

aktiv.

Jutulveien 39B, 0853 OSLO

**Familievennlig perle i Tåsen  
Hageby | 3 plan | Solrik hage og  
balkong | Oppgradert og bygd ut i  
2022**



Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner

## Klaus Westersund

**Mobil** 926 10 585

**E-post** klaus.westersund@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Grünerløkka

Sofienberggata 17, 0558 OSLO

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 13 000 000,-  
**Fellesgjeld:** Kr 730 850,-  
**Omkostn.:** Kr 1 390,-  
**Total ink omk.:** Kr 13 732 240,-  
**Felleskostn.:** Kr 7 938,-  
**Selger:** Linn Bonaventure Fridman  
Michael D. B. Fridman

**Salgsobjekt:** Andelsleilighet  
**Eierform:** Andel  
**Byggeår:** 1920  
**BRA-i/BRA Total** 100/100 kvm  
**Tomtstr.:** 14806 kvm  
**Soverom:** 2  
**Antall rom:** 3  
**Gnr./bnr.:** Gnr. 47, bnr. 53  
**Andelsnr.:** 120  
**Oppdragsnr.:** 1008260074

## Ditt nye hjem?

Velkommen til Jutulveien 39B - en sjarmerende og innholdsrik bolig over 3 plan, beliggende i idylliske og svært etterspurte Tåsen Hageby. Her får du det beste fra to verdener: rolige, grønne omgivelser i et etablert nabolag, samtidig som byen, skoler og marka er innen kort rekkevidde.

Boligen går over tre plan og byr på en gjennomtenkt planløsning. 2. etasje ble betydelig oppgradert i 2022 med ombygging av romløsning, nye overflater, nytt kjøkken med integrerte hvitevarer, nye vinduer samt oppgradert elektrisk anlegg.

Fra stuen har du utgang til en hyggelig balkong, og den solrike og frodige hagen er et stort pluss - et skjermet uterom med god plass til lek.

Området oppleves som en liten "landsby i byen", med kort vei til kollektivtransport og et bredt utvalg av servicetilbud.



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Tilstandsrapport .....	64
Egenerklæring .....	88
Nabolagsprofil .....	103
Budskjema .....	112

# Om eiendommen

## Om boligen

### **Areal**

BRA - i: 100 kvm

BRA totalt: 100 kvm

TBA: 5 kvm

### **Bruksareal fordelt på etasje**

Underetasje

BRA-i: 21 kvm Innredet rom.

1. etasje

BRA-i: 12 kvm Entré, trapperom og bad.

2. etasje

BRA-i: 67 kvm Trapperom, stue/kjøkken, toalettrom og 2 soverom.

### **TBA fordelt på etasje**

2. etasje

5 kvm Balkong.

### **Takstmannens kommentar til arealoppmåling**

Lagringsloft har en gulvflate på ca.10m<sup>2</sup>, arealet er ikke måleverdig grunnet lav takhøyde på 1,48m.

Balkongen er målt til 4,5 m<sup>2</sup> og er avrundet til 5 m<sup>2</sup> i TBA.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør hva rommet er definert som i arealoppsettet.

Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon. Dette er i henhold til "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling".

### **Tomtetype**

Eiet

### **Tomtestørrelse**

14806 kvm

### **Tomtebeskrivelse**

Pent opparbeidet fellestomt med asfalterte adkomstveier, plenarealer, trær og beplantning.

Boligen har en hyggelig og skjermet hage som innbyr til både avslapning og sosiale sammenkomster. Her får du en fin kombinasjon av plen og flere soner for utemøbler, slik at du enkelt kan legge til rette for både rolige dager i solen og hyggelige middager med venner og familie.

Hagen er omkranset av hekk som gir gode skjermingsforhold og en privat atmosfære. Etablert beplantning og epletre tilfører karakter og skaper en lun ramme rundt uteområdet.

God plass til både lek og aktivitet gjør dette til en ideell hage for barnefamilier, samtidig som den er lettstelt og oversiktlig.

Her ligger alt til rette for lange sommerdager, grilling og gode minner i grønne omgivelser.

### **Beliggenhet**

Eiendommen ligger i rolige og svært barnevennlige omgivelser i Tåsen Hageby – et av Oslos mest etterspurte boligområder for familier. Her bor man skjermet og trygt, samtidig som man har kort vei til både sentrum og marka.

Daglige fasiliteter ligger innenfor komfortabel gangavstand, noe som gjør det enkelt å redusere bilbruken. Fra boligen tar det ca. 5–10 minutter å gå til Ullevål sykehus, ca. 15 minutter til Universitetet i Oslo Blindern og rundt 25 minutter til BI Norwegian Business School Nydalen.

Tåsen Hageby er kjent for sin særegne sjarm, med idylliske småhus, grønne hager og et etablert bomiljø. Området oppleves nærmest som en liten landsby i byen, med et aktivt og inkluderende nærmiljø preget av mange barnefamilier.

For barnefamilier er beliggenheten ideell. Nærmeste barneskoler er Tåsen skole og Berg skole, i tillegg til Ullevål skole. Ungdomsskole er Nordberg skole. Det finnes mange barnehager i området inkludert margarinfabrikken som gjør det lett å få opptak året rundt.

Nærmeste bussholdeplass er Tåsen allé, kun få minutters gange fra boligen.

Voldsløkka idrettspark ligger i umiddelbar nærhet med fotballbaner, løpebane, sandvolleyball, skatehall og isbane vinterstid. Det er også gangavstand til treningssentre som SATS Sagene og Domus Athletica.

Området byr på flotte turmuligheter året rundt. En spasertur langs Akerselva tar deg både oppover mot naturskjønne Maridalsvannet og nedover mot sentrum.

Damplassen ligger ca. 10 minutters gange unna og fungerer som et hyggelig lokalt samlingspunkt, med blant annet Åpent Bakeri Damplassen, små butikker og søndagsåpen dagligvare. I nærområdet finner du også Peppes Pizza Tåsen og Pizzabakeren Tåsen.

Det er kort vei til Ullevaal Stadion med et bredt utvalg av butikker, serveringssteder og servicetilbud, samt til Storo Storsenter.

Området har svært gode kollektivforbindelser med buss, trikk og T-bane, og det er gang- og sykkelavstand til blant annet Storo, Rikshospitalet, Forskningsparken, Nydalen, Sagene, St. Hanshaugen og Alexander Kiellands plass.

Dette området gir en kombinasjon av rolig og familievennlig atmosfære med enkel tilgang til byens fasiliteter og transportmuligheter.

### **Adkomst**

Det vil bli skiltet med visningsskilt ved fellesvisninger.

### **Bebyggelsen**

Området består hovedsakelig av villa og småhusbebyggelse.

### **Barnehage/Skole/Fritid**

#### Barnehager

Jutul Kanvas-barnehage - 3 min gange

Voldsløkka barnehage - 3 min gange

Skrellinga Kanvas-barnehage - 5 min gange

#### Skoler

Berg barneskole (1-7 kl.) - 5 - 10 min gange

Bjølsen skole (1-7 kl.) - 9 min gange

Ullevål skole (1-7 kl.) - 11 min gange

Den Tysk-Norske skolen i Oslo (1-9 kl.) - 14 min gange

Voldsløkka skole (8-10 kl.) - 5 min gange

Vestre Aker skole (8-10 kl.) - 11 min gange

Blindern videregående skole (videregående skole) - 21 min gange

#### Sport og trening

Tåsen Hageby Vel, basketbane/skø... - 3 min gange

Tåsen tennis - 6 min gange

SATS Sagene - 11 min gange

MOVA Ullevål - 15 min gange

Se vedlagt nabolagsprofil for mer informasjon.

### **Bygningssakkyndig**

Larsens Takst Service AS

### **Type rapport**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Boligen fremstår med yttervegger i en bindingsverkskonstruksjon. Yttertaket er en saltakskonstruksjon tekket med takstein. Kledningen og taksteinen ble fornyet i perioden 2022–2023.

Leilighetens etasjeskille er bygget i tre.

Vinduene i boligen har trerammer med 2- og 3-lags glass fra henholdsvis 1991, 2021 og 2022. Entredøren og kjellerdøren er utført i laminat. Balkongdøren er en 2-fløyet dør i treramme med 3-lags glass fra 2022.

Balkongen har et gulv belagt med terrassebord. Rekkverket består av spiler i trevirke.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

#### - Utvendig - Vinduer

Avvik: Det er avvik:

TG settes ut i fra alder på glass, på de eldste vinduer da mer enn halvparten av levetid er oppbrukt.

Isolerings evne i glass vil reduseres med årene.

Det er observert noe avskalling på de eldste vinduer.

#### - Våtrom - 1. etg > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Det er avvik:

TG settes ut i fra manglende dokumentasjon på utførelse av tettesjikt i gulv og vegger.

Ref: NS3600

#### - Kjøkken - 2.etg > Stue/kjøkken > Avtrekk

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

#### - Tekniske installasjoner - Vannledninger

Avvik: Det mangler kursoversikt for rør i samleskap.

Kursoversikt i samleskap er ett forskriftskrav.

- Tekniske installasjoner - Ventilasjon

Avvik: Det er avvik:

Naturlig ventilasjon i bolig gis TG2,  
da det ikke oppfyller dagens krav i forskrift.  
Krav i dagens forskrift krever balansert ventilasjon.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Innvendig - Pipe og ildsted

Avvik: Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.

Pipevanger er ikke synlige.

Pipevanger fremstår med avvik da deler av pipen er kledd igjen.

Krav i forskrift til mursteinspipe, er 4 synlige sider,  
dette er for å evt. avdekke riss og sprekke dannelse i pipe.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Innvendig - Andre innvendige forhold

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Boligen ble kjøpt i 2021.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja

Firmanavn: Godt Bygg (2015), Rørleggerhuset (2021)

Beskrivelse: Bad ble totalrenovert av tidligere eier i 2015. Vi har ikke tilgang til dokumentasjon fra dette arbeid. Installasjon av ny servant, dusj batteri, badekar, diverse små utbedringer.

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?

Ja

Beskrivelse: Majoriteten av vinduene er utskiftet i 2022. Det er 2 eldre vinduer, vi har dog ikke observert kondens mellom glassplatene på disse, men noe på innsiden om vinteren.

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

Ja

Firmanavn: Frøiland Bygg (2013), Recover (2020)

Beskrivelse: Tidligere eier opplyste om hendelser i 2013 og 2019, som skyldtes henholdsvis ekstremvær og feil i kommunalt avløp. Dette medførte vanninntrenging i kjeller, men begge tilfellene ble håndtert av fagfolk og borettslaget, med oppgradert drenering/kum/pumpe og full rehabilitering av de berørte kjellerflatene.

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

Ja

Firmanavn: ALLE TIDERS RØRLEGGEBEDRIFT AS (2022)

Beskrivelse: Installasjon av nye rør til 2 etasje i sambånd med totaloppussing.

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

Ja

Firmanavn: Sæther Elektrokonsult (2022)

Beskrivelse: Nytt elanlegg, stikkontakter og lyskilder gjennom hele 2 etasje i samband med totaloppussing.

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

Ja

Firmanavn: Wal Bygg (2022)

Beskrivelse: Tidligere eiere har bygget ut kjeller, samt tilbygg på 1 etasje. Vi har utvidet 2 etasje i 2022, og totalrenoveret 2 etasje i samband med dette.

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

Ja

Beskrivelse: Radonmåling i kjeller (CR 39 sporfilm, 15.10.2023-21.12.2023) viste lave verdier godt innenfor anbefalte grenser (høyeste årsmiddelverdi 61 Bq/m<sup>3</sup>).

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

Ja

Firmanavn: Trappemakeren (2021), Norhagen Mur (2021), Wal Bygg (2022), Hammeren (2022, 2023)

Beskrivelse: Ny trapp til kjeller, ny flis i entre, utbygging av trekonstruksjon og totaloppussing av 2 etasje, nye gulv, vegger, vinduer, dører, terrasse, elanlegg, lyskilder, kjøkken og toalettrom med veggmontert WC, samt isolering av loft. Huset fikk ny takstein og ny kledning.

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja

Beskrivelse: Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til

fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026).  
Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden.

## **Innhold**

Boligen går over 3 plan og inneholder:

1. etg: Entré, trapperom, bad.
2. etg: Trapperom, 2 soverom, stue/kjøkken med utgang til balkong, toalettrom.  
Kjeller: Innredet rom (ikke godkjent for varig opphold)

## **Standard**

### **ENTRÉ**

Boligen ønskes velkommen gjennom en hyggelig og praktisk entré med et lunt og innbydende uttrykk. Lyse panelvegger og vindu gir godt med naturlig lys, og bidrar til en trivelig atmosfære allerede ved ankomst. Entréen har plass til oppbevaring av yttertøy og sko, og fungerer som et naturlig knutepunkt i boligen med adkomst til både bad og trapp videre opp til hovedetasjen og kjelleren.

### **BAD**

Lyst og delikat bad med tidløse materialvalg og en stilren utførelse. Badet er flislagt i lyse toner som gir et rent og harmonisk uttrykk, og vindu sørger for naturlig lys og god ventilasjon. Rommet er funksjonelt innredet med servant med underskap, speil, toalett og dusjløsning i badekar.

### **STUE OG KJØKKEN**

Lys og innbydende stue i åpen løsning med kjøkken, hvor skråtak og store vindusflater skaper en luftig og særegen romfølelse. Rommet oppleves både varmt og moderne, med gjennomgående lyse flater og gode møbleringsmuligheter for både sofagruppe og spise plass.

Kjøkkenet fremstår stilrent og funksjonelt med rene linjer, integrerte løsninger og god arbeidsplass. Kjøkkenøyen fungerer som et naturlig samlingspunkt – perfekt både til hverdags og når man har gjester. Store vinduer slipper inn rikelig med dagslys, og gir en hyggelig atmosfære gjennom hele dagen. Kjøkkenet har glatte fronter som gir en minimalistisk stil. Benkeplaten er av stein, med underlimt oppvaskkum. Kjøkkenet har integrerte hvitevarer fra Miele, Bora og AEG for en helhetlig look. Platetoppen er induksjon, med effektiv oppvarming og enkel rengjøring.

Fra stuen er det utgang til en koselig balkong som gir et fint uteområde i hverdagen. Her er det plass til sittegruppe, og området egner seg godt for morgenkaffe eller rolige kvelder. Balkongen har en hyggelig utsikt mot nærområdet og gir en naturlig forlengelse av oppholdsrommet i sommerhalvåret.

### **TOALETTROM**

Praktisk og stilrent toalettrom i 2. etasje, perfekt som gjestetoalett i tilknytning til oppholdsrommene. Rommet fremstår moderne med rene linjer, vegghengt toalett og en elegant servantløsning.

#### SOVEROM

Hovedsoverommet er lyst og rolig med god plass til dobbeltseng og tilhørende møblement. Store vindusflater gir behagelig lysinnslipp, samtidig som rommet oppleves skjermet og avslappende. Et harmonisk fargevalg og gode proporsjoner gjør dette til et ideelt rom for hvile og ro.

Boligens andre soverom er et hyggelig og fleksibelt rom som passer godt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor.

Rommet har vindu som gir godt med dagslys og en lun atmosfære. Effektiv planløsning gjør det enkelt å innrede etter behov.

#### KJELLER

Kjelleretasjen byr på et innredet rom med gode bruksmuligheter. Rommet fremstår lunt og innbydende, med en gjennomtenkt planløsning som gir plass til både sove- og arbeidsområde. Lyse overflater, dempet belysning og vindu som slipper inn dagslys bidrar til en behagelig atmosfære, og gjør rommet til et naturlig supplement til boligens øvrige oppholdsarealer. Praktisk tilknytning til trappen gir enkel adkomst mellom etasjene, samtidig som rommet ligger skjermet til, ideelt for både arbeid og avslapning.

Det gjøres oppmerksom på at rommet ikke er godkjent for varig opphold. Hvis man ønsker å søke om soverom i nåværende kjeller mangler man kun et fastmontert trinn opp til vinduet samt et litt større vindu. Det er mulig å bygge ut boligen ytterligere om ønskelig, dvs. grave ut i kjelleren, da skal det være mulighet for et soverom til.

Innvendige overflater:

Gulv: 1-stavs parkett, tregulv og fliser.

Vegger: Malte flater av plater og panel.

Himling: Malte flater bestående av panel/plater i alle rom. Takhøyden i leiligheten er målt opp mot 4,1 meter.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Røroppbygget består av Pex-rør. Samleskap med rørkurser og stoppekran er plassert i trapperom.
- Avløpsrør: Avløpsrør i plast.
- Ventilasjon: Boligen har mekanisk avtrekk fra bad og wc, samt tilluftsventiler i vinduer.
- Oppvarming: Oppvarming skjer med panelovner. Det er etablert gulvvarme på bad, i entré og i kjeller.
- Varmtvannstank: Varmtvannsbereder er plassert i fellesareal og er ikke befar.

### **Innbo og løsøre**

Medfølger ikke:

- Den store «heat» pendel-lampen som henger i stuen (orange).
- Ferm living oppbevarings-glasshyllene inne på toalettet (beige og glass).
- Skoskap fra montana i entreen (mørkerød).

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

### **Hvitevarer**

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

### **Moderniseringer og påkostninger**

Arbeid utført i boligen:

2026:

- Montering av tettemuffer på vannrør.
- Oppgradering av nisje i trapp.

2022:

- 2 etasje: Nytt rørarbeid (Brandebu byggservice 2021 og ALLE TIDERS RØRLEGGEBEDRIFT AS, 2022), samt utbygging av trekonstruksjon og totaloppussing av 2 etasje, nye gulv, vegger, vinduer, dører, terrasse, elanlegg, lyskilder, kjøkken og toalettrom med veggmontert WC (Wal Bygg, 2022)
- Loft: lagt til isolering (Wal Bygg, 2022)

2021:

- Kjeller: Ny trapp (Trappemakeren, 2021). Nytt gipstak, maling, diverse småarbeid (de Lilla, 2021)
- Entre: Ny flis i entre (Norhagen Mur, 2021), diverse småarbeid (de Lilla, 2021)
- Bad 1 etasje: Installasjon av ny servant, dusjbatteri, badekar, diverse små utbedringer (Rørleggerhuset, 2021)

2015:

- Badet ble renoveret i 2015 av Godt Bygg, i følge opplysninger fra tidligere salg.

2013:

- Tidligere eier opplyste også om arbeider utført i 2013 og 2015.

Arbeid utført i regi av Borettslag:

2025:

- Arbeidet med det planlagte vedlikeholdet for perioden 2020-2025 er i slutfasen og det er utført arbeid alle hus i denne perioden.

2024:

- Lån 2 er knyttet til vedlikeholdsprosjektet utført i perioden 2020-2024 (innfrielsesdato 2053).
- Maling av husene ble avsluttet i fjor, men det gjenstår noe mindre malerarbeid, samt behov for å male deler av kledning etter renovering av takarbeid.

2023:

- Huset fikk ny takstein og kledning i 2022/2023 (Ledet av borrettslaget)

2020:

- Det store prosjektene med vedlikehold av fasader og tak startet i 2020.

2015:

- Lån 1 er knyttet til rehabilitering av tre tak i 2015 (innfrielsesdato 2041).

### **TV/Internett/Bredbånd**

Tåsen borettslag har eget kabelnett med signaler fra Get. Den enkelte har mulighet til å bestille digital-TV med ulike programpakker, bredbåndstilknytning og IP-telefoni.

### **Parkering**

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

Priser per 2026 for beboerparkering i indre by, hhv. bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene (beboerparkeringszone A, B, C, D og E):

-Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 3 850 kroner for ett år

-Motersykkel og moped: 1 925 kroner for ett år

-El-bil : 1 300 kroner for ett år

-El-motersykkel og el-moped: 650 kroner for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se: <https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/>.

Ellers er det gateparkering etter gjeldende bestemmelser i området.

### **Forsikringselskap og Polisenummer**

Gjensidige Forsikring Asa, polisenummer 90811261

### **Diverse**

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler, leverer salgsstøttesystemet herunder elektronisk løsning for budgivning

## Energi

### Oppvarming

Boligen er oppvarmet med panelovner og gulvvarme på bad, entre og i kjeller.

### Energimerke

Ikke angitt

### Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig](http://www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Borettslaget/Økonomi

### Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 13 000 000

### Omkostninger kjøper

13 000 000 (Prisantydning)

---

730 850 (Andel av fellesgjeld)

---

13 730 850 (Pris inkl. fellesgjeld)

### Omkostninger

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument )

8 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))  
2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

---

1 390 (Omkostninger totalt)  
10 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)  
13 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

---

13 732 240 (Totalpris. inkl. omkostninger)  
13 741 140 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))  
13 743 940 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

---

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

#### **Informasjon om kommunale avgifter**

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnader.

#### **Informasjon om eiendomsskatt**

Det gjøres oppmerksom på at det er innført eiendomsskatt i Oslo kommune. Eiendomsskatten vil utgjøre promille av eiendommens skattegrunnlag, hvor grunnlaget fastsettes ved enkel taksering. Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig. I borettslag, boligsameier og boligaksjeselskap vil eiendomsskatten skrives ut til borettslaget, boligsameiet eller boligaksjeselskapet og deretter bli fordelt på de enkelte eiere. Dette kan medføre økning i felleskostnadene.

For boliger og fritidsboliger er eiendomsskatten 1,7 promille av eiendomsskattegrunnlaget minus bunnfradraget. Bunnfradraget for 2026 er på inntil 4,9 millioner kroner.

<https://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/eiendomsskatt-og-avgift/eiendomsskatt/hvor-mye-skal-du-betale-i-eiendomsskatt/>

#### **Formuesverdi primærbolig**

Kr 2 177 222 for år 2024

#### **Formuesverdi sekundærbolig**

Kr 8 708 887 for år 2024

#### **Informasjon om formuesverdi**

Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris, som beregnes av Statistisk sentralbyrå (SSB). Kvadratmeterprisen skal gi uttrykk for en estimert markedsverdi pr. kvadratmeter og bygger på statistiske opplysninger om omsatte boliger (boligtype, areal, geografisk beliggenhet og alder).

Ut fra kvadratmeterprisene til SSB fastsetter Skatteetaten årlige kvadratmetersatser. Disse satsene vil utgjøre hhv. 25% av kvadratmeterprisene for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert pr. 1. januar) og 100% for sekundærboliger (alle andre boliger).

Skatteetaten har revidert beregningsmodell for formuesverdi med virkning fra 2026. Innhentet og oppgitt formuesverdi kan derfor avvike betydelig etter ny beregning.

### **Andre utgifter**

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

### **Tilbud om lånefinansiering**

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

## Boenheten

### **Felleskostnader inkluderer**

Felleskostnader utgjør kr. 7 938,- pr. mnd.

I felleskostnadene inngår grunnpakke TV fra Telia, betjening andel fellesgjeld, kommunale avgifter, felles forsikring, drift og vedlikehold av fellesarealer, forretningsførsel og styrehonorar.

- Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.
- Enkelte leiligheter er ilagt eiendomsskatt. Eiendomsskatten kreves inn på samme faktura som felleskostnadene i månedene: mai, juni, september og november.

Det gjøres oppmerksom på at felleskostnader og eventuelt fellesgjeld kan variere over tid som følge av for eksempel generelle kostnadsendringer, endringer i tjenestetilbud, utlånsrente og beslutninger foretatt i borettslagets styre og/eller årsmøte. Fellesutgifter fastsettes av styret, normalt for ett år i gangen. Ved behov kan styret øke fellesutgiftene. Opplysninger om fellesutgifter er gitt av forretningsfører ved utarbeidelse av denne salgsoppgaven, fellesutgiftene kan derfor være endret uten at

eiendomsmegler har fått melding om dette.

**Felleskostnader pr. mnd**

Kr 7 938

**Andel Fellesgjeld**

Kr 730 850

**Fellesgjeld pr. dato**

17.03.2026

**Kommentar fellesgjeld**

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank: OBOS Boligkreditt AS

Lånenr.: 98207538221

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 4,99%

Restsaldo 3 594 238,00

Innfrielsesdato: 30.07.2041

Type rente: Flytende rente

Terminer i året: 12

IN-avtale: Nei

Bank: OBOS-banken AS

Lånenr.: 98208392646

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 4,99%

Restsaldo 83 894 549,00

Innfrielsesdato: 30.12.2053

Type rente: Flytende rente

Terminer i året: 12

IN-avtale: Nei

Det tas forbehold om at borettslaget kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato og dermed ikke opplyst til megler. Det tas forbehold om endringer i felleskostnader som resultat av endring i renten.

**Andel fellesformue**

Kr 23 291

**Andel fellesformue dato**

31.12.2025

# Borettslaget

## **Borettslagsnavn**

Tåsenløkken Boligselskap Borettslag

## **Organisasjonsnummer**

963341385

## **Andelsnummer**

120

## **Om borettslaget**

Borettslaget Tåsenløkkens Boligselskap består av 116 andelseiligheter. Selskapet er lokalisert i Oslo kommune og har organisasjonsnummer 963341385. Forretningsfører er OBOS Eiendomsforvaltning AS. Borettslaget har en hjemmeside på [www.tasenhageby.no](http://www.tasenhageby.no).

Borettslaget har felles vaskekjeller, der selger har sin egen private vaskemaskin. I tillegg er det felles tørkerom, hageutstyr osv.

## **Vedtatte saker:**

- Borettslagets vedtekter punkt 1.8 får følgende nytt punkt avsnitt (7) Ved innlemmelse av fellesareal i loft og kjeller i leiligheter i det enkelte hus, skal andelseier, i forbindelse med inngåelse av Kontrakt for utbygging I Tåsenløkken Boligsselskap, fremlegge avtale som viser enighet om fordeling av arealet mellom samtlige andelseierne i huset. Det skal også fremlegges avtale som viser kostnadsfordeling ved ev. flytting av fellesinstallasjoner. Overdragelse av bruksrett til fellesareal skal skje gjennom inngåelse av «Kontrakt for utbygging i Tåsenløkken Boligsselskap», og hvor det skal fremlegges plantegninger som godkjennes av styret. Overdragelsen skjer gjennom styrets signering av avtalen. Tilgang for andelseierne og/eller borettslaget til eventuelle felles installasjoner som plasseres i de enkelte andelseiernes leiligheter reguleres i forbindelse med inngåelsen av "Kontrakt for utbygging I Tåsenløkken Boligsselskap". Kostnads- og vedlikeholdsansvar for de delene av arealet som innlemmes i en boenhet, legges til den andelseier som får eksklusiv bruksrett.
- Generalforsamlingen vedtar at styret i samarbeid med OBOS skal iverksette prosessen med innføring av IN-ordning.

## **Pågående saker:**

- Arbeidet med det planlagte vedlikeholdet for perioden 2020-2025 er i slutfasen og det er utført arbeid alle hus i denne perioden. Det er kun 2 tak som ikke er skiftet i prosjektet.
- Maling av husene ble avsluttet i fjor, men det gjenstår noe mindre malerarbeid, samt behov for å male deler av kledning etter renovering av takarbeid. Det vil bli maleaktivitet i borettslaget i år også.

- Styret vil fortsette med å få etablert faste HMS rutiner og vedlikeholdsrutiner i borettslaget.

### **Lånebetingelser fellesgjeld**

Det er ikke mulighet for individuell nedbetaling av hele eller deler av fellesgjelden.

### **Sikringsordning fellesgjeld**

Borettslaget er ikke tilknyttet en sikringsordning mot tap av felleskostnader, og øvrige andelseiere vil kunne holdes ansvarlig for andre beboeres mislighold av felleskostnader. Dette vil kunne medføre økte felleskostnader for øvrige andelseiere.

### **Forkjøpsrett**

Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

### **Regnskap/budsjett**

Megler har kopi av budsjett for år 2025 og årsregnskap for år 2024. Dette kan interessenter få oversendt.

Borettslagets budsjetterte regnskap for 2025: overskudd (234 000,-)

Årsresultat for 2024: -14 079 010,-

Vedtatte kostnadsøkninger:

Innføring av IN-ordning, som medfører en etableringskostnad på 32 500,- og et årlig administrasjonsgebyr på 19 000,-.

Ny vedtektsbestemmelse som åpner for omdisponering av felles kjellerareal, som reguleres gjennom 'Kontrakt for utbygging'.

Saker som kan medføre kostnadsøkninger:

Ekstra dør til utebod

Vi gjør oppmerksom på at beslutninger/vedtak tatt i generalforsamling eller av styret kan medføre økning i felleskostnader og andel fellesgjeld som f.eks. fremtidige vedlikeholdsplaner, nye låneopptak og prisstigninger på feks. diverse avgifter (renovasjon, kommunale avgifter m.m.) som eier er ansvarlig for.

### **Styregodkjennelse**

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

4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjenning ikke er saklig begrunnet.

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

### **Vedtekter/husordensregler**

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

### **Beboernes forpliktelser og dugnader**

Forpliktelser

Andelseiernes vedlikeholdsplikt

1. Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde disse. Det gjelder:
  - a. Uteboder, drivhus, levegger, lekestue og eventuelle tekniske installasjoner og byggverk oppført av andelseier i hageområder og i tilknytning til boligen. Eksempel på dette er tilbygg og påbygg oppført i tilknytning til bygninger og boder, drivhus, levegger, lekestue i hageparsellene.
  - b. alle dører og vinduer, så vel innvendig som utvendig, nødvendig belistning/ beskyttelse av disse, samt utenpåliggende sprosser
  - c. sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler og apparater
  - d. tilkobling til fast installasjon, vaskemaskin og andre egenoppførte installasjoner i fellesrom. Andelseierne som installerer tørketrommel, må besørge tilfredsstillende ventilasjon ved bruk av denne
  - e. rør, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker. Det må sørges for tilstrekkelig luftventilasjon på bad og WC slik at kondens på vegger og tak unngås. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer og tiltetting unngås
  - f. innvendige flater
  - g. hageområder. Disse bør være beplantet og i pen stand. Beplantning som virker skjemmende eller sjenerer naboene i tiliggende parsellområder, kan pålegges fjernet
  - h. påse tømning av feieluker
2. Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftning. Det gjelder:
  - a. Uteboder, drivhus, levegger, lekestue og eventuelle tekniske installasjoner og byggverk oppført av andelseier i hageområder og i tilknytning til boligen
  - b. hagedør, terrassedør, takvindu, kjellervindu, trapp fra hagedør, rekkverk og platting på terrasse
  - c. utenpåliggende sprosser i vindu

- d. vindu for øvrig samt inngangs- og terrassedør. Ved utskifting av disse refunderes dog deler av utgiftene
  - e. sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler og apparater
  - f. tilkobling til fast installasjon, vaskemaskin og andre egen oppførte installasjoner i fellesrom
  - g. nødvendige lyspærer og lampekupler utenfor inngangsparti
  - h. avgreningsrør fra hovedvannledning, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker
  - i. innvendige flater og innredning.
3. Andelseieren har ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal rense sluk.
4. Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.
5. Andelseier er ansvarlig for at installasjoner i tilknytning til / nærhet av pipeløp og ildsted er i henhold til brannforskriftene.
6. Andelseierne har plikt til å vedlikeholde røykvarsler og brannslukkingsapparater, og å ha disse oppfylt/trykktestet i godkjent stand, i det omfang myndighetene til enhver tid krever.
7. Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.
8. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
9. Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

#### Felles vedlikeholdsplikt for andelseiere i samme hus

1. Andelseiere i ett og samme hus har felles ansvar for å holde vedlike gårdsrom og gangsti ved det enkelte hus. Det samme gjelder ansvar for vedlikehold og rengjøring av husets felles inngangsparti, felles rom og trapper, samt felles vinduer, dører, kjellerlem og belistning i det enkelte hus. Borettslaget kan etter styrets vurdering dekke rimelig utgifter til materiell ved slikt vedlikehold.
2. Andelseierne i ett og samme hus har felles ansvar for at hagekraner på vegg stenges og tømmes før det blir kuldegrader, og for at de rom som det går vann- og kloakkledninger gjennom, holdes oppvarmet slik at ledningene ikke fryser.
3. Andelseierne i ett og samme hus holder i fellesskap de nødvendige lyspærer og lampekupler i felles trapper og rom. Det samme gjelder utenfor de store husene (hustype 1). Det må sørges for at alle lamper er i god stand til enhver tid.
4. Andelseierne i ett og samme hus må lufte godt ut i kjeller sommertiden. Om vinteren må kjellerne luftes etter behov og slik at vann ikke fryser i kjeller.

#### Dugnad

Andelseierne har plikt til snørydding og sandstrøing utenfor innganger, på gårdsplass og i gangstier.

To ganger i året kommer det komprimatorbil for hageavfall, benytt anledningen til å rydde godt i hagen når den kommer.

## Forretningsfører

### **Forretningsfører**

OBOS Eiendomsforvaltning AS

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 47, bruksnummer 53 i Oslo kommune. Andelsnr. 120 i Tåsenløkken  
Boligselskap Borettslag med orgnr. 963341385

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

Heftelser i eiendomsrett:

16.07.1926 - Dokumentnr: 1926/900720-1/105 - Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om benyttelse

Med flere bestemmelser

Bestemmelse om gjerde

Bestemmelse om vann/kloakkledning

11.06.1963 - Dokumentnr: 1963/7039-1/105 - Erklæring/avtale

Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglementet

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

19.05.1964 - Dokumentnr: 1964/6071-1/105 - Erklæring/avtale

Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglementet

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

20.08.1984 - Dokumentnr: 1984/41391-1/105 - Bestemmelse om bebyggelse

Kan ikke slettes uten samtykke fra vegsjefen

30.06.2016 - Dokumentnr: 2016/594544-1/200 - Pantedokument

Beløp: NOK 5 000 000

Pantlaster: OBOS-BANKEN AS

ORG.NR: 911 986 884

Uomsettelig  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE  
ELEKTRONISK INNSENDT

06.09.2024 - Dokumentnr: 2024/1918176-1/200 - Pantedokument  
Beløp: NOK 85 000 000  
Pantlaver: OBOS-BANKEN AS  
ORG.NR: 911 986 884  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE  
ELEKTRONISK INNSENDT

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ekspedisjonsdokument datert 28.11.1919 for eiendommen. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest, men angir ikke noe om eiendommens tilstand og sier lite om de offentligrettslige vilkårene, som kjøpere bør sette seg inn i etter behov.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Byggetegninger av 2. etasje samsvarer med dagens bruk. I byggetegninger av 1. etasje er deler av entré bygget om til større bad. I byggetegninger av kjeller er de opprinnelige bodene i kjeller ombygget til ett innredet rom.

Det er ikke kjent med at det er søkt om bruksendring for nevnte areal/rom. Kjelleren er derfor ikke godkjent for varig opphold (boligens hoveddel). Konsekvenser av lovlighetsmangler er at kommunen for eksempel kan gi pålegg om tilbakeføring. Kjøper overtar ansvar og risiko for nevnte forhold.

### **Vei, vann og avløp**

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

### **Regulerings- og arealplaner**

Regulert til: Bolig

Eiendommen følger midlertidige reguleringsbestemmelser for deler av Oslos ytre sone (plan-ID S-2864). Eiendommen er regulert til bolig.. 14.05.1986

Eiendommen følger Kommunepplanen 2015-2030, vedtatt 23.09.2015. Arealet er i kommuneplanen avsatt til bebyggelse og anlegg, eksisterende.

Det pågår planarbeid for 'Detaljregulering for Spångbergveien 25' i nærområdet. Planforslaget har vært på offentlig ettersyn, og det er nedlagt midlertidig forbud mot tiltak.

### **Adgang til utleie**

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

#### **Legalpant**

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

#### **Boplikt**

Ikke relevant.

#### **Driveplikt**

Ikke relevant.

#### **Konsesjon**

Ikke relevant.

#### **Odelsrett**

Ikke relevant.

## Kontraksgrunnlag

### **Kjøpsbetingelser**

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.

### **Budgivning**

#### Budgivning i forbrukerforhold

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

#### Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

### **Betalingsbetingelser**

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

### **Hvitvaskingsreglene**

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

### **Personopplysninger**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

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

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring 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. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Meglernes vederlag**

Det er avtalt en provisjon på 0,7% for gjennomføring av salgsoppdraget på denne eiendommen. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

Tilrettelegging: kr. 19.900,-

Visninger: kr. 2.900,-

Oppgjørshonorar: kr. 7.990,-  
Markedsføringspakke: kr. 19.990,-  
Eierskiftegebyr til forretningsfører: kr. 6.350,-  
Utlegg opplysninger fra forretningsfører: kr. 4.500,-  
Søk i eiendomsregister og elektronisk tinglysning: kr. 2.490,-  
Kommunale opplysninger: kr. 2.700,-  
Garantipremie/inneståelse: kr. 3.500,-  
Tinglysningsgebyr: kr. 545,-

Dersom handel ikke kommer i stand har oppdragstaker krav på dekning påløpte utlegg, samt vederlag for utført arbeid med kr. 3.490,- pr. time inkl. mva begrenset oppad til kr. 34.900,-.

**Ansvarlig megler**

Klaus Westersund  
Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner  
klaus.westersund@aktiv.no  
Tlf: 926 10 585

**Ansvarlig megler bistås av**

Klaus Westersund  
Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner  
klaus.westersund@aktiv.no  
Tlf: 926 10 585

Lasse Hoftun  
Eiendomsmeglerfullmektig  
Lasse.hoftun@aktiv.no  
Tlf: 978 79 632

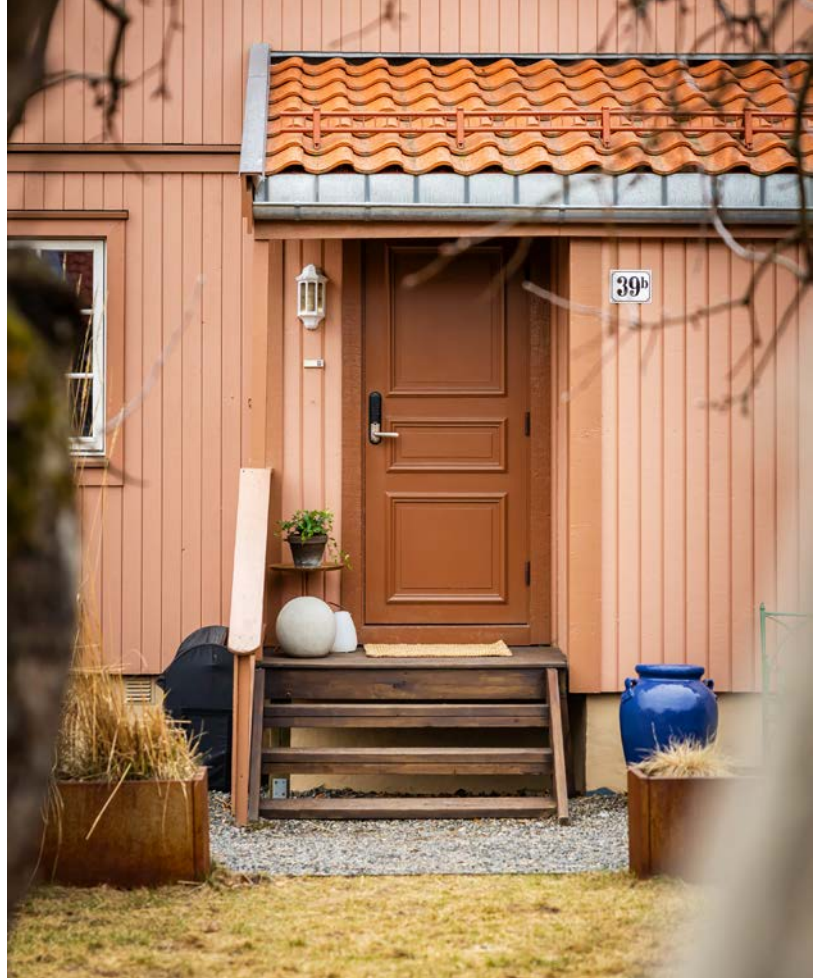
**Oppdragstaker**

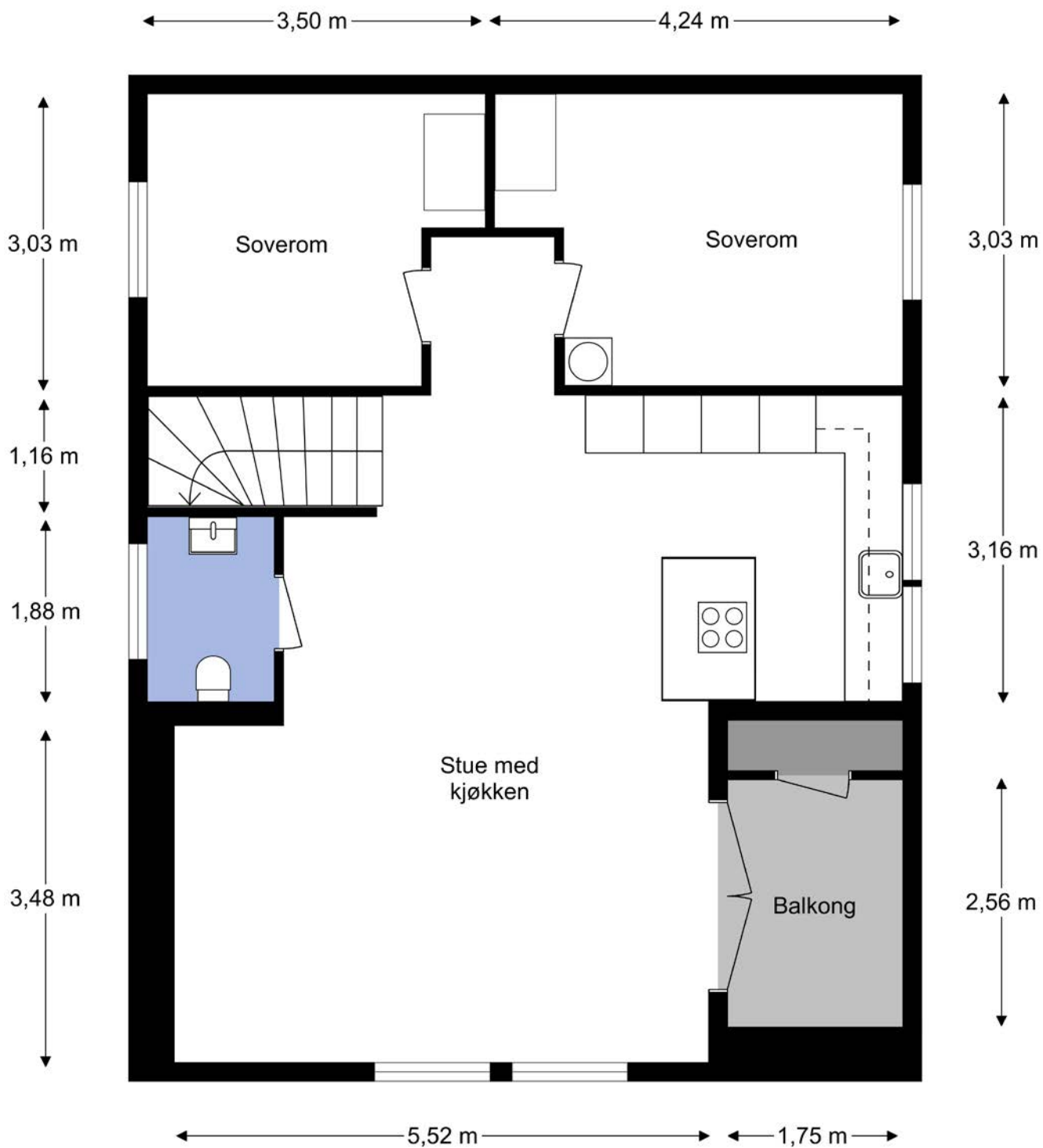
Gabrielsen & Partners Løkka AS, organisasjonsnummer 922593221  
Sofienberggata 17, 0558 OSLO

**Salgsoppgavedato**

20.04.2026







Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.











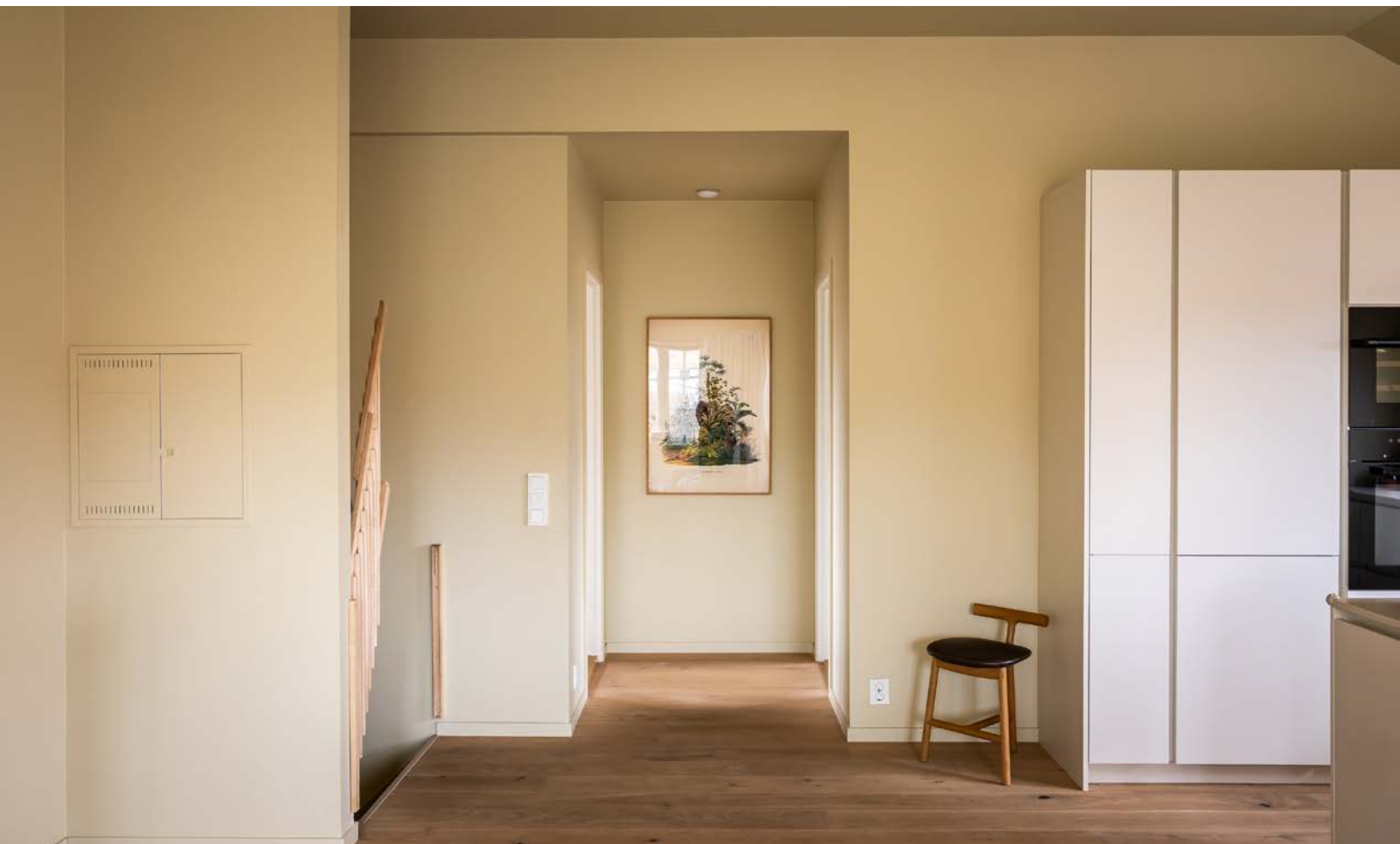






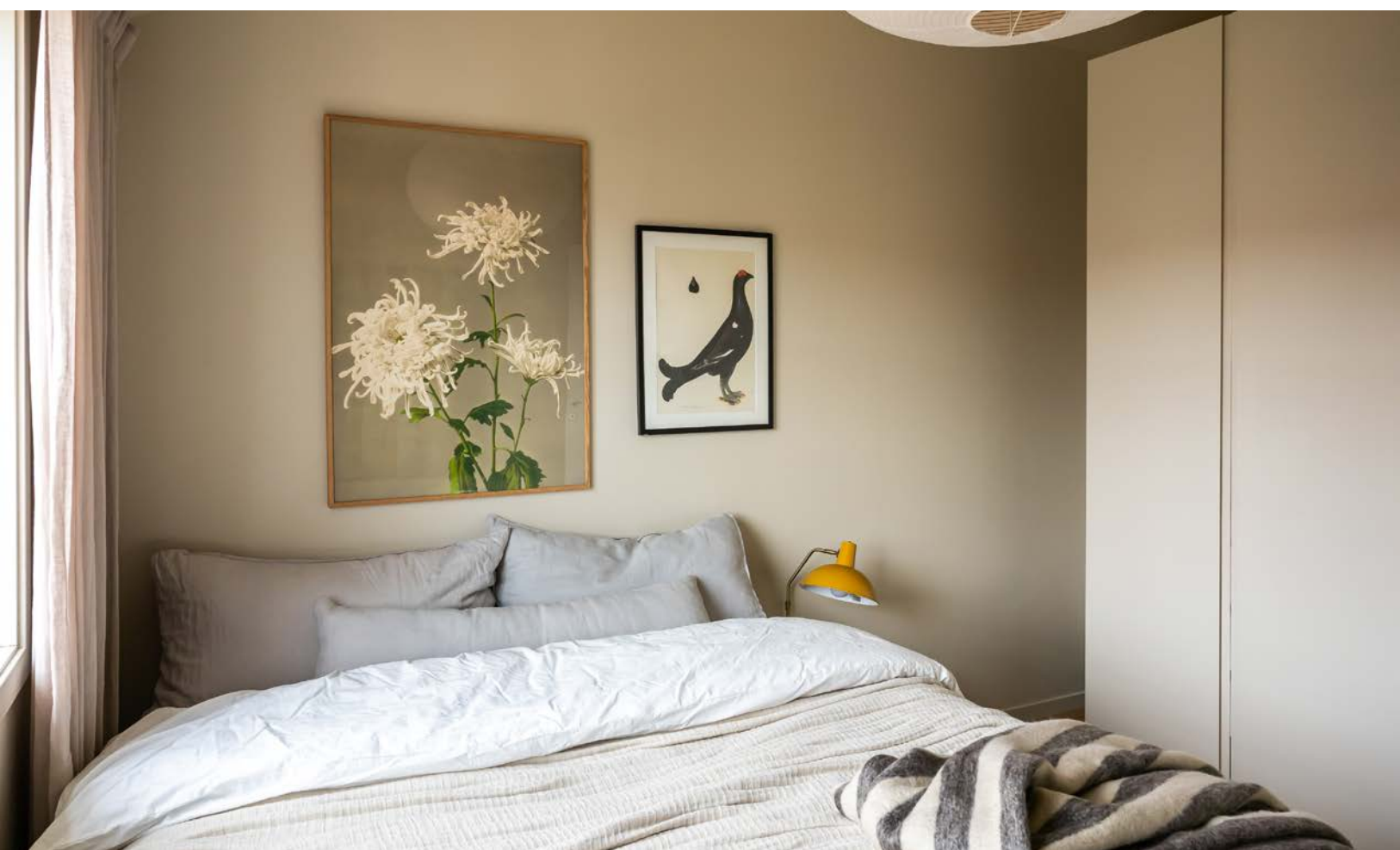












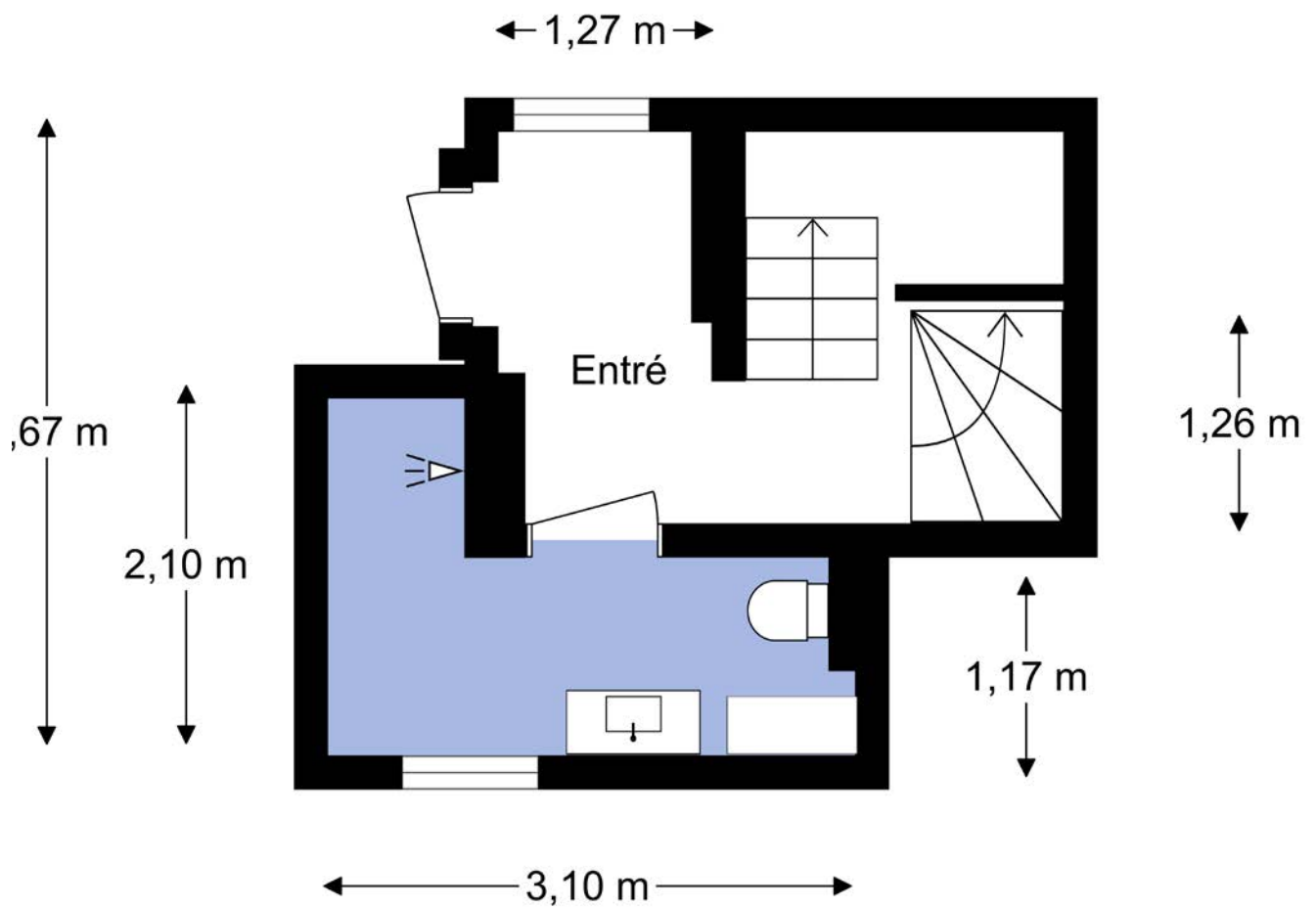










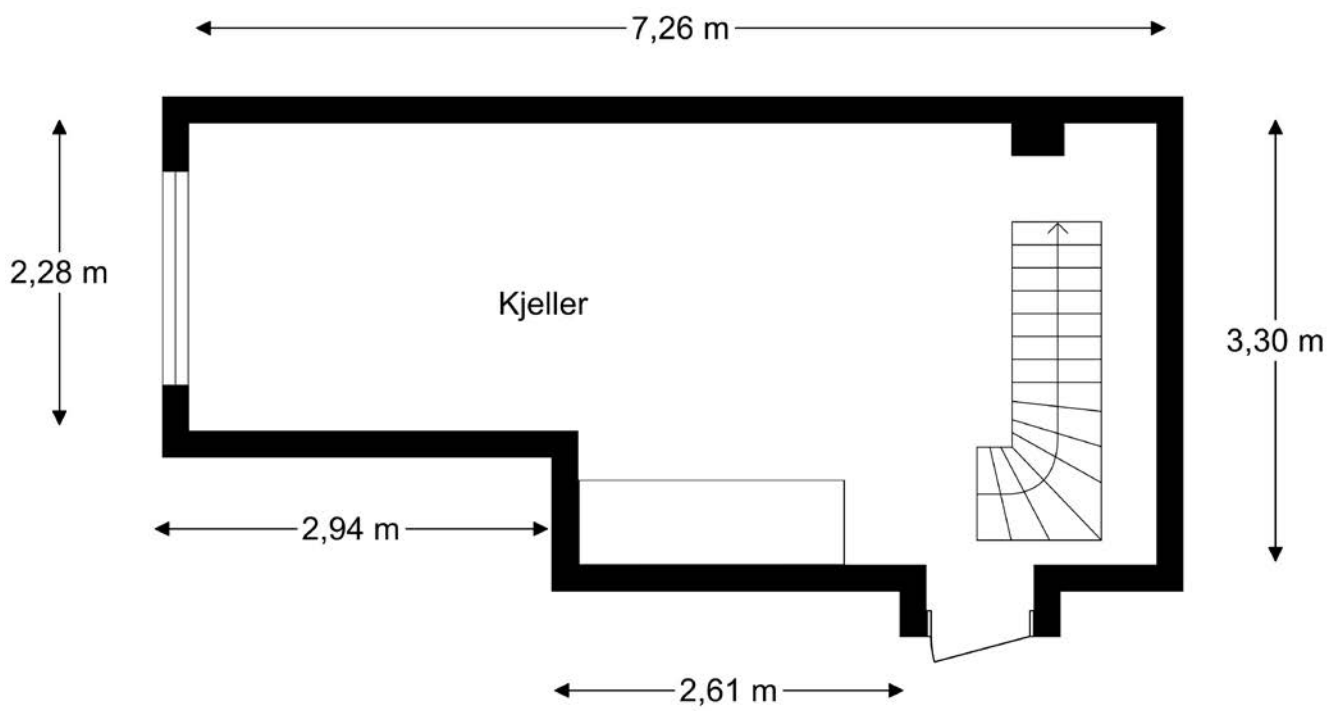


Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.









Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

















# Vedlegg

# Tilstandsrapport

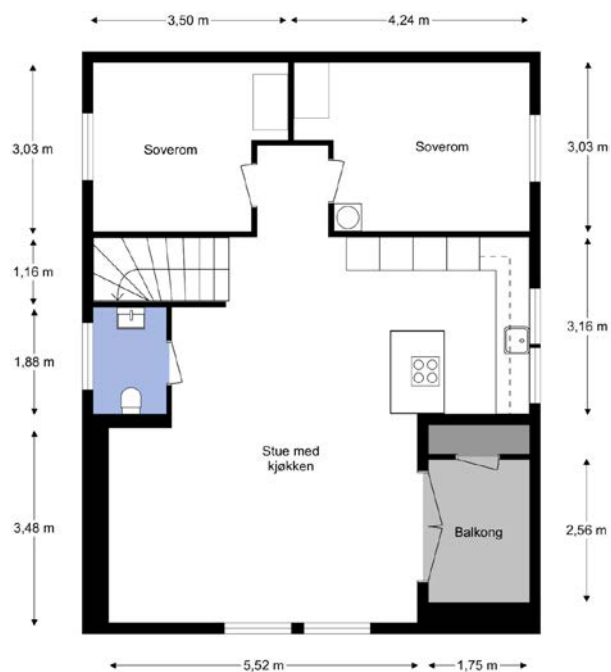
📍 Jutulveien 39 B, 0853 OSLO

📖 OSLO kommune

# gnr. 47, bnr. 53

# Andelsnummer 120

Sum areal alle bygg: BRA: 100 m<sup>2</sup> BRA-i: 100 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 25.03.2026

Rapportdato: 13.04.2026

Oppdragsnr.: 11838-26095

Eiendomsverdi ref nr: GH3710


Autorisert foretak: Larsens Takst Service AS

Sertifisert Takstingeniør: Glenn-Erik Larsen



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.

**Rapportansvarlig**

A small, square image showing a handwritten signature in dark ink on a light-colored background. The signature appears to read "Glenn-Erik Larsen".

Glenn-Erik Larsen  
Uavhengig Takstingeniør  
glenn@takspartner.no  
905 31 615

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

## 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
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løssøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

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 eksemplarfremstilling 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 bygningsakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



### 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

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### **Boligbygg med flere boenheter**

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Leiligheten er bruksendret og viker fra originale tegninger. De opprinnelige boder i kjeller er ombygget til ett innredet rom.

Takhøyde i kjeller er målt til 2,2m.

Det er uvisst for Takstmann, om bruksendring er søkt til kommunen.

Det er bruken av rommet på befaringsstidspunktet som avgjør om hva rommet er definert som.

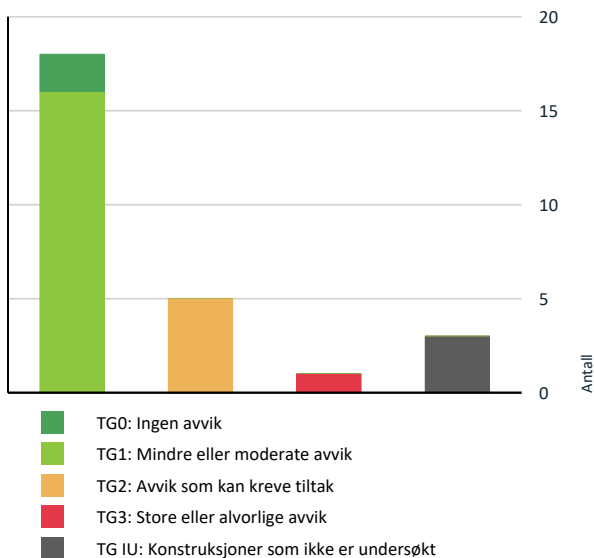
Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK)

og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon.

Dette er i henhold til "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling".

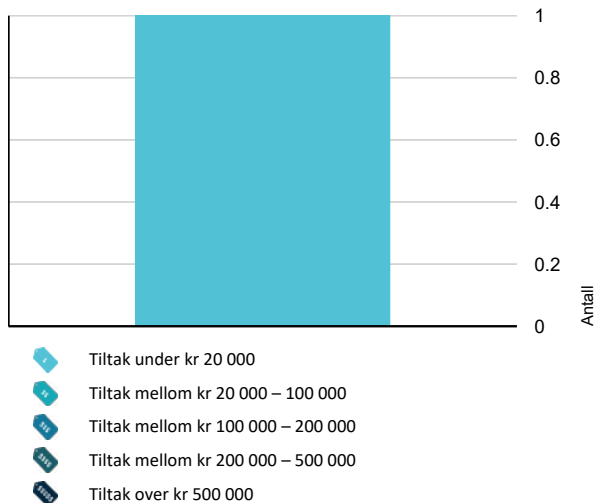
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er utarbeidet for, leilighet beliggende i Jutulveien 39 B. Oppdraget ble rekvirert av eier via megler, og gikk ut på å avholde en Tilstandsrapport bolig med arealmåling. Rapporten skal reflektere de byggetekniske forhold som er særlig relevante ved eierskifte på befaringstidspunktet. Det er ikke utført byggetekniske vurderinger vedrørende tilstand for byggets tilstand for fellesarealer.

Leiligheten ble besiktiget med eier og Takstmann tilstede. På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at bebyggelsen er beheftet med skjulte feil/ mangler eller offentlige pålegg som ikke er utført. Byggets alder og vedlikeholdsmessige tilstand tilsier at det ved oppussing og ombygging vil kunne avdekke feil og mangler ved bygget. Tinglyste servitutter er ikke kontrollert. Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall er oppgitt av eier og er ikke etter kontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige. Grunnforhold/ setningsskader er ikke kontrollert. Takstmannen er ikke autorisert på el-anlegg, og kommentarer vedrørende dette punktet i rapporten er basert på generell kunnskap. Det er ikke observert eller gjort til kjenne skader eller andre forhold som takstmannen har tatt i betraktning på taksering tidspunktet. Det må alltid beregnes noe overflatebehandling ved et evt salg.

Arealene er målt opp på stedet eller fra plantegninger i ihht. takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger, uten hensyn til byggeforskriftenes krav. Det er om mulig utført inngrep i konstruksjonen på befaringen, samt enkel fuktsøk på bad med fuktmålerindikator av type Protymeter MMS. Fuktsøk med instrumenter på bad med fliser vil kunne gi utslag på fukt, selv om membransjiktet er tett. Fuktsøkeren søker 2-3 cm ned i underlaget, men kan ikke bestemme om er oppå eller bak membran. Et utslag på en fuktsøker er derfor bare veiledende, og det måles RF ved hulltagning i tilstøtende rom om mulig til våtrom. Varme og lydisolering er ikke konstatert i konstruksjoner, men antas å være utført i ihht byggeårets normer og krav.

## Oppsummering av avvik

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

### Boligbygg med flere boenheter

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Bygning generelt

[Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)

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

## ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

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

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

! Våtrom > 1. etg > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Kjøkken > 2.etg > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

### Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

- ! Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp. [Gå til side](#)
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

### Byggeår

1920

### Tilbygg / modernisering

2013	Kjeller	Oppussing av kjeller, inklusive lagt varmekabler, våtromsmembran og fliser i kjelleren. Arbeidet ble utført av Frøiland Bygg
2021	Diverse	Kjeller: Ny trapp (Trappemakeren, 2021). Nytt gipstak, maling, diverse småarbeid (de Lilla, 2021)
2021	Diverse	Entre: Ny flis i entre (Norhagen Mur, 2021), diverse småarbeid (de Lilla, 2021)
2021	Bad	Bad 1 etasje: Installasjon av ny servant, dusjbatteri, badekar, diverse små utbedringer (Rørleggerhuset, 2021)
2022	Ombygging	2 etasje: Nytt rørarbeid (Brandebu byggservice 2021 og ALLE TIDERS RØRLEGGEBEDRIFT AS, 2022), samt utbygging av trekonstruksjon og totaloppussing av 2 etasje, nye gulv, vegger, vinduer, dører, terasse, elanlegg, lyskilder, kjøkken og toalettrom med veggmontert WC (Wal Bygg, 2022)
2022	Isolering	Loft: lagt til isolering (Wal Bygg, 2022)
2023	Utvendig	Huset fikk ny takstein og kledning i 2022/2023 (Ledet av borrettslaget)
2026	VVS-arbeid	Montering av tettemuffer på vannrør.
2026	Overflater	Oppgradering av nisje i trapp.
2022	El-arbeid	Nytt elanlegg, stikkontakter og lyskilder gjennom hele 2 etasje i samband med oppussing, arbeidet ble utført av Sæther Elektrokonsult.

## UTVENDIG

### Bygning generelt

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

#### Beskrivelse

Boligen fremstår med yttervegger i bindingsverk konstruksjon.  
Leilighetens etasjeskille i tre.  
Yttertak i saltak konstruksjon, tekket med takstein.

Bygninger/leiligheter kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsnett. Elde og utidsmessig het kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll. Eldre bygårder vil alltid ha noe retningsavvik og setninger.

Merk. Det er satt tilstandsgrader på bygningsdeler som er synlig inne i leiligheten, selv om disse mulig kan omfattes av borettslagets vedlikeholdsansvar. (vinduer, entrédører)

### Vinduer

#### Beskrivelse

Vinduer i boligen fremstår med 2/3-lags glass i trerammer.  
glass i vinduer er dater med 1991, 2021 og 2022.

Avhengig av lys- og solforhold kan punktering i glass være vanskelig å se.  
Og derfor kan det være tilfelle at glass er punktert, uten at det er oppgitt i denne rapporten.  
Avvik på årstall kan forekomme.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG settes ut i fra alder på glass, på de eldste vinduer da mer enn halvparten av levetid er oppbrukt. Isoleringsevne i glass vil reduseres med årene. Det er observert noe avskalling på de eldste vinduer.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vinduer fungerer tilfredsstillende. Det er ikke opplyst om dårlig isolasjonsevne med tanke på alder på glass.

## 1 TG 1 Dører

### Beskrivelse

Entredør og kjellerdør i laminert utforming, med B-30/ 35db klassifisering. Det er montert el-lås i entredør.

Årstall: 2024

Kilde: Produksjonsår på produkt

## 1 TG 1 Balkongdør

### Beskrivelse

2-fløyet balkongdør i treramme med 3-lags glass fra 2022.

Avhengig av lys- og solforhold kan punktering i glass være vanskelig å se på balkongdører, og derfor kan det være tilfelle at glass er punktert uten at det er oppgitt i denne rapporten. Normal funksjon på dørene, noe justering på dører kan forekomme. TG settes ut i fra alder på glass, da isoleringsevne i glass reduseres over tid.

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

### Beskrivelse

Adkomst til balkong fra stue, med gulvareal på ca. 4,5m<sup>2</sup>. Gulvet er belagt med terrassebord, rekkverk fremstår med spiler i trevirke. Høyde på rekkverk er målt til 1,03m.

## INNVENDIG

## 1 TG 1 Overflater

### Beskrivelse

Innvendige gulvflater belagt med henholdsvis: 1-stavs parkett, tregulv og fliser.  
Innvendige veggflater belagt med henholdsvis: Malte flater av plater og panel.  
Innvendige takflater belagt med henholdsvis: Malte flater i alle rom bestående av panel/ plater.  
Takhøyde i leiligheten er målt opp mot 4,1m.

# Tilstandsrapport

## 1 TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

Etasjeskille i tre.  
Overflater er sjekket med nivelleringslaser, stue/kjøkken i 2.etg.  
Og innredet rom i kjeller ble kontrollert av Takstmann.  
Det er registrert 14 mm. høydeforskjell på gjennomgående mål i stue.  
Høydeforskjell på dette nivået er svært vanskelig å registrere uten nivelleringslaser.

## 1 TG 3 Pipe og ildsted

### Beskrivelse

Pipe i boligen er av teglstein med pusset overflate på loft,  
pipe er kledd med tapet og plater i 2.etg.  
Pipe er fra byggeår og er ikke i bruk i denne boligen.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Pipevanger er ikke synlige.

Pipevanger fremstår med avvik da deler av pipen er kledd igjen.  
Krav i forskrift til mursteinspipe, er 4 synlige sider,  
dette er for å evt. avdekke riss og sprekkdannelse i pipe.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Pipevanger må syneliggjøres med evt. puss på overflater.  
Tildekking med strie/ plater eller lignende,  
vil kunne forhindre synlighet av evt. sprekkdannelser i pipe.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



Tapet utenpå pipe.

## 1 TG 0 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

### Beskrivelse

Utforede vegger mot terreng, er belagt med plater.  
Utforede vegger under terreng er å anse som risiko konstruksjoner.  
Det fordi det kan være vanskelig,  
å oppdage fukt i bakenforliggende konstruksjoner.

Målin via luke mot yttervegg viser måling på,  
55 % relativ fuktighet i veggskille.

Kritisk grense for relativ fuktighet (RF) i en vegg,  
avhenger av hvilket materiale som ligger i konstruksjonen.  
Det finnes ikke én universell prosent, men byggforsk og bygningsfysikk  
opererer med omtrentlige kritiske RF-grenser der mugg og råte

# Tilstandsrapport

begynner å utvikle seg.

Det er ikke akseptabelt at konstruksjonen bak membran eller våtromsplater, overstiger ca. 75–80 % RF over lengre tid.



## 1 TG 1 Innvendige trapper

### Beskrivelse

Innvendig trapp fremstår i trevirke med malte vanger, trinn, rekkverk og håndløper. Trapp mellom U.-1.etg. er fra 2021.

## 1 TG 1 Innvendige dører

### Beskrivelse

Innvendige dører fremstår med: glatte dørblader i malt utførelse. Dørblader, dørvidere og karmen, fremstår med normal funksjonalitet.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

## 1 TG IU Andre innvendige forhold

### Beskrivelse

Tekniske installasjoner/komponenter er ikke funksjon testet på befaring, det ble ikke opplyst om problemer/feil på installasjoner/ komponenter i boligen på befaringen av eier.

## VÅTROM

### 1. ETG > BAD

#### Generell

### Beskrivelse

Badet ble renoveret i 2015 av Godt Bygg, i følge opplysninger fra tidligere salg. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på oppbygging av konstruksjoner, da nåværende eier ikke har tilgang til dokumentasjon.

Årstall: 2015

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

# Tilstandsrapport

## 1. ETG > BAD

### 1 TG 1 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Takflate er belagt med malte plater og innfelte lys, veggflater er belagt med fliser.

Det er observert små sprekker i takplater.

**Årstall:** 2015

**Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

## 1. ETG > BAD

### 1 TG 1 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvet er belagt med fliser og underliggende gulvvarme. Overflater fremstår med normal funksjonalitet, Det er på badegulvet målt 25 mm. høydeforskjell fra døråpning til slukrist. Fall på gulv tilfredsstiller kravet fra teknisk forskrift på byggetidspunktet. Lokalt fall i dusj vil føre dusjvann til sluk. Det er i tillegg gjort enkle punktmålinger av gulvet på befaringen, svanker kan forekomme.

**Årstall:** 2015

**Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

## 1. ETG > BAD

### 1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Sluk i plast er plassert i dusjssonen. Det er synlig membran i sluk, som er benyttet som tettesjikt.

Uten dokumentasjon kan ikke takstmannen vurdere annet enn overflater og tilgjengelige installasjoner. Det tas derfor et generelt forbehold om membranløsninger, tilkobling til sluk etc. Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

**Årstall:** 2015

**Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

#### Vurdering av avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.
- Det er avvik:

TG settes ut i fra manglende dokumentasjon på utførelse av tettesjikt i gulv og vegger.  
Ref: NS3600

#### Konsekvens/tiltak

- Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.
- Tiltak:

# Tilstandsrapport

Ved manglende dokumentasjon på arbeid, kan man ikke bekrefte utførelse på konstruksjoner. Tettesjikt i gulv og vegger anses som en usikker konstruksjon. Fremskaffelse av dokumentasjon fra utførende anbefales.



Sluk i plast, plassert i dusjnise

## 1. ETG > BAD

### 1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Innredning og garnityr på bad fremstår med: dusjplass i badekar servant med underskap, speilskap, høyskap og veggmontert wc.

Årstall: 2015

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

## 1. ETG > BAD

### 1 TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Ventilasjon på bad fremstår med: ventil med mekanisk avtrekk, samt spalte i dørblad for tilluft.

Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykappull.

Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen opplyses og fungerer tilfredsstillende. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever spesial utstyr.

Årstall: 2015

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

## 1. ETG > BAD

### 1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking mot bad viser måling på, 29 % Relativ fuktighet i veggskille.

Kritisk grense for relativ fuktighet (RF) i en vegg mot bad, avhenger av hvilket materiale som ligger i konstruksjonen. Det finnes ikke én universell prosent, men byggforsk og bygningsfysikk opererer med omtrentlige kritiske RF-grenser der mugg og råte

# Tilstandsrapport

begynner å utvikle seg.

Det er ikke akseptabelt at konstruksjonen bak membran eller våtromsplater, overstiger ca. 75–80 % RF over lengre tid.



Måling med hygrometer

## KJØKKEN

### 2.ETG > STUE/KJØKKEN

#### 1 TG 1 Overflater og innredning

##### Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra Schmidt fremstår med glatte fronter. Benkeplate i stein med underlimt oppvaskkum og 1-greps blandedbatteri. kjøkken-øy med innfelt platetopp og underskap.

Integrerte hvitevarer med: komfyr, induksjon platetopp med ventilator, oppvaskmaskin, vinskap og kjøl/fryseskap. Det er montert komfyrvakt i taket over platetopp.

Innredning fremstår med normal funksjonalitet.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

### 2.ETG > STUE/KJØKKEN

#### 1 TG 2 Avtrekk

##### Beskrivelse

Ventilator i platetopp er tilkoblet med kullfilter.

Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykappull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen opplyses og fungerer tilfredsstillende.

##### Vurdering av avvik:

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

##### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

# Tilstandsrapport

## SPESIALROM

### 2.ETG > TOALETTROM

#### **1 TG 1** Overflater og konstruksjon

##### Beskrivelse

Overflater på Wc er belagt med:  
fliser på gulv og malte vegger.  
Innredning og garnityr fremstår med:  
Servant og veggmontert wc.

### 2.ETG > TOALETTROM

#### **1 TG 1** Teknisk anlegg

##### Beskrivelse

Ventilasjon på wc fremstår med mekanisk avtrekk,  
og spalte under dørbblad for tilluft.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### **1 TG 2** Vannledninger

##### Beskrivelse

Røropplegg i boligen fremstår med:  
vanntilkobling med Pex-rør,  
samleskap med rørkurser og  
stoppekran er plassert i trapperom.  
Stoppekraner på kjøkken og i samleskap  
er testet og fungerer som de skal.  
Det er montert Waterguard i benkeskap på kjøkken.

Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales  
derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom  
dette er ønskelig. Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever  
spesielt utstyr og kompetanse.

##### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler kursoversikt for rør i samleskap.  
Kursoversikt i samleskap er ett forskriftskrav.

##### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Manglende kursoversikt vil kunne skape usikkerhet,  
om rør i anlegget må skiftes.  
Det anbefales å kontakte utførende for arbeidet,  
for å opprette en oversikt.

# Tilstandsrapport



Røropplegg i kjøkkenbenk med Waterguard

## TG 1 Avløpsrør

### Beskrivelse

Avløpsrør i boligen fremstår med plastrør.

Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.

Anlegget er kun visuelt besiktiget da en mer omfattende inspeksjon krever spesielt utstyr og kompetanse.

## TG 2 Ventilasjon

### Beskrivelse

Ventilasjon i boligen fremstår med:  
Mekanisk avtrekk fra bad og wc,  
ellers tilluftsventiler i vinduer.

Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykappull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen antas og fungerer tilfredsstillende. Dette er en skjønnsmessig vurdering av takstmannen.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Naturlig ventilasjon i bolig gis TG2, da det ikke oppfyller dagens krav i forskrift. Krav i dagens forskrift krever balansert ventilasjon.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er en utfordring å oppfylle dagens krav med ventilasjon i eldre boliger. Dette kan skyldes verneverdig bygningsmasse og at konstruksjoner må forbli, eller manglende konstruksjonsmessige muligheter.

## TG 1 Varmesentral

### Beskrivelse

Oppvarming i leiligheten ved panelovner. Det er etablert gulvvarme på bad, entre og i kjeller.

# Tilstandsrapport

Varmeinstallasjoner er ikke funksjons testet på befaring, men antas og fungere normalt. Det er ikke opplyst om noe feil eller mangler.

## **TG IU** Varmtvannstank

### Beskrivelse

Varmtvannsbereider er plassert i fellesareal, og er ikke befart av Takstmann.

## Elektrisk anlegg

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

*Tilstanden 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.*

### Beskrivelse

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 El-tilsyn) eller registrert elektro virksomhet, og en bygningskyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstands graden 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 en registrert elektro virksomhet.

Elektrisk anlegg er en kombinasjon av åpent og skjult anlegg. Sikringskap med automatsikringer er plassert i trapperom.

Det ble ikke opplyst om noe feil med det elektriske anlegget i leiligheten på befaringen.

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.  
**2. etasje ble renovert i 2022 med nytt elektrisk anlegg installert av totalentreprenør (WAL Bygg med tilknyttet registrert elektriker). Hovedsikringskap i kjeller er eldre og ikke rehabilitert**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja Arbeidene i 2. etasje (2022) ble utført gjennom totalentreprenør med registrert elektroinstallatør.**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

# Tilstandsrapport

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

**Renovering av 2. etasje i 2022 inkluderte nytt elanlegg.**

**Tidligere eier opplyste også om arbeider utført i 2013 og 2015.**

**Vi har ikke samsvarserklæring for arbeid utført av tidligere eier.**

**Dokumentasjon fra renovering i 2022 ligger hos totalentreprenør (WAL Bygg).**

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eiltilsyn (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?

Nei

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

**Ja Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.**

**Ved manglende dokumentasjon og manglende kursoversikt i sikringsskap, anbefales det en gjennomgang av EL-fagmann.**

**Dette for å utelukke feil og slitasje på anlegget, som takstmann ikke har kompetanse til å oppdage ved visuell befarig. Feil på el-anlegg kan føre til gnist/kortslutning og brann.**

## Generell kommentar

Levetiden på et elektrisk anlegg er vanligvis rundt 25-30 år.

Etter denne perioden kan det være behov for vedlikehold,

utskiftninger eller reparasjoner, spesielt på grunn av svekket isolasjon og utslitt utstyr.

Det er viktig å være oppmerksom på tegn på slitasje,

som misfarging, varme eller skader på ledninger og koblingspunkter.

Hvis boligen har et anlegg fra før 1990-tallet,

er det sannsynlig at det ikke lenger oppfyller dagens krav til sikkerhet og kapasitet.

# Tilstandsrapport



Sikringskap med automatsikringer.

## FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

*Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningsakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*



### Helse, miljø og sikkerhet

#### Beskrivelse

Ved taksering av leiligheter sjekker takstmannen generelt fysiske forhold som tilstand på kjøkken, bad, vinduer, tekniske installasjoner (el, VVS), for å vurdere boligens risiko for kjøper, mens HMS-sjekken for selve leiligheten primært fokuserer på eierens ansvar for røykvarslere, brannslukningsutstyr og sikringskap, samt nødvendig dokumentasjon som følger boligen for å oppfylle lover og forskrifter. Selve takseringen vurderer boligens tekniske stand.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

#### Konsekvens/tiltak

- Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.

Ut fra sikkerhetsmessige forhold, anbefales det å montere håndløper og rekkverk.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

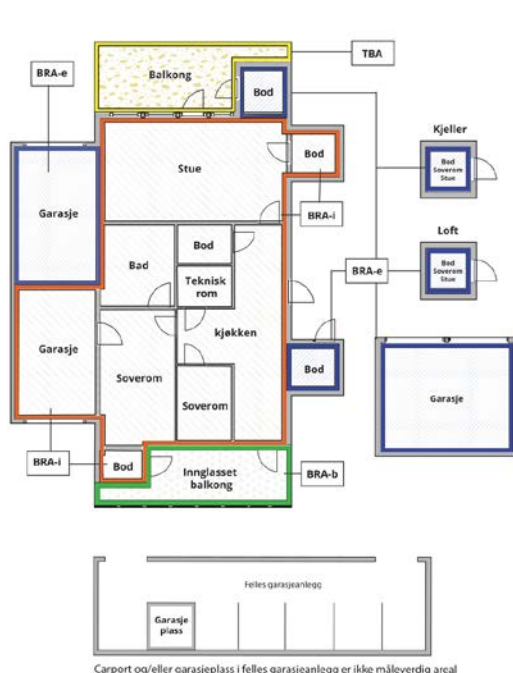
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



Carpport 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. etg	12			12			12
2.etg	67			67	5	4	71
Kjeller	21			21			21
<b>SUM</b>	<b>100</b>				<b>5</b>	<b>4</b>	<b>104</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>100</b>						

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etg	Entré, trapperom, bad		
2.etg	Trapperom, soverom, soverom 2, stue/kjøkken, toalettrom		
Kjeller	Innredet rom		

### Kommentar

Lagringsloft har en gulvflate på ca.10m<sup>2</sup>, arealet er ikke måleverdig grunnet lav takhøyde på 1,48m. Det mangler gulv på ett lite område. Balkongen er målt til 4,5 m<sup>2</sup> og er avrundet til 5 m<sup>2</sup> i TBA.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør hva rommet er definert som i arealoppsettet. Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon. Dette er i henhold til "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling".

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

*Kommentar:* Leiligheten er bruksendret og viker fra originale tegninger. De opprinnelige boder i kjeller er ombygget til ett innredet rom. Takhøyde i kjeller er målt til 2,2m. Det er uvisst for Takstmann, om bruksendring er søkt til kommunen.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om hva rommet er definert som. Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon. Dette er i henhold til "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling".

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Se oppsummering i rapport.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.3.2026	Glenn-Erik Larsen	Takstingeniør
	Linn Bonaventure Fridman	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	47	53		0	14792.8 m <sup>2</sup>	Opplysninger er hentet fra eiendomsverdi	Eiet

### Adresse

Jutulveien 39 B

### Hjemmelshaver

Linn Bonaventure Fridman og Michael David  
Bonaventure Fridman

## Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/BORETTSLAGET TÅSENLØKKENS BOLIGSELSKAP	963341385		OBOS EIENDOMSFORVALTNIN G AS	Fridman Linn Bonaventure, Fridman Michael David Bonaventure

## Innskudd, pålydende mm

### Andelsnummer

120

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Leiligheten er en del av en flermannsbolig, som går over tre plan. Boligen består av: 1.etg. med entre, trapperom og flislagt bad, kjeller med ett innredet rom og direkte adkomst til felles rom med egen vaskemaskin. 2.etg. med 2 soverom, wc, stue med kjøkken og utgang til balkong. Det er lagringsplass på isolert loft med gulvareal på ca. 10kvm. Eier opplyser at det er mulighet for å ha en bod i hage. Det er gateparkering etter gjeldende regler.

Boligens 2.etg. ble renoverert i 2022 med: ombygging av rom, nye overflater, kjøkken med hvitevarer, vinduer og el-anlegg. Arbeidet ble utført av Wal Bygg & Eiendom, det foreligger ferdigattest for utbygging. Ferdigattest er datert 15.08.2022.

Leiligheten fremstår med normal bruksslitasje på innvendig bygningsmasse. Det bør alltid påregnes noe overflatebehandling ved kjøp av brukt bolig. Bygninger kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsrør og evt. drenering.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Radonmåling	13.04.2026		Gjennomgått	2	Nei
Kundeskjema	13.04.2026		Gjennomgått	7	Nei
Meglerbrev	13.04.2026		Gjennomgått	4	Nei
Pristilbud Delilla	13.04.2026		Gjennomgått	4	Nei
Dokumentasjon EI-arbeid	13.04.2026		Gjennomgått	1	Nei
Ferdigattest utbygging			Gjennomgått	2	Nei
Faktura Norhagen Mur AS	13.04.2026		Gjennomgått	2	Nei
Byggetegninger fra plan og bygg	13.04.2026		Gjennomgått	1	Nei
Faktura Rørleggerhuset	13.04.2026		Gjennomgått	1	Nei
Faktura Trappemakeren	13.04.2026		Gjennomgått	1	Nei
Faktura Wal Bygg & Eiendom AS	13.04.2026		Gjennomgått	5	Nei
Kontrakt Wal Bygg & Eiendom AS	13.04.2026		Gjennomgått	10	Nei
Egenerklæring	17.04.2026		Gjennomgått	7	Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.04.2026	
2	17.04.2026	

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 NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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

### Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader 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 og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

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 det 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 funksjonsprøving 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.

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Linn Bonaventure Fridman

Michael David Bonaventure Fridman

---

## Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2021
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Jutulveien 39B

0853 OSLO

0301-47/53/0/0



## 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?

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2015

**Firmanavn:** Godt Bygg

**Beskrivelse av arbeidet:** Bad ble totalrenovert av tidligere eier i 2015. Vi har ikke tilgang til dokumentasjon fra dette arbeid.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

**Firmanavn:** Rørleggerhuset

**Beskrivelse av arbeidet:** Installasjon av ny servant, dusj batteri, badekar, diverse små utbedringer

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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?

♦ **Ja**

Majoriteten av vinduene er utskiftet i 2022. det er 2 eldre vinduer, vi har dog ikke observert kondens mellom glassplatene på disse, men noe på innsiden om vinteren.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **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?

♦ **Ja**



Vi har ikke opplevd lekkasjer eller vannskader i den tiden vi har bodd her. Tidligere eier opplyste om hendelser i 2013 og 2019, som skyldtes henholdsvis ekstremvær og feil i kommunalt avløp. Dette medførte vanninntrenging i kjeller, men begge tilfellene ble håndtert av fagfolk og borettslaget, med oppgradert drenering/kum/pumpe og full rehabilitering av de berørte kjellerflatene.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

**Faglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2013

**Firmanavn:** Frøiland Bygg

**Beskrivelse av arbeidet:** Oppussing av kjeller, inklusive lagt varmekabler, våtromsmembran og fliser i kjelleren.

2.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

**Firmanavn:** Recover

**Beskrivelse av arbeidet:** Forbedret pumpe/alarmsystem. Oppdaterte vegger med innlagt nytt ventileringssystem i vegger.

---

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?

♦ Ja

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

**Firmanavn:** ALLE TIDERS RØRLEGGEBEDRIFT AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Installasjon av nye rør til 2 etasje i sambånd med totaloppussing

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe 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?

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

**Firmanavn:** Sæther Elektrokonsult

**Beskrivelse av arbeidet:** Nytt elanlegg, stikkontakter og lyskilder gjennom hele 2 etasje i samband med totaloppussing

---

## 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?

♦ **Ja**

Tidligere eiere har bygget ut kjeller, samt tilbygg på 1 etasje. Vi har utvidet 2 etasje i 2022, og totalrenoveret 2 etasje i samband med dette

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Ja**

I samband med utvidelse av 2 etasje søkte vi om påbygg over eksisterende terrasse og fasadeendring hos plan og bygg. Vi har mottatt godkjenning på ferdigattest, og saken er avsluttet.

Saksnummer: 202116467

---

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?

♦ **Ja**

Radonmåling i kjeller (CR 39 sporfilm, 15.10.2023–21.12.2023) viste lave verdier godt innenfor anbefalte grenser (høyeste årsmiddelverdi 61 Bq/m<sup>3</sup>)

---

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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

**Firmanavn:** Trappemakeren

**Beskrivelse av arbeidet:** Ny trapp til kjeller

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

**Firmanavn:** Norhagen Mur

**Beskrivelse av arbeidet:** Ny flis i entre

3.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

**Firmanavn:** Wal Bygg

**Beskrivelse av arbeidet:** Utbygging av trekonstruksjon og totaloppussing av 2 etasje, nye gulv, vegger, vinduer, dører, terrasse, elanlegg, lyskilder, kjøkken og toalettrom med veggmontert WC, samt isolering av loft



4. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

**Firmanavn:** Wal Bygg / Hammeren

**Beskrivelse av arbeidet:** Huset fikk ny takstein. Arbeidet ble ledet av borrettslaget

5. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

**Firmanavn:** Hammeren

**Beskrivelse av arbeidet:** Huset fikk ny kledning. Arbeidet ble ledet av borrettslaget

---

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?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

---

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.

Gabrielsen & Partners Løkka AS  
Aktiv avd. Grünerløkka v/Klaus Westersund  
Thorvald Meyers gate 44, 0552 OSLO  
E-post: klaus.westersund@aktiv.no

Deres ref.: 1008260074 . Vår ref.: 5648-1-120

Dato: 17.03.2026

### Megleropplysninger

Boligselskap: Borettslaget Tåsenløkkens Boligselskap  
Organisasjonsnr: 963341385  
Andelseier: Fridman, Michael David Bonaventure  
Medeier: Fridman, Linn Bonaventure  
Leilighetsnummer: 120  
Adresse: Jutulveien 39 B, 0853 OSLO  
Andelsnummer: 120  
Gnr. 47  
Bnr. 53  
Borettssinnskudd: Kr. 0,00 ,–

### Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Tilknyttet Borettslag: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisnummer 90811261.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Enkelte leiligheter er ilagt eiendomsskatt. Eiendomsskatten kreves inn på samme faktura som felleskostnadene i månedene: mai, juni, september og november.

Felleskostnadene øker med 25% fra 1.9.24.

Vi viser til borettslagets hjemmeside: [www.tasenhageby.no](http://www.tasenhageby.no)

Borettslaget har egne regler for byggearbeider som andelseier forplikter seg å følge. Arbeidet skal søkes godkjent av Styret, og ved søknad om utbygging skal det innbetales en garantium til borettslaget. Spørsmål vedrørende utbygging rettes til styret.

### Selskapets totale lån og vilkår:

**Bank: OBOS Boligkreditt AS**  
Lånenr.: 98207538221  
Lånetyper: Annuitetslån  
Rentesats: 4,99%  
Restsaldo: 3 594 238,00  
Innfrielsesdato: 30.07.2041  
Type rente: Flytende rente  
Terminer i året: 12  
IN-avtale: Nei

**Bank: OBOS-banken AS**  
Lånenr.: 98208392646  
Lånetyper: Annuitetslån  
Rentesats: 4,99%  
Restsaldo: 83 894 549,00  
Innfrielsesdato: 30.12.2053

Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

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

#### Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 6 615,00,-

#### Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Eiendomsskatt		508,25 fra 01.11.2026
Eiendomsskatt		508,25 fra 01.09.2026
Eiendomsskatt		508,25 fra 01.06.2026
Eiendomsskatt		508,25 fra 01.05.2026
Felleskostnader	6 615,00	7 938,00 fra 01.04.2026

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post [restanseforesporsel@obos.no](mailto:restanseforesporsel@obos.no) for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

#### Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	1 638,-
Fradragsberettigede kostnader:	38 043,-
Annen formue:	23 291,-
Gjeld:	733 080,-

#### Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

<b>Bank:</b>	<b>OBOS Boligkreditt AS</b>
Lånenummer:	98207538221
Restsaldo:	30 030,38
Kapitalkostnader:	233,46
IN-avtale:	Nei

<b>Bank:</b>	<b>OBOS-banken AS</b>
Lånenummer:	98208392646
Restsaldo:	700 820,18
Kapitalkostnader:	3 886,90
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 730 850,60,-, pr. dags dato.

#### For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

##### Kapitalkostnader:

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

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.

I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.

Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.

Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

##### Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:

Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode

forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

**Kontaktinformasjon:**

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Vibeke Karlsen pr. e-post: [vibeke.karlsen@obos.no](mailto:vibeke.karlsen@obos.no) eller telefon: 22 86 58 34.

**Annen informasjon:**

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

**Melding fra megler ved salg:**

**NB!** Dette er et frittstående borettslag og forkjøpsrett for OBOS medlemmer gjelder ikke. Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Hanne Rasch Rognmo, e-post:[tasenlokka@styrommet.no](mailto:tasenlokka@styrommet.no)

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

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

**Elektronisk kommunikasjon:**

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

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

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

Eierskiftegebyr er kr 6.725,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

# Eierskiftetjenester 2026



Tjenester	Pris inkludert mva.
<b>Megleropplysninger i Ambita Infoland:</b>	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
<b>Enkeltprodukter i Ambita Infoland:</b>	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
<b>Eierskifter:</b>	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
<b>Administrasjon:</b>	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
<b>Notering:</b>	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
<b>Andre tjenester:</b>	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

# ORDENSREGLER FOR BORETTSLAGET TÅSENLØKKENS BOLIGSELSKAP

Vedtatt senest 04. juni 2007

Endret 29. april 2008

Endret 18. april 2013

Endret 27. april 2015

Endret 22. september 2020

## §1 Renhold

Gårdsplasser, fellesrom og gangsti må alltid holdes ryddig og i orden.

Søppel må pakkes inn før det legges i søppelkassen. Hageavfall og særskilte gjenstander må andelseierne kjøre bort på egen bekostning. I søppelkassene må det ikke legges mer enn at lokket slutes tett til. Søppelkassene og papirkonteinere er til felles bruk for alle andelseiere. Gjeldende HMS forskrifter må overholdes.

## §2 Snørydding og sandstrøing

Andelseierne har plikt til snørydding og sandstrøing utenfor innganger, på gårdsplass og i gangstier.

## §3 Lufting og tørking av tøy

Risting og tørking av tøy, sengeklær, tepper eller lignende skal ikke være til sjenanse for naboer. Risting av tøy eller lufting av leilighet via felles trappegang må ikke finne sted. Tøy som henges på loftet og i tørkeskapene, må vris godt før opphenging. Loftsgulvet må dekkes mot drypp fra vått tøy. Tørking av tøy ute er ikke tillatt på søndag, offisielle høytids- og helligdager.

Andelseiere som installerer tørketrommel, må besørge tilfredsstillende ventilasjon ved bruk av denne.

## §4 Stenging av inngangs- og kjellerdører

Felles inngangsdører og kjellerdører bør holdes låst.

## §5 Orden

Aktiviteter eller gjenstander som kan volde skade på personer eller eiendom må ikke foregå/plasseres inne i kvartalsveiene eller kvartalene. Det samme gjelder aktiviteter eller gjenstander som kan hindre fri ferdsel. Trampoliner og svømmebasseng skal sikres forskriftsmessig.

Det er ikke adgang til å plassere eller nytte kjøretøyer slik at de hindrer eller er til ulempe for og sjenerer naboene. Det er ikke tillatt å parkere på borettslagets fellesareal, tun eller hageparseller. Har du behov for spesiell tillatelse til å parkere på fellesområdet/egen hage, sendes en begrunnet søknad til styret som så vurderer ditt behov. Dersom du viser til helsemessige behov, må du dokumentere dette, for eksempel med legeattest.

Hvis spesiell tillatelse gis, er tillatelsen gitt til en bestemt andelseier i en tidsbegrenset periode. Tillatelsen kan ikke overdras til andre som arv eller til ny andelseier hvis boligen selges.

Bruk av vaskemaskin, tørketrommel eller lignende bør ikke forekomme mellom kl. 23.00 og kl. 06.00.

## §6 Ro og fred

Det skal i alminnelighet være ro i leilighetene fra kl. 23.00 til kl. 06.00. Bruk av musikkinstrumenter, musikkanlegg, radio og fjernsyn må skje hensynsfullt, slik at naboene ikke sjeneres unødig.

Støy i forbindelse med hagearbeid, byggearbeider og liknende er ikke tillatt på offisielle høytids- og helligdager.

# ORDENSREGLER FOR BORETTSLAGET TÅSENLØKKENS BOLIGSELSKAP

Vedtatt senest 04. juni 2007  
Endret 29. april 2008  
Endret 18. april 2013  
Endret 27. april 2015  
Endret 22. september 2020

## §1 Renhold

Gårdsplasser, fellesrom og gangsti må alltid holdes ryddig og i orden. Sjøppel må pakkes inn før det legges i søppelkassen. Hageavfall og særskilte gjenstander må andelseierne kjøre bort på egen bekostning. I søppelkassene må det ikke legges mer enn at lokket slutes tett til. Sjøppelkassene og papirkonteinere er til felles bruk for alle andelseiere. Gjeldende HMS forskrifter må overholdes.

## §2 Snørydding og sandstrøing

Andelseierne har plikt til snørydding og sandstrøing utenfor innganger, på gårdsplass og i gangstier.

## §3 Lufting og tørking av tøy

Risting og tørking av tøy, sengeklær, tepper eller lignende skal ikke være til sjenanse for naboer. Risting av tøy eller lufting av leilighet via felles trappegang må ikke finne sted. Tøy som henges på loftet og i tørkeskapene, må vris godt før opphenging. Loftsgulvet må dekkes mot drypp fra vått tøy. Tørking av tøy ute er ikke tillatt på søndag, offisielle høytids- og helligdager.

Andelseiere som installerer tørketrommel, må besørge tilfredsstillende ventilasjon ved bruk av denne.

## §4 Stenging av inngangs- og kjellerdører

Felles inngangsdører og kjellerdører bør holdes låst.

## §5 Orden

Aktiviteter eller gjenstander som kan volde skade på personer eller eiendom må ikke foregå/plasseres inne i kvartalsveiene eller kvartalene. Det samme gjelder aktiviteter eller gjenstander som kan hindre fri ferdsel. Trampoliner og svømmebasseng skal sikres forskriftsmessig.

Det er ikke adgang til å plassere eller nytte kjøretøyer slik at de hindrer eller er til ulempe for og sjenerer naboene. Det er ikke tillatt å parkere på borettslagets fellesareal, tun eller hageparseller. Har du behov for spesiell tillatelse til å parkere på fellesområdet/egen hage, sendes en begrunnet søknad til styret som så vurderer ditt behov. Dersom du viser til helsemessige behov, må du dokumentere dette, for eksempel med legeattest.

Hvis spesiell tillatelse gis, er tillatelsen gitt til en bestemt andelseier i en tidsbegrenset periode. Tillatelsen kan ikke overdras til andre som arv eller til ny andelseier hvis boligen selges.

Bruk av vaskemaskin, tørketrommel eller lignende bør ikke forekomme mellom kl. 23.00 og kl. 06.00.

## §6 Ro og fred

Det skal i alminnelighet være ro i leilighetene fra kl. 23.00 til kl. 06.00. Bruk av musikkinstrumenter, musikkanlegg, radio og fjernsyn må skje hensynsfullt, slik at naboene ikke sjeneres unødige.

Støy i forbindelse med hagearbeid, byggearbeider og liknende er ikke tillatt på offisielle høytids- og helligdager.

# Nabolagsprofil

Jutulveien 39B - Nabolaget Tåsen hageby - vurdert av 52 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



## Offentlig transport

Voldsløkka Linje 34	3 min 0.3 km
Ullevål sykehus i Sognsveien Linje 17, 18	14 min 1.2 km
Ullevål stadion Linje 4, 5	16 min 1.3 km
Nydalen stasjon Linje RE30, R31	6 min 2.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	10 min 3.8 km

## Skoler

Bjølsen skole (1-7 kl.) 413 elever, 20 klasser	9 min 0.8 km
Ullevål skole (1-7 kl.) 335 elever, 17 klasser	11 min 0.9 km
Den Tysk-Norske skolen i Oslo (1-9 kl.) 281 elever, 17 klasser	14 min 1.1 km
Voldsløkka skole (8-10 kl.) 570 elever, 36 klasser	5 min 0.4 km
Vestre Aker skole (8-10 kl.) 31 elever, 28 klasser	11 min 0.8 km
Nydalen videregående skole 960 elever	20 min 1.7 km
Blindern videregående skole 810 elever, 24 klasser	21 min 1.7 km



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



## Kvalitet på skolene

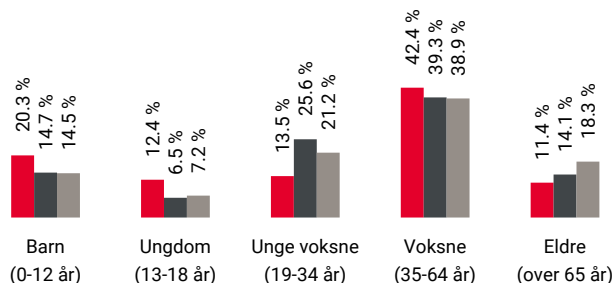
Veldig bra 82/100



## Naboskapet

Godt vennskap 81/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Tåsen hageby	934	342
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Jutul Kanvas-barnehage (1-5 år) 53 barn	3 min 0.2 km
Voldsløkka barnehage (1-6 år) 42 barn	3 min 0.3 km
Skrellinga Kanvas-barnehage (0-5 år) 63 barn	5 min 0.4 km


## Dagligvare


Rema 1000 Mogata PostNord	7 min 0.6 km
Coop Extra Bjølsen Post i butikk, PostNord	9 min 0.8 km




Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeierne vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026


## Primære transportmidler


 1. Egen bil

 2. Sykkel



 3. Buss

 **Støynivået**  
Lite støynivå 93/100

 **Gateparkering**  
Lett 85/100

 **Aktivitetstilbud**  
Meget bra 83/100

## Sport

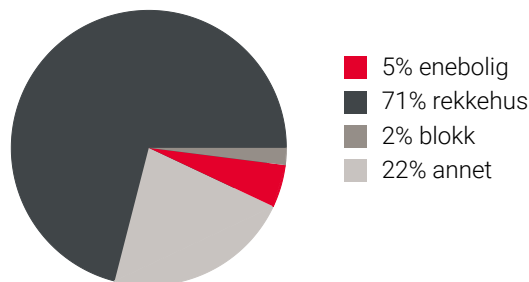
 Tåsen Hageby Vel, basketbane/skø... 3 min   
Ballspill 0.2 km

 Tåsen tennis 6 min   
Tennis 0.5 km

 SATS Sagene 11 min 

 MOVA Ullevål 15 min 

## Boligmasse



«En fredelig oase midt i Oslo.»

Sitat fra en lokalkjent

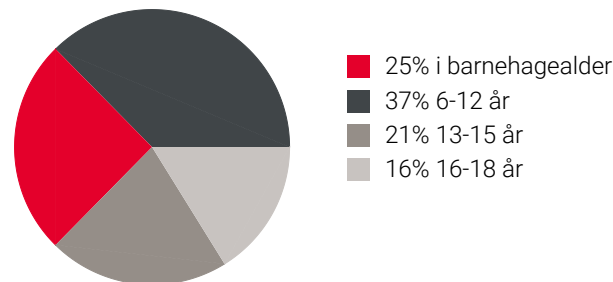


## Varer/Tjenester

 Tåsen Nærcenter 17 min 

 Apotek 1 Sagene 8 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn






Par u. barn

Enslig m. barn

Enslig u. barn

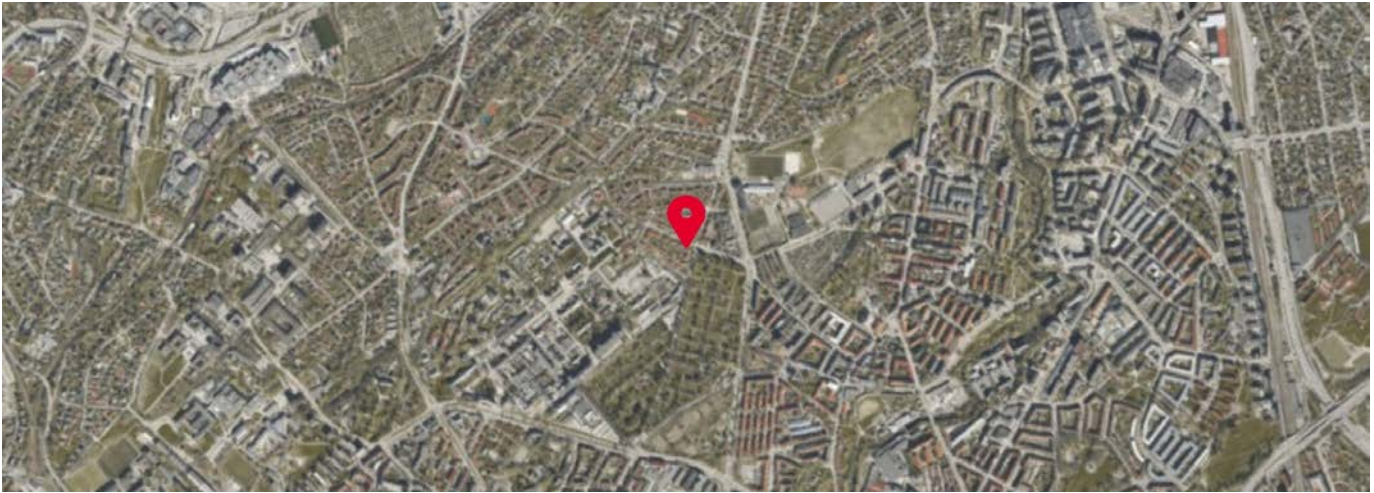
Flerfamilier

0% 47%

 Tåsen hageby  
 Oslo og omegn  
 Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	31%	33%
Ikke gift	61%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	2%	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, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# Trygghet for deg som boligkjøper



## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkninger
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

## Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller [post@help.no](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se [help.no](http://help.no).



9 av 10

boligselgere kjøper  
boligselgerforsikring

# Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

## Hvorfor boligselgerforsikring?

- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

## Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

[www.fremtind.no](http://www.fremtind.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:** Jutulveien 39B  
0853 OSLO

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Klaus Westersund

**Telefon:** 926 10 585  
**E-post:** klaus.westersund@aktiv.no

**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

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

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

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

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

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

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

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

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

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

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre