonsår er oppgitt til 2015.

Dører

Det er montert entrédør i brannklasse B30 med oppgitt lydreduksjon på 40 dB. Balkongdøren har tolags isolerglass. Entrédøren er uten synlig datomerking, mens balkongdøren er produsert i 2015.

Etasjeskiller / gulv mot grunn
Etasjeskillere er utført i betong.

Vannledninger

Vannledningene er utført i plast (rør-i-rør-system). Anlegget er i hovedsak skjult. Det er registrert synlig drenerør fra fordelerskap med utløp i bad, som del av lekkasjesikringen.

Avløpsrør

Avløpsrørene er utført i plast og er i hovedsak skjult i konstruksjonen.

Ventilasjon

Boligen er tilknyttet balansert ventilasjonsanlegg med avtrekk fra bad og kjøkken. Tilluft skjer via ventiler i oppholdsrom, med luftespalte under dører for sirkulasjon.

Vannbåren varme

Boligen har vannbåren varme via radiatorer tilknyttet felles varmeanlegg. Anlegget er hovedsakelig skjult.

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er sikret med jordfeilautomater.

Oppvarming

Leiligheten er tilkoblet oppvarming via radiatorer tilknyttet felles varmeanlegg. Det er elektriske varmekabler i gulv på bad/wc.

Parkering

Grefsen Stasjon har sitt eget parkeringssameie tilknyttet området. Det er seksjonseiere som til tider selger eller tilbyr leie av sin garasjeplass.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2016

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligen har vinduer med trelags isolerglass produsert i 2015. Vindusrammer og karmen er i malt treverk.

Entrédøren er utført i henhold til brannklasse B30 og har lydklassifisering på 40 dB. Balkongdøren er med tolags isolerglass, produsert i 2015. Entrédøren er uten datomerking. Balkongen er på ca. 9 m², med utgang fra stue. Den har betongdekke og rekkverk av stålprofiler og glass. Deler av balkongen er innglasset. Rekkverkshøyden er målt til 120 cm.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulvene har parkett. Veggene har malte, slette flater, og himlingene er i malt betong, med nedsenket himling med malte plater i entré. Etasjeskiller er av betongdekke.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Badet er fra byggeår 2016 og er utført som en prefabrikkert baderomskabin. Rommet er innredet med servantskap med skuffer, heldekkende servant med ettgreps blandebatteri, dusjhjørne med dører i herdet glass, vegghengt toalett, samt opplegg for vaskemaskin. Veggene i baderommet er flislagte. Himlingen er utført med malte, slette flater.

Flisene fremstår i god stand, uten registrerte sprekker, bom eller skader i fuger ved visuell kontroll. Malte flater i himlingen er uten misfarging, sprekker eller tegn til fuktskader.

Gulvet er belagt med fliser og har elektriske varmekabler. Det er målt fall på ca. 29 mm fra dørterskel til sluk. I dusjonen er gulvet nedsenket med ca. 10

mm i forhold til resten av gulvet.

Gulvet har tilfredsstillende fallforhold mot sluk, og nedsenket dusjsone gir ekstra sikkerhet mot vannlekkasje. Flisene fremstår uten synlige skader eller

bom, og det er ikke registrert svikt i fuger eller overflate.

Varmekablene vurderes som normalt fungerende basert på opplysninger, men er ikke

funksjonstestet.

Badet har sluk i metall, plassert i gulvet. Badet er fra byggeår 2016.

Membranen ligger skjult og kan ikke inspiseres uten destruktive inngrep.

Det foreligger ingen synlige tegn til lekkasje, fuktskader eller svekkelser rundt slukområdet. Basert på konstruksjonstype

Beskrivelse av eiendommen

(prefabrikkert kabin) og byggeår anses løsningen som tilfredsstillende og i tråd med gjeldende krav på oppføringsstidspunktet.

Badet er innredet med servantskap med skuffer, heldekkende servant med ettgreps blandebatteri, dusjhjørne med dører i herdet glass, vegghengt toalett, samt opplegg for vaskemaskin.

Det er balansert ventilasjon.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig på grunn av tilliggende konstruksjoner. Dusjsone vender mot fellesarealer.

Dette medfører at det ikke er gjort destruktive undersøkelser for å kontrollere tilstanden bak overflater i våtsoner. Vurderingen baserer seg derfor kun på visuell inspeksjon og fuktmåling med ikke-destruktive metoder. Det gjøres oppmerksom på at skjulte skader ikke kan utelukkes uten hulltaking, og det anbefales tettere oppfølging dersom symptomer på fukt eller skade senere skulle oppstå.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet er innredet med hvite, slette fronter, laminat benkeplate med dobbel oppvaskkum og ettgreps blandebatteri. Det er installert integrerte hvitevarer, herunder kjøl-/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp. Over benk er det montert fliser mellom over- og underskap, samt strømuttak og bekledning under overskap.

Kjøkkenet er utstyrt med automatisk lekkasjestopper.

Det er avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledningssystemet er utført i plast (rør-i-rør-system), og anlegget er i hovedsak skjult i konstruksjonen. Det er registrert synlig drenerør fra fordelerskap

med utløp til bad som del av lekkasjesikringen. Stengekraner er plassert i skap og er funksjonstestet. Det er observert irr og fukt rundt kobling til vannmåler.

Avløpsrørene er utført i plast (PP/PVC) og er i hovedsak skjult i konstruksjonen. Det er registrert synlige rørføringer under enkelte sanitærinstallasjoner,

men størstedelen av rørsystemet er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Boligen er tilknyttet balansert ventilasjonsanlegg med mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken. Tilluft tilføres via ventiler i oppholdsrom, og det er etablert

luftespalter under innvendige dører for å sikre sirkulasjon mellom rom.

Det er sentralanlegg for varmt vann.

Oppvarming skjer via radiatorer tilknyttet et felles vannbårent varmeanlegg. Rørføringer og komponenter er hovedsakelig skjult i konstruksjonen, med synlige radiator i stue.

Sikringsskapet er plassert i entré og er utstyrt med automatsikringer.

Det foreligger kursfortegnelse som stemmer overens med

installasjonen, og

samsvarserklæring er fremlagt.

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 21 A for skumapparater. Hvis husbrannslange benyttes, bør den være koblet til fast vannforsyning og ha en kuleventil (type kran).

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

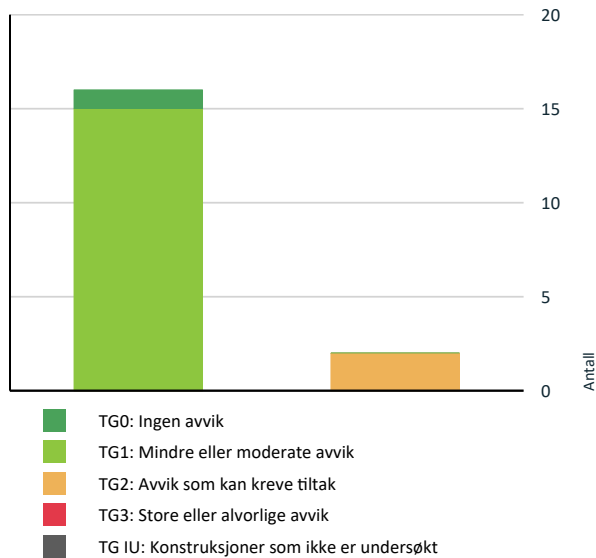
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Manglende godkjente tegninger gjør det vanskelig å kontrollere om planløsning og bygningsmessige endringer er i samsvar med offentlige krav og tillatelser. Dette medfører usikkerhet rundt lovlighet av arealdisponering og tekniske løsninger.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Bygninger og leiligheter kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder inkluderer

membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, samt vann- og avløpsnett. Elde og utidsmessighet, kombinert med

endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke fanges opp ved visuell kontroll.

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

Befaringen ble gjennomført i dagslys, med god tilkomst til vurderte bygningsdeler, og ingen hindringer under besiktigelsen. Møbler og

inventar ble ikke flyttet på under befaringen.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

2016

Kommentar

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Boligen har vinduer med trelags isolerglass produsert i 2015. Vindusrammer og karmen er i malt treverk.

Årstall: 2015

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 2 Dører

Entrédøren er utført i henhold til brannklasse B30 og har lydklassifisering på 40 dB. Balkongdøren er med tolags isolerglass, produsert i 2015. Entrédøren er uten datomerking.

Vurdering av avvik:

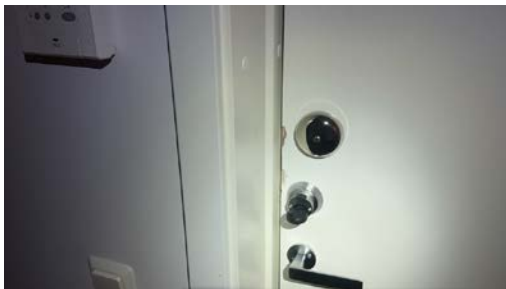
- Det er avvik:

Det er registrert skade på karm og dørblad ved entrédøren. Døren skal skiftes i sin helhet, og funksjon vurderes ikke nærmere. Balkongdøren fremstår i god teknisk stand uten synlige skader, punkteringer eller funksjonssvikt ved befaring.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Entrédøren vurderes til TG2 grunnet skade som krever utskiftning. Balkongdøren vurderes til TG1, basert på alder og tilstand.



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkongen er på ca. 9 m², med utgang fra stue. Den har betongdekke og rekkverk av stålprofiler og glass. Deler av balkongen er innglasset. Rekkverkshøyden er målt til 120 cm.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Gulvene har parkett. Veggene har malte, slette flater, og himlingene er i malt betong, med nedsenket himling med malte plater i entré.

Overflater har normal bruksslitasje utfra alder og bruk.

Basert på tilstand og alder, samt kun mindre overflateslitasje, vurderes overflatene til TG1 etter NS 3600:2018.

Tilstandsrapport

🕒 TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Badet er fra byggeår 2016 og er utført som en prefabrikkert baderomskabin. Rommet er innredet med servantskap med skuffer, heldekkende servant med ettgreps blandebatteri, dusjhjørne med dører i herdet glass, vegghengt toalett, samt opplegg for vaskemaskin.

ETASJE > BAD

🕒 TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene i baderommet er flislagte. Himlingen er utført med malte, slette flater. Flisene fremstår i god stand, uten registrerte sprekker, bom eller skader i fuger ved visuell kontroll. Malte flater i himlingen.

ETASJE > BAD

🕒 TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er belagt med fliser og har elektriske varmekabler. Det er målt fall på ca. 29 mm fra dørterskel til sluk. I dusjsonen er gulvet nedsenket med ca. 10 mm i forhold til resten av gulvet.

Gulvet har tilfredsstillende fallforhold mot sluk. Flisene fremstår uten synlige skader eller bom, og det er ikke registrert svikt i fuger eller overflate.

ETASJE > BAD

🕒 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har sluk i metall. Badet er fra byggeår 2016. Membranen ligger skjult og kan ikke inspiseres uten destruktive inngrep. Det foreligger ingen synlige tegn til lekkasje, fuktskader eller svekkelser rundt slukområdet. Basert på konstruksjonstype (prefabrikkert kabin) og byggeår anses løsningen som tilfredsstillende og i tråd med gjeldende krav på oppføringstidspunktet.



ETASJE > BAD

🕒 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet er innredet med servantskap med skuffer, heldekkende servant med ettgreps blandebatteri, dusjhjørne med dører i herdet glass, vegghengt toalett, samt opplegg for vaskemaskin.

ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig på grunn av tilliggende konstruksjoner. Dusjsone vender mot fellesarealer.

Dette medfører at det ikke er gjort destruktive undersøkelser for å kontrollere tilstanden bak overflater i våtsoner. Vurderingen baserer seg derfor kun på visuell inspeksjon og fuktmåling med ikke-destruktive metoder. Det gjøres oppmerksom på at skjulte skader ikke kan utelukkes uten hulltaking, og det anbefales tettere oppfølging dersom symptomer på fukt eller skade senere skulle oppstå.



KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet er innredet med hvite, slette fronter, laminat benkeplate med dobbel oppvaskkum og ettgreps blandebatteri. Det er installert integrerte hvitevarer, herunder kjøøl-/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp. Over benk er det montert fliser mellom over- og underskap, samt strømuttak og bekledning under overskap. Kjøkkenet er utstyrt med automatisk lekkasjestopper.

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannledningssystemet er utført i plast (rør-i-rør-system), og anlegget er i hovedsak skjult i konstruksjonen. Det er registrert synlig drenerør fra fordelerskap med utløp til bad som del av lekkasjesikringen. Stengekraner er plassert i skap og er funksjonstestet. Det er observert irr og fukt rundt kobling til vannmåler.

Vurdering av avvik:

- Det er irr på rør.

Rør-i-rør-systemet er en moderne løsning som gir god lekkasjesikring, og anlegget fremstår i funksjonell stand. Irr og fukt ved koblingen til vannmåler indikerer mulig lekkasje eller kondens, og det anbefales at dette kontrolleres av rørlegger.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Grunnet registrert fukt og irr ved kobling, settes TG2 etter NS 3600:2018, det anbefales at dette kontrolleres av rørlegger for å unngå følgeskader.

Tilstandsrapport



TG 1 Avløpsrør

Avløpsrørene er utført i plast (PP/PVC) og er i hovedsak skjult i konstruksjonen. Det er registrert synlige rørføringer under enkelte sanitærinstallasjoner, men størstedelen av rørsystemet er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

TG 1 Ventilasjon

Boligen er tilknyttet balansert ventilasjonsanlegg med mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken. Tilluft tilføres via ventiler i oppholdsrom, og det er etablert luftespalter under innvendige dører for å sikre sirkulasjon mellom rom.

TG 1 Varmtvannstank

Det er sentralanlegg for varmt vann.

TG 1 Vannbåren varme

Oppvarming skjer via radiatorer tilknyttet et felles vannbårent varmeanlegg. Rørføringer og komponenter er hovedsakelig skjult i konstruksjonen, med synlige radiator i stue.

Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskapet er plassert i entré og er utstyrt med automatsikringer. Det foreligger kursfortegnelse som stemmer overens med installasjonen, og samsvarserklæring er fremlagt.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

2016

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja

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

Tilstandsrapport

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Nei

Generell kommentar

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.

Tilstandsrapport



1 TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

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 21 A for skumapparater. Hvis husbrannslange benyttes, bør den være koblet til fast vannforsyning og ha en kuleventil (type kran).

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

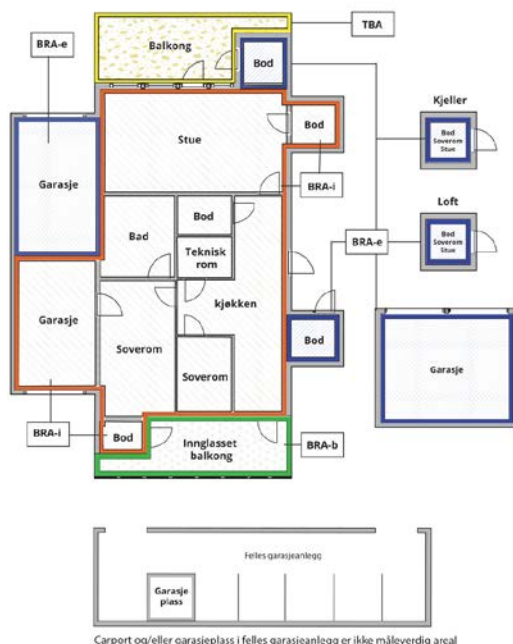
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	66			66	9
Kjeller		5		5	
SUM	66	5			9
SUM BRA	71				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, bad, stue/kjøkken, soverom, soverom 2, kontor		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Boligen disponerer bod i kjeller. Boden er målt til ca 5 m².

Arealet kan være komplisert eller umulig å måle nøyaktig, da det kan være vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger eller på grunn av skjevheter og utforminger i bygningskonstruksjoner, som karnapp, buer, vinkler som ikke er rette, samt åpne rom over flere etasjer. Det er ikke kontrollert om bodene tilhører leiligheten. Boder er definert som fellesareal, og styret har kompetanse til å omdisponere hvilke og hvor mange boder boligen har bruksrett til.

BRA-i: Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende yttervegger.

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Manglende godkjente tegninger gjør det vanskelig å kontrollere om planløsning og bygningsmessige endringer er i samsvar med offentlige krav og tillatelser. Dette medfører usikkerhet rundt lovlighet av arealdisponering og tekniske løsninger.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	66	5

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter

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.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.12.2025	Matias Utnem	Takstingeniør
	Cheng Jie Rong	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	79	127		108		IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Hans Nordahls gate 62

Hjemmelshaver

Shen Ai Li, Rong Wei Min

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har beliggenhet i Grefsen stasjonsby.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

Om tomten

Pent opparbeidet fellesareal med stort og skjermet indre gårdsrom. Gårdsrommet er omgitt av velholdte gressplener, trær, prydbusker, blomsterbed og øvrig beplantning. Fellesarealene er tilrettelagt med utebelysning, sykkelparkering og flere sittegrupper for beboerne.

Annet

Byggemåte:
Utvendig / felles bygningsdeler

Bygningen er oppført med grunnmur i betong. Yttervegger er utført i betong samt stål- og trekonstruksjoner, utvendig forblendet med teglstein. Yttertaket er et oppforet betongdekke, tekket med takpapp.

Vinduer
Boligen har vinduer med trelags isolerglass. Vinduenes produksjonsår er oppgitt til 2015.

Dører
Det er montert entrédør i brannklasse B30 med oppgitt lydreduksjon på 40 dB. Balkongdøren har tolags isolerglass. Entrédøren er uten synlig datomerking, mens balkongdøren er produsert i 2015.

Etasjeskiller / gulv mot grunn
Etasjeskillere er utført i betong.
Vannledninger

Vannledningene er utført i plast (rør-i-rør-system). Anlegget er i hovedsak skjult. Det er registrert synlig drenerør fra fordelerskap med utløp i bad, som del av lekkasjesikringen.

Avløpsrør
Avløpsrørene er utført i plast og er i hovedsak skjult i konstruksjonen.

Ventilasjon
Boligen er tilknyttet balansert ventilasjonsanlegg med avtrekk fra bad og kjøkken. Tilluft skjer via ventiler i oppholdsrom, med luftespalte under dører for sirkulasjon.

Vannbåren varme
Boligen har vannbåren varme via radiatorer tilknyttet felles varmeanlegg. Anlegget er hovedsakelig skjult.

Elektrisk anlegg
Det elektriske anlegget er sikret med jordfeilautomater.

Oppvarming
Leiligheten er tilkoblet oppvarming via radiatorer tilknyttet felles varmeanlegg. Det er elektriske varmekabler i gulv på bad/wc.

Parkering
Grefsen Stasjon har sitt eget parkeringssameie tilknyttet området. Det er seksjonseiere som til tider selger eller tilbyr leie av sin garasje plass.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	11.12.2025		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.12.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir gjeldende versjon av NS 3600 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader ved TG 2 og TG 3 er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse og blir ikke tilstandsvurdert. Tilstandsvurdering av tilleggsbygninger kan bestilles som en tilleggstjeneste.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

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

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Cheng Jie Rong

Boligen

Hans Nordahls Gate 62
0481 Oslo

0301-79/127/0/108

- ◆ Boligen ble kjøpt 2017
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Ja**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Nabolagsprofil

Hans Nordahls gate 62 - Nabolaget Åsen - vurdert av 164 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Familier med barn
- Enslige



Offentlig transport

Sinsen T Linje 58	5 min 0.4 km
Storo Linje 4, 5	5 min 0.4 km
Storo Linje 11, 12, 18	5 min 0.5 km
Grefsen stasjon Linje RE30, R31	8 min 0.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	12 min 4.4 km

Skoler

Nordpolen skole (1-10 kl.) 655 elever, 36 klasser	7 min 0.6 km
Fernanda Nissen skole (1-7 kl.) 521 elever, 25 klasser	10 min 0.9 km
Sinsen skole (1-7 kl.) 589 elever, 30 klasser	13 min 1.2 km
Morellbakken skole (8-10 kl.) 392 elever, 30 klasser	11 min 0.9 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 104 elever, 8 klasser	16 min 1.4 km
Nydalen videregående skole 960 elever	20 min 1.6 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	7 min 2.7 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 82/100



Kvalitet på skolene

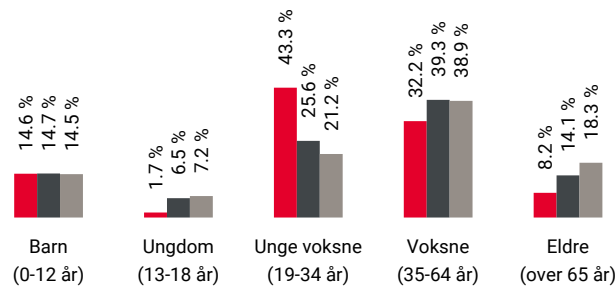
Veldig bra 81/100



Naboskapet

Høflige 64/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Åsen	3 876	2 161
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Espira Grefsen Stasjon barnehage (1-5 år) 151 barn	2 min 0.1 km
Ragnas Hage (0-5 år) 126 barn	6 min 0.5 km
Lillohagen Fus barnehage (0-5 år) 62 barn	7 min 0.6 km

Dagligvare

Nærbutikken Storo Søndagsåpent	3 min 0.2 km
Coop Extra Storo	6 min



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan 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. Buss



3. Trikk



Kollektivtilbud

Veldig bra 95/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 86/100



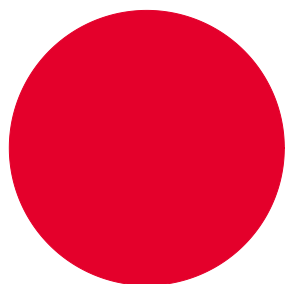
Aktivitetstilbud

Meget bra 83/100

Sport

⚽ Muselunden	9 min	🚶
Ballspill, fotball	0.6 km	
⚽ Haarklous plass	9 min	🚶
Fotball m.m	0.7 km	
🏊 Fitness24Seven Storo	6 min	🚶
🏊 Sandaker Treningssenter	7 min	🚶

Boligmasse



100% blokk

«Bra kollektive transportmidler i umiddelbar nærhet. Mange dagligvarebutikker å velge mellom. Storo storsenteret, fantastisk senter. Bra miljø. Gode naboer.»

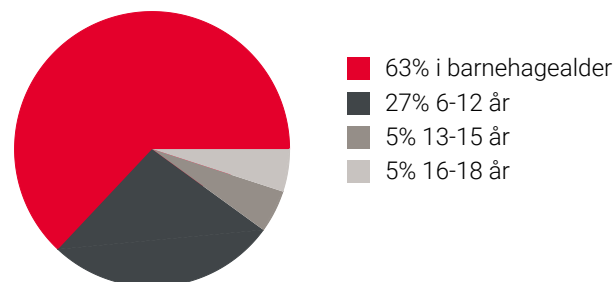
Sitat fra en lokalkjent

“

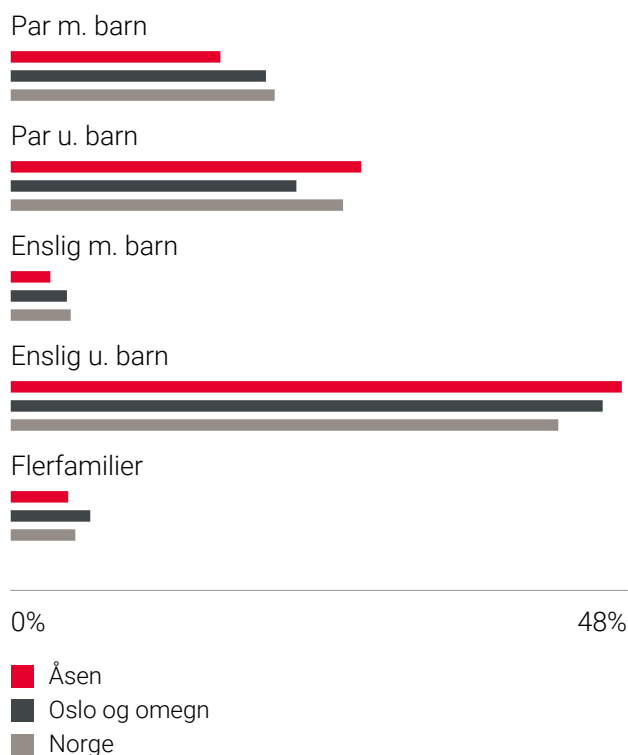
Varer/Tjenester

🛒 Storo Storsenter	10 min	🚶
🏪 Vitusapotek Sinsen	7 min	🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)

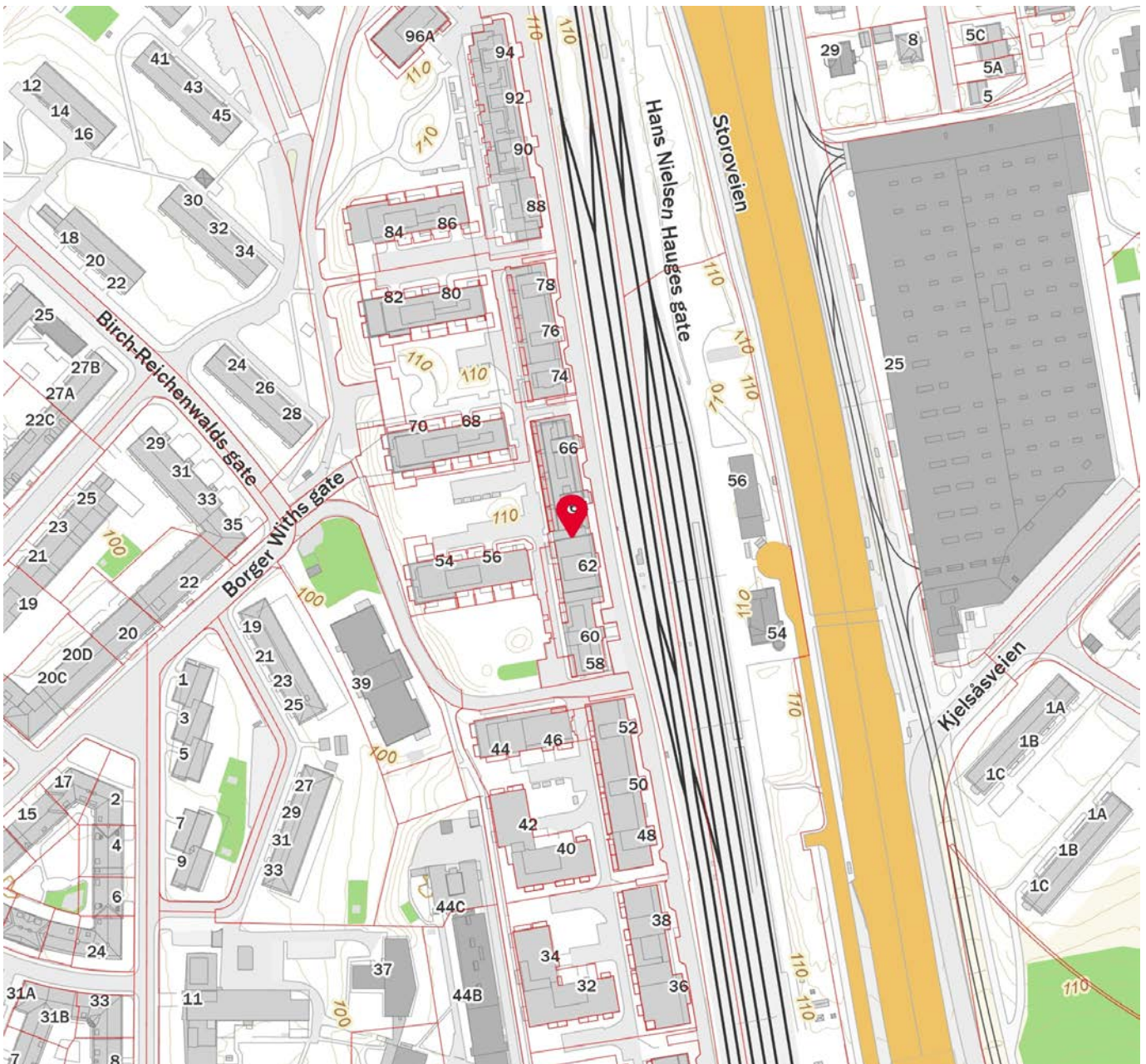
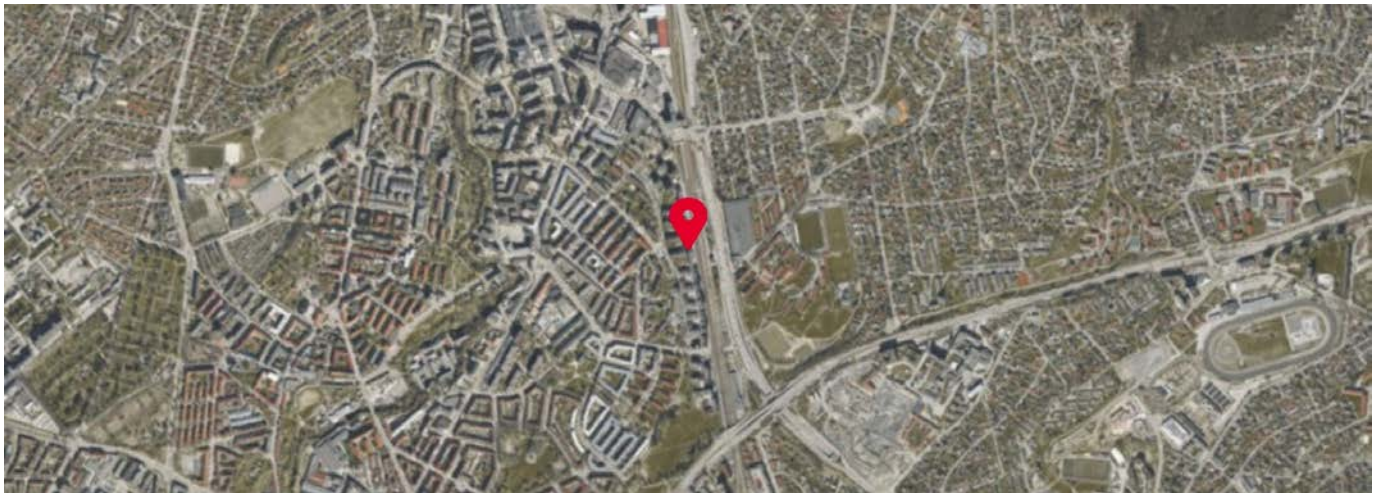


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	22%	33%
Ikke gift	70%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERTE 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 kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, 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.



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. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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: Hans Nordahls gate 62
0481 OSLO

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Marius Wang

Oppdragsnummer:

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre