

Æ

# Sandakerveien 72C

0484 Oslo · Oslo kommune

EIE eiendomsmegling

E

Vi hjelper deg med å



## Jacob Santiago Salvesen

EIENDOMSMEGLER | SALGSLEDER | PARTNER

45 51 23 55

[jsa@eie.no](mailto:jsa@eie.no)

EIE Ullevål & Sagene

E

**finne ditt nye hjem**

**E**

# INNHOLD

Dette må du vite .....	7
Ditt nye hjem? .....	20
Informasjon & dokumenter .....	74
Kort om oss .....	121

### **Rett til fritt å velge megler**

Valg av eiendomsmeglingsforetak skal være frivillig. Eiendomsmeglingsforetak kan ikke inngå oppdrag om eiendomsmegling dersom inngåelsen av oppdraget er satt som vilkår i avtale om annet enn eiendomsmegling, f.eks. tilbud om lån eller andre banktjenester, jf. Lov om eiendomsmegling § 6-3 (3).



DETTE MÅ  
DU VITE

# Nøkkelinformasjon

## EIENDOM

Sandakerveien 72C, 0484 Oslo, Etasje: 3

## MATRIKSEL

Gnr. 223 Bnr. 40 Snr. 11 i Oslo kommune

## BOLIGTYPE

Leilighet

## EIERFORM

Eierseksjon

## AREALER

Totalt BRA 35 kvm består av:

- BRA-i (internt bruksareal): 35 kvm

Følgende rom inngår i innvendig bruksareal:

Entré, stue, badrom og kjøkken.

## AREAL

Primærom: 35 kvm, Bruksareal: 35 kvm, BRA-i: 35 kvm

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. Oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport. Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene.

## BYGGEÅR

1901

## TOMT

Eiet tomt 589 kvm

## PRISANTYDNING

3 600 000

## TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapporten er avholdt av Anders J. Bryhn datert 29.11.2024.

## ANDEL FELLESGJELD/FELLESFORMUE

Andel fellesgjeld: kr. 180 996,- pr. 21.11.2024

Andel fellesformue: kr. 7 542,- pr. 31.12.2023

## TOTALPRIS INKL. OMKOSTNINGER

kr 3 600 000,- (Prisantydning)

kr 180 996,- (Andel av fellesgjeld)

-----  
kr 3 780 996,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 94 500,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum inkl f.gjeld: 3 780 996,-))

-----  
kr 95 500,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

-----  
kr 3 876 496,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 9 950,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

-----  
kr 3 886 446,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

## FELLESKOSTNAD

Kr. 2 260,- pr. mnd.

## FELLESKOSTNAD INKLUDERER

Kabel tv og bredbånd, varmtvann til badrom, renter og avdrag av andel fellesgjeld, drift og vedlikehold, kommunale avgifter og felles bygningsforsikring.

Totalt felleskostnader per mnd er på kr. 2 260 og fordelt på følgende måte:

- Fellesutgifter: kr. 967

- Renter og avdrag: kr. 892

- Kabel-TV-avgift: kr. 224

- Tillegg bredbånd: kr. 177

På det ordinære årsmøtet avholdt 05.05.2022 ble det besluttet å hente inn doble felleskostnader to ganger årlig (i månedene juni og november), for en periode på fem år. Postene "felleskostnader" og "renter og avdrag" vil derfor øke hvert år i månedene juni og november. Beløpene for disse postene vil variere fra år til år. Ta kontakt med megler dersom du har flere spørsmål.

## KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnader.

## EIER

Thea Rambøl Bjørknes Herman Ellingsen

## Beskrivelse

### 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 for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene:

- Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 5 940 kroner for ett år

- Motorsykkel og moped: 2 975 kroner for ett år

- El-bil : 2 000 kroner for ett år

- El-motorsykkel og el-moped: 1 000 kroner for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon



se:

<https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-ogparkering/parking/beboerparkering/>.

## Beliggenhet

### BELIGGENHET

Velkommen til øvre Torshov!

Bydelen har et mangfoldig og spennende kulturtilbud i området. Blant annet finner man Soria Moria med konserter, bar/restaurant og teater. Området kan også friste med en rekke spisesteder og kafeer, bl.a. som Sabi Sushi og Roots of India.

Kort avstand til Grünerløkka og Sagene med hyggelige kafeer, restauranter og yrende uteliv. I område finner du også Lillo gård og senter. Kort gangvei til Handelshøyskolen BI i Nydalen og Storo Storsenter (Oslos største kjøpesenter). Et kvartal unna ligger to matbutikker og apotek. Kort vei til flotte Torshovparken og veldig fine friområder ved Akerselva. Nærhet også til Maridalen og Lillomarka.

Det er også et godt tilbud av treningssentre i området, f.eks. Myrens Sportssenter (med Klatreverket), Sats Elexia på Sagene, Storo, Nydalen, Ringnes Park og Carl Berner, samt sandvolleyballbaner ved Torshovparken og Voldsløkka. Utdanningsinstitusjoner som BI Nydalen, Blindern - Universitetet i Oslo, Oslo MET, Tannlegehøyskolen, Lovisenberg Diakonale Høgskole og Arkitekthøyskolen er alle i nærheten.

I gangavstand fra boligen er det flotte park- og friområder som blant annet Torshovparken og Muselunden. Det er kort tur å gå til Akerselva, hvor det er bilfri gang- og sykkelvei helt fra sentrum, opp til marka og Maridalsvannet. Ta gjerne turen til Grefsenkollen, hvor du finner alpinbakke og mange kilometer med tur- og skiløyper innover marka.

Storo storsenter med en rekke tilbud av forretninger, matbutikker, servicetilbud og vinmonopol ligger en kort spasertur unna. Det samme er Sandaker senter med bl.a. stor matvareforretning og vinmonopol. Like ved Storo Storsenter er Norges største og første IMAX-kino å finne. Kinoen stod klar i mars 2018 og huser hele 11 saler, hvor det tilrettelegges for en fantastisk filmopplevelse.

### BEBYGGELSE

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

### TOMT

Eiet tomt, 589 kvm

### ADKOMST

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

### OFFENTLIG KOMMUNIKASJON

Nærområdet har et godt kollektivtilbud med både buss, trikk og T-bane. Her har du 11- trikken (Kjelsås - Majorstuen), 12-trikken (Kjelsås - Majorstuen) og 18-trikken (Rikshospitalet - Storo - Grefsen stasjon) en liten spasertur unna. Rett utenfor døren, på holdeplassen Nordpolen skole, finner vi busslinjene 30 (Bygdøy - Nydalen) og 58 (Nydalen - Tveita).

Storo T-banestasjon er kun noen minutter unna med linje 2, 4 og 5.

## Innhold

### BYGGEMÅTE

Se vedlagte tilstandsrapport for teknisk beskrivelse av eiendommen.

### BODER

I tillegg til leilighetens arealer disponerer boligen en kjellerbod på ca. 3,5 kvm gulvareal. Kjellerboden er ikke måleverdig (Om2 BRA-e) pga. lav takhøyde.

## Standard

### STANDARD

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. For den utfyllende tekniske standard for øvrig, henvises det til vedlagte tilstandsrapport. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 3 og TG 2:

#### TG3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

##### Etasjeskille

Originalt trebjelkelag som etasjeskillere. Måling av høydeforskjeller med laser gjort i rom: STUE OG KJØKKEN.

Lokalt avvik måles med laser (5 punkter) innenfor 2 m: Størst avvik: 28 mm på 2m avstand.

Totalt avvik målt med ett punkt ved hver vegg i rommet, samt et punkt midt på gulvet: Størst avvik: 32 mm.

Tilfeldig valgte målesteder i rommene.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000.

#### TG2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendige dører

Det er en skyvedør til badrom.

Vurdering av avvik:

- Skyvedøren er bruksslitt og ikke fagmessig utført.  
Konsekvens/tiltak:  
- Ingen umiddelbart tiltak ansees som nødvendig men vær klar over avvik.

Sanitærutstyr og innredning - badrom  
Veggmontert toalett. Dusjhjørne med dusjarmatur. Servantskap med blandebatteri.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne. Dvs. takstmann er ikke kjent med hvor evt. lekkasjevann fra toalettsisternen blir ledet i så tilfelle.

Konsekvens/tiltak:

- Dersom teknisk mulig anbefales det å lage en dreusspalte i veggflisen under veggmontert toalett. Kostnadsestimat: Under 10 000.

Tilliggende konstruksjoner våtrom - badrom

Hulltaking er foretatt nederst på vegg i entré mot badrommet til høyre for badromsdøren, uten å påvise unormale forhold, dette gis TGO isolert sett.

Vurdering av avvik:

- Protimeter fuktapparat gjorde utslag under dusjblandebatteriet og langs sokkelen i dusjhjørnet under dusjblandebatteriet.

Konsekvens/tiltak:

- Vær klar over avviket. Det anbefales å monteres et tett dusjkabinett for å minimere vannsøl direkte på gulv og vegger ved dusjing. Kostnadsestimat: Under 10 000.

Overflater og innredning - kjøkken

Kjøkkeninnredning består av profilerte trefronter med knotter, heltre benkeplate (nymalt), stålkum med blandebatteri, integrert kjøp/frys og plass til frittstående komfyr.

Vurdering av avvik:

- Blandebatteri er noe løs i benkeplaten. Slitasjemerker i benkeplaten (nymalt).

Konsekvens/tiltak:

- Blandebatteri må strammes i benkeplaten. Kostnadsestimat: Under 10 000.

TG2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Overflater

Gulvflater består av: Originale tregulv og fliser på badrom.

Veggflater består av: Malt panel, malt mur og fliser på badrom.

Himlinger består av: Malt panel, malte plater og pusshimling i stue.

Det er både originale og nyere overflater. Det er stor variasjon i alder og tilstand. Samtlige overflater er brukbare.

Vurdering av avvik:

- Originale tregulv med slitasjemerker, sprekker og skjevheter.  
- Originale veggflater og pusshimling med den elde, slitasje og utidsmessighet det medfører. Stedvis manglende/ujevne overganger/listverk/avslutninger.

Konsekvens/tiltak:

- Ingen umiddelbare tiltak ansees som nødvendig men vær klar over avvikene/slitasje/elde. Det bør påregnes overflateoppussing av varierende grad avhengig av hvilket

rom/overflate som vurderes. Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad.

Pipe og ildsted

Originalt pipeløp i leiligheten. Det er tydelige merker etter tidligere ildsted. Tidligere røykrør åpning er gjenmurt mange år siden. Evt. tilknytningsmuligheter eller fyringsforbud er ikke undersøkt av takstmann.

Vurdering av avvik:

- Generell elde og slitasje. Evt. tilknytningsmuligheter er ikke kjent for takstmann.

Konsekvens/tiltak:

- Ingen tiltak ansees som nødvendig dersom det ikke skal vurderes evt. tilknytning av ildsted. Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad.

Overflater vegger og himling - badrom

Flislagte vegger. Malte plater i himling med downlights fra 2021.

Vurdering av avvik:

- Tidligere riss i sementfuger er flekksparklet av dagens eier ved egeninnsats.

Konsekvens/tiltak:

- Vær klar over forholdet. Det vil trolig oppstå ytterligere riss da det som oftest skyldes bevegelse i konstruksjonen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad.

Overflater Gulv

Flislagt gulv.

Følgende målinger av fall i retning sluk (høydeforskjeller) ble gjort på BADEROMMET:

Fra gulvflis ved dørterskel til topp slukrist: 24 mm, tilfredsstillende mht. dagens forskrift. Målt med krysslaser.

Det er fall til sluk i dusjonen målt på flere tilfeldig valgte steder.

Det er fall på gulv ved dørterskel i retning sluk.

Det er fall på gulvet for øvrig målt på noen tilfeldig valgte steder.

Fall nevnt over er målt med håndholdt vater og krysslaser.

Oppmålingen er gjort ved tilfeldig valgte steder på

baderomsgulvet. Årstall: 2007

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. • Det er avvik: Manglende dokumentasjon. Mørkere skjolder i tregulvet like utenfor dørterskelen til badrommet.

Konsekvens/tiltak:

- Våtrommet fungerer med dette avviket. Vær klar over avvikene. Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad.

Sluk, membran og tettesjikt - badrom

Type sluk: Plastsluk med uttagbar vannlås for inspeksjon og rengjøring.

Type membran: Membran på vegger og evt. membranoppkant under/ved dørterskel er ikke mulig å konstatere visuelt. Det vises til evt. dokumentasjon for å konstatere hvilken løsning som er valgt. Det er trolig både dukmembran og smøremembran på gulv da begge deler er synlig i/rundt sluk i dusj. Det er montert en ny dørterskel da forrige dørterskel opplyses å ha råte.

Levetidsbetraktning:

Levetid | Smøremembran over 15 år - "Mer enn halvparten av

forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2.

Levetid | Banemembran over 20 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Det er både dukmembran og smøremembran synlig i sluk. Det er feil prinsipp å ha to lag gulvmembraner, det skal kun være ett lag. Manglende dokumentasjon.

Konsekvens/tiltak:

- Ingen umiddelbare tiltak ansees som nødvendig men vær klar over avviket. Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad.

Ventilasjon - badrom

Det er naturlig oppdriftsventilasjon i baderommet. Det er luftespalte under dørbildet. Årstall: 2007

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon. Ingen merkbar avtrekkseffekt på luften i himling på bad.

Konsekvens/tiltak:

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket. Dersom tillatt i sameiet og teknisk mulig anbefales det å montere en elektrisk avtrekksvifte. Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad.

Avtrekk - kjøkken

Ventilator med kullfilter gis automatisk TG2 pga. ventilasjonsprinsippet.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak:

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen. Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad.

Vannledninger

Type rør: Kobberrør

Fordelingskap: Nei. Evt. lekkasjevann fra vannrør blir ikke ledet til drengspalte i vegg på badet eller annen sikker løsning.

Røranvisning: Nei

Hovedstoppekran for leiligheten: I felles kjeller, gis automatisk TG2. Hovedstoppekransen for denne oppgangen ble ikke lokalisert, det må gjøres. Lekkasjestopper: Nei, anbefales på badet og kjøkkenet.

Levetidsbetraktninger:

Levetid | Vannrør av kobber over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2.

Levetid | Rør i rør system over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2.

TEK10

Der bygningens vanninstallasjon er uten overløp, må det være montert automatisk lekkasjestopper. Med automatisk lekkasjestopper menes en fuktføler som gir signal til en ventil som stenger vanntilførselen når den mottar signal.

TEK17

Teknisk forskrift fra 2017 (TEK17) krever at installasjoner med vann i rom uten sluk i gulv skal sikres med lekkasjestoppere.

Vurdering av avvik:

- Manglende dokumentasjon for rørarbeider. Hovedstoppekransen for denne oppgangen må lokaliseres.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes oppgraderinger av røropplegg. Pga. manglende dokumentasjon anbefales det en kontroll av røropplegget utført av rørlegger mht. brukssikkerhet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad.

Avløpsrør

Avløpsrør er trolig originalt.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak:

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

Varmtvannstank - kjøkken

Bereder er fra 1991. Effekt: 1,5kW

Det er innført krav om at varmtvannsberedere med effekt over 1500 watt ikke skal være tilkoblet med vanlig stikkontakt, men være såkalt fast tilkoblet. Da vil du unngå risiko for varmgang og brann. Kravet ble opprinnelig innført i 2010 og gjaldt da varmtvannsberedere med effekt over 2000 watt, men ble endret til 1500 watt i 2014. Kravene til fast tilkobling av varmtvannsberedere fremgår av NEK 400. Vårt tips for å sikre deg mot varmgang på stikkontakt og støpsel, er å få en elektriker til å sørge for at berederen blir fast tilkoblet det elektriske anlegget med en bryter i stedet for at berederen er koblet til gjennom stikkontakt og støpsel. Det reduserer risikoen for dårlig kontakt og varmgang. I de aller fleste nyere boliger vil varmtvannsberederen ha en slik fast tilkobling. Årstall: 1991.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank. • Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak:

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker. • Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank. Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad.

Elektrisk anlegg

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

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

DET BLE OBSERVERT FØLGENDE PÅ BEFARINGS DAGEN:

- Automatsikringer i el.skap med forbruksmåler er plassert i fellesgangen.
- Inntaksledning/stigeledning i bygningen, alder: Ukjent
- Hovedbryter: 25 Amp iflg. kursanvisningen
- Utenpåliggende / skjult ledningsnett.

Eier opplyser at det elektriske anlegget fungerer fint. El.anlegg er ikke takstmannens kompetanseområde og nærmere undersøkelse er ikke foretatt.

Evt. dokumentasjon på utførte elektroarbeider i leiligheten er ikke kjent for takstmann utover det som evt. nevnes i rapporten.

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

- Nei.

Spørsmål til eier

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

- Ukjent.

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

- Ukjent.

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

- Ja. Samsvarserklæring datert 2024-11-21 er fremvist.

Anleggesbeskrivelse: "Ønsker å legge ny kurs fra oppgangen og inn til kjøkkenet i leiligheten. Dette er til oppvaskmaskinen. Ny kabel legges på utsiden av veggen."

Eksisterer det samsvarserklæring?

- Ja

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

- Nei.

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

- Nei.

Generelt om anlegget

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

- Nei.

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

- Ukjent.

Inntak og sikringsskap

9. 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?

- Ukjent.

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

- Ja.

11. 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 anbefales å få utført en uavhengig el-kontroll da det ikke har vært gjort de siste 5 år. Evt. behov for oppgraderinger/utbedringer må vurderes av elektriker/el-takstmann.

Kostnadsestimater: Ingen umiddelbar kostnad.

## FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger attestert "ekspedisjonsdokument" på bygget datert 1905.

Et ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Dette dokumentet er førstesiden på byggesaken, hvor alle godkjennelser blir stemplet på (oppmålingssjefen, brannsjefen, helseråd, etc). Ved eldre bygårder er det som oftest dette dokumentet som vedlegges (attestert eller uattestert) for bekreftelse på at bygningen ble lovlig satt opp.

Det foreligger ferdigattest for brannalarmanlegg for hele bygningen i 2017.

Dagens rominndeling avviker fra opprinnelige byggetekniske og godkjente tegninger. Dagens badrom er endret fra det som var opprinnelig var planlagt. Siden byggetegningene er tilbake fra tidlig 1900 tallet, er det utfordrende å tyde hva dette var byggemeldt som.

## Energi

### ELEKTRISK ANLEGG

Det gjøres oppmerksom på at en tilstandsrapport kun inneholder en forenklet kontroll av det elektriske anlegget.

Det fremgår av selgers egenerklæring/den bygningskyndiges tilstandsrapport at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring (er) for hele/deler av det elektriske anlegget.

### OPPVARMING

Leiligheten varmes opp med varmekabler på baderommet og elektriske panelovner. Det er felles varmtvannsforsyning til baderommene i bygningen.

Selger opplyser om et årlig strømforbruk på ca. 8500 kwh.

### ENERGIMERKING

Energiattest med energimerke Oppvarmingskarakter Rød -  
Energikarakter G

## Økonomi/drift

### KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnader.  
Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer/avgifter.

### EIENDOMSSKATT

Det er innført eiendomsskatt i Oslo. Det betales i dag ikke eiendomsskatt på denne boligen, men ved en endring i formuesverdien kan det utløse eiendomsskatt. Vi gjør oppmerksom på at satsen for eiendomsskatt blir fastsatt årlig av bystyret. Eiendomsskatten vil derfor kunne variere fra år til år.

### FORDELING FELLESKOSTNADER

Fellesutgifter: kr 2 260,- pr.mnd.  
Kabel tv og bredbånd, varmtvann til badetrom, renter og avdrag av andel fellesgjeld, drift og vedlikehold, kommunale avgifter og felles bygningsforsikring.

### FASTE LØPENDE KOSTNADER

Felleskostnader, strøm og innboforsikring.

### SPESIFIKASJON AV FELLESGJELD

Sameiet har følgende lån:

Lånenr.: 94927040292, Handelsbanken  
Type: Annuitetslån  
Terminer pr år: 12  
Rentesats per 21.11.2024: 7.69 %  
Saldo per 01.09.2024: kr. 5 402 463  
Siste termin: 30.04.2051

Overnevnte informasjon er hentet fra forretningsfører.

### ÅRSREGNSKAP

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til. Driftsinntekter for 2023 er på kr. 3 254 057,- og driftskostnader på kr. 4 707 559,-. Dette gir et årsresultat med underskudd på kr. 1 764 904,-.

### FORSIKRING MED POLISENUMMER

Gjensidige Forsikring ASA Polisenummer: 82870254

### FORMUESVERDI

Formuesverdi for inntektsåret 2022: Som primærbolig Kr. 943 150,- Som sekundærbolig Kr. 3 583 969,-

### SAMEIE

Sameie: Sameiet Sandakerveien 72, Orgnr: 985200637

Sameiet Sandakerveien 72 er registrert i Enhetsregisteret og /eller Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 985200637. Bygningen(e) er lokalisert i Oslo kommune og har 24 boligenheter og 1 annen enheter.

### KONTAKTINFORMASJON

Styret kan nås på email: sandakerveien72@gmail.com.

### DUGNAD

Gården gjennomfører to dugnader i året – vår og høst.

### NØKLER OG SKILT

Nøkler og skilt til ringeklokke og postkasse bestilles hos Access Låsspesialisten i Grefsenveien.

### FELLESVASKERI

Fellesvaskeri i kjelleren der man bruker egen vaskemaskin. Selgers vaskemaskin følger med salget.

### VEDLIKEHOLDSFOND

Årsmøtet vedtar avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale ekstra til fondet innkreves sammen med fellesutgiftene.

### ÅRSMØTE 2024

Følgende ble vedtatt på årsmøtet avholdt den 11.03.2024\_

#### 4.1 Vedtektsendring ifm. reseksjonering

Sameiet har fått fire nye seksjoner som følge av reseksjonering, og vedtektene må oppdateres med riktig antall boligenheter. Vedtak: Vedtektene § 1 endres fra "20 boligseksjoner" til "24 boligseksjoner". Forslaget ble enstemmig vedtatt.

#### 4.2 Vedtektsendring ifm nye takterrasser

En forutsetning for tillatelse til å bygge på loftet var at rømningsvei over loftet ble opprettholdt. Dette er løst ved at man har tilgang til takterrassene til seksjon 24 og 25. Selv om arealet er definert som et fellesareal så er det fortsatt en del av det arealet som ble solgt. Man ønsker derfor å vedtektsfeste bruken.

Vedtak: Det legges til følgende punkt i vedtektene § 2: "Seksjon 24 og 25 gis eksklusiv bruksrett til hver sin takterrasse utenfor egen leilighet. Takterrassen skal også fungere som en del av byggets rømningsveier og bruken må ikke være i strid med krav og forskrifter knyttet til rømning og brann sikkerhet. Forslaget ble enstemmig vedtatt.

### STØRRE VEDLIKEHOLD OG REHABILITERING

De siste årene har følgende blitt vedlikeholdt:

- Rehabilitering av kjeller. Støp av ny såle, nye boder og tiltak for bedre utluffing. Den ene kjelleren er pigget opp for å åpne bedre høyde.
- Rehabilitering av fasade. Hele fasaden er pusset opp og malt på nytt med ny farge.
- Alle leilighetsvinduer i sameiet er skiftet ut.
- Taket er skiftet ut.
- Oppganger er pusset opp, inkludert belysning
- Bakgård er pusset opp og det er bygget skjul for søppelcontainere og bygget platting.

- Sameiets varmtvannsanlegg er skiftet ut.

#### STYRETS ARBEID I 2023

Siden forrige ordinært årsmøte har styret avholdt mange møter og hatt byggemøter med utbygger ca. hver 14 dag.

Det siste året har fokuset vært på å følge opp prosjektet med utbygging av loft og de rehabiliteringsskritt som har fulgt med. I perioden har vi gjennomført de fleste av de store sakene som nytt, tak, ny fasade og oppussing av oppganger og bakgård. Dette har vært masse jobb, men vi begynner nå å se slutten på det. Og bygården ser endelig ganske pen ut!

#### FORRETNINGSFØRER

OSLO OG OMEGN BOLIGFORVALTNING AS

#### STYREGODKJENNING

Sameiet har ikke styregodkjenning for ny erverver.

## Diverse

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

Sameiet Sandakerveien 72 har avtale med Telia for leveranse av bredbånd og tv. Sameiet har en flex løsning så om beboere ønsker å endre til andelen internett/tv så kan dette gjøres selv på telia.no

#### DYREHOLD

Husdyrhold er tillatt såfremt styret har forhåndsgodkjent det. Godkjenning er avhengig av at husdyret ikke er til sjenanse eller ulempe for andre sameiere.

#### DIVERSE

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.

#### ANNET

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført.

Sameiet forbeholder seg panterett i hver enkelt seksjon for kr. 25.000,-, jf vedtektenes § 10.

#### RADONMÅLING

Fra og med 1. januar 2014 må alle som leier ut bolig ha gjennomført radonmåling av boligen og kunne fremvise dokumentasjon på at radonnivåene er forsvarlig. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, både de som leies ut av det offentlige,

virksomheter og private, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig. Også institusjoner o.l. omfattes dersom beboerne betaler leie.

## Offentlige forhold

#### FORPLIKTELSE, RETTIGHETER OG SERVITUTTER

Kommunen har lovbestemt første prioritets pant (legalpant) i eiendommen for eventuelle ubetalte kommunale skatte- og avgiftskrav. De andre sameierne/sameiet har panterett i seksjonen for felleskostnader samt andre krav som følge av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for den enkelte bruksenhet overstiger 2 ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt tvangsdekning besluttet gjennomført, jf. lov om eierseksjoner § 31 første ledd. Eiendommens servitutter følger av dens grunnboksblad. For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til hovedbruket / avgivereiendommen. For festenummer gjelder henvisningen servitutter eldre enn festekontrakten. Ta kontakt med meglere for mer informasjon.

Kjøper er gjort kjent med at ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn 2 boligseksjoner i samme eierseksjonssameie, jf. lov om eierseksjoner § 23, første ledd. På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

1956/309173-1/105 Erklæring/avtale  
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement  
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen  
Korrekt dokumentnummer er 9123/1956 iht gammel grunnbok og panteboks kopi.  
Overført fra: 0301-223/40  
Gjelder denne registerenheten med flere

1989/67009-5/105 Pantsettelseserklæring  
BELØP: NOK 25.000  
Pantehaver: Sameiet  
Lnr: 1117066  
ANFØRT PRIORITET: ETTER 80% AV FØRSTE KJØPESUM  
Gjelder denne registerenheten med flere

#### UTLEIE

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Styret skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

#### VEI/VANN/KLOAKK

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann- og avløpsnett.

#### REGULERING

Eiendommen ligger i et byggeområde for boliger. Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser S-2255, S-4756, og

S-5132 kan sees hos megler.

Reguleringsbestemmelser S-2255 er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262 (kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn. Informasjon om ny kommuneplan med lenke til kartinnsynsløsning finner du på <http://www.kommuneplan.oslo.kommune.no>.

Eiendommen ligger innenfor område med reguleringsplan for ny vannforsyning i Oslo - Stamnett (S-5142). Reguleringsplanen skal legge til rette for bygging og drift av forsterket overordnet infrastruktur for vannforsyning med tilknytning til eksisterende anlegg. Det meste av arbeidet skal foregå under bakken, men det må likevel påregnes støyende aktiviteter når rigg og anleggsarbeider starter i Bjølsendumpa som blir påkoblingspunkt på eksisterende vannforsyningsnett. Eneste synlige installasjon etter endt anleggsfase blir et mindre bygg på om lag 10 m2.

Pågående byggesaker:

\* Grefsenveien 9 A-B og Fredrik Glads gate 8 A-B - Oppføring av boligbygg og ombygging av eksisterende bolig. Saksnummer: 202456118. Kort beskrivelse av tiltaket: To nye boligbygg i 4 etasjer på lokk over eksisterende parkeringskjeller.

Tilbygg/ombygging av fasade i eksisterende sokkeletasje mot Brettevilles gate. Etablering av takterrasse på eksisterende boligblokk og oppgradering av utearealer. Ombygging av trafo. Det er sendt en søknad om rammetillatelse den 08.05.2024. Saken er ikke ferdig behandlet per 28.11.

Les mer om saken her:

<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202456118>

\* Grefsenveien 9 A og B - Fasadeendringer. Saksnummer: 202454127. Det er søkt om fasadeendringer, herunder nedføring av himlingsløsninger under karnapper slik at det blir en kontinuerlig himling, endringer av dør- og vindusfelter og nye aluminiumsprofiler, etablering av pussede og malte overflater på søyler/pilastre, oppføring av fasadebelysning og utvendig solavskjerming i form av screens foran vinduer i andre næringsetasje. Rammetillatelse er gitt den 12.08.2024.

Les mer om saken her:

<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202454127>

Pågående plansaker:

\* Detaljregulering - Grefsenveien/Sandakerveien mellom Åsengata og Grefsenveien 48. Saksnummer: 202212601. Kommuneplanen har blant annet mål om en klimavennlig byutvikling der all transportvekst skal tas med kollektiv, sykkel eller gange og et mål om å styrke og videreutvikle byens blågrønne strukturer. Planområdet er i kommuneplanens arealdel avsatt til bebyggelse og anlegg, fremtidig (utviklingsområde ytre by). Formålet skal sikre en bymessig utforming av området, gjennom høy tetthet og arkitektonisk kvalitet, finmasket gate- og byromsstruktur, variert arealbruk mm. Formålet tilrettelegger også for god tilgjengelighet, med prioritering av gang- og sykkeltrafikk, samt et vei- og gatesystem som prioriterer lokalsamfunnet fremfor gjennomgangstrafikk. Storokrysset er

markert som knutepunkt. Storo/Lillo og Nedre Grefsen er vist som områder hvor «Felles planlegging» kreves. Storo/Lillo er foreløpig løst med Tiltaksliste for offentlige rom Storo og Lillo («TOR Storo/Lillo»). Politikerne har krevd at nedre Grefsen skal være gjenstand for områderegulering.

Du kan følge saken her:

<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202212601&wfl=N&Dateparam=11/26/2024&sti=>

\* Detaljregulering- Hans Nielsen Hauges gate. Saksnummer: 202214970.

Bymiljøetaten foreslår å omregulere Hans Nielsen Hauges gate mellom Sandakerveien og Nordkappgata fra kjørevei, fortau og annen veigrunn til kjørevei, sykkelfelt, fortau og annen veigrunn. Hovedhensikten med planforslaget er å tilrettelegge for et høystandard sykkelanlegg i begge retninger. Planen legger også til rette for bedre siktforhold i krysset Hans Nielsens Hauges gate X Carl Jeppesens gate og utvidelse av et fortau i Carl Jeppesens gate.

For mer informasjon og oppdateringen kan du følge her:

<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202214970>

Sandakerveien og Nycoveien - oppgradering

Bymiljøetaten bedrer tilretteleggingen for syklende, gående og kollektivreisende i Sandakerveien og Nycoveien. Prosjektet vil øke trafikksikkerheten, samt tilrettelegge for økt byliv og lokal overvannshåndtering. Anleggsarbeidet er planlagt fra september 2024 og varer frem til sommeren 2026. Arbeidstider er planlagt:

- Mandag til torsdag: 07:00 – 19:00

- Fredag: 07:00 – 16:00 (ved behov)

For mer informasjon og oppdateringen kan du følge her:

[https://www.oslo.kommune.no/slik-bygger-vi-oslo/oppgradering-av-sandakerveien-og-nycoveien/\[toc-3](https://www.oslo.kommune.no/slik-bygger-vi-oslo/oppgradering-av-sandakerveien-og-nycoveien/[toc-3)

Kabeltunnel

Kabeltunnel Sogn-Ulven

Statnett bygger ny kabelforbindelse mellom Sogn og Ulven transformatorstasjoner. Tunnelen bygges i berg via to tverrslag ved Ulven og Tåsen (Rektorhaugen). Tunnelarbeidene starter opp sommeren 2023, og prosjektet skal ferdigstilles innen mars 2029. De to jordkabelforbindelsene som i dag går mellom Sogn og Ulven er fra 1950- og 60-tallet, og må derfor erstattes for å sikre trygg strømforsyning i og rundt Oslo i fremtiden. De som bor i nærheten av tunnelen vil merke arbeidene mest. Arbeidet vil flytte på seg, slik at den enkelte husstand ikke vil oppleve samme nivå gjennom hele anleggsperioden. Støy og vibrasjoner i forbindelse med sprengningsarbeidet vil kunne merkes mest, men også hammer- og borelyd vil kunne høres. For mer informasjon henvises det til Statnetts nettsider: <https://www.statnett.no/vare-prosjekter/region-ost/sogn-ulven/>

## Kjøpsvilkår

### OVERTAGELSE

Overtagelse etter avtale med selger.

## PRISANTYDNING, OMKOSTNINGER OG EVT. FELLESGJELD

kr 3 600 000,- (Prisantydning)  
kr 180 996,- (Andel av fellesgjeld)

-----  
kr 3 780 996,- (Pris inkl. fellesgjeld)

### Omkostninger:

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)  
kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)  
kr 94 500,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum inkl f.gjeld: 3 780 996,-))

-----  
kr 95 500,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

-----  
kr 3 876 496,- (Totalpris inkl omkostninger)

### Valgfrie omkostninger:

kr 9 950,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

-----  
kr 3 886 446,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

## BOLIGSELGERFORSIKRING

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr. 12.000.000,-. Egenerklærings skjema er vedlagt salgssoppgave.

## BETALINGSBETINGELSER

Fullstendig kjøpesum samt omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen dato for overtagelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

## VEDERLAGET

Følgende er avtalt om meglers vederlag:

Eierskiftegebyr forretningsfører (Kr.6 385)  
Foto (Kr.5 500)  
Visningshonorar (Kr.3 500)  
Tilrettelegging (Kr.14 900)  
Grunnpakke (Kr.9 940)  
Kostnad for utsatt betaling (Factoring) (Kr.2 900)  
Markedspakke (Kr.22 900)  
Oppgjør (Kr.6 500)  
Provisjon (forutsatt salgssum inkl f.gjeld: 3 780 996,-) (Kr.50 400)  
Totalt kr. (Kr.122 925)

Dersom handelen ikke kommer i stand eller at oppdraget sies opp har megleren krav på dekning for påløpte timer, påløpte visninger, grunn og markedspakke samt utlegg.

## OPPDRAGSNUMMER

15-24-0298

## Kjøpsinformasjon

### BUDGIVNING

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi gjør oppmerksom på at det i forbrukerforhold ikke kan inngis bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn dette. Hos EIE stiller vi strengere krav til frister ved budgivning enn det som følger av Forbrukerinformasjon om budgivning punkt 4, vedlagt i salgssoppgaven. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan bli avvist.

Eiendomsmegler har ikke ansvar for forsinkelser som skyldes tekniske feil. Akseptfristen er absolutt, det vil si at selger må akseptere budet og kjøper meddeles aksepten innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen på et annet bud er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler og/eller megler rekker å bringe budet videre til selger. Husk alltid å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt og kan formidles til selger. For øvrig vises det til vedlagte forbrukerinformasjon om budgivning.

Alle bud og budforhøyelser skal være skriftlig. I tillegg må legitimasjon være fremlagt, og budet skal signeres av budgiver. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud før disse kravene er oppfylt. Vi oppfordrer til å inngi bud elektronisk, ved å trykke på "Gå til budgivning" på eiendommens hjemmeside på eie.no eller ved å trykke på knappen "Gi bud" i finn-annonsen. Ved å benytte denne tjenesten vil vilkårene om legitimasjon og signatur fra budgiver være oppfylt. Som kjøper og selger hos EIE vil du få tilsendt budjournalen etter at handel er inngått. Dette innebærer at alle bud vil bli gjort kjent for partene i den endelige kjøpsavtalen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournalen i anonymisert form. Det er viktig at du gjør deg kjent med all informasjon om boligen, og at du har spurt om det du eventuelt lurer på, før du legger inn et bud.

### BOLIGKJØPERPAKKE OG BOLIGKJØPERFORSIKRING

EIE har sammen med vår samarbeidspartner lansert et gunstig forsikringskonsept for deg som kjøper bolig gjennom EIE.

Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Denne kan inkludere bl.a. husforsikring, innboforsikring, dobbel rentedekning, flytteforsikring og boligkjøperforsikring som gir deg juridisk bistand dersom du ønsker å reklamere på boligkjøpet. Kjøpere (ikke juridiske personer) kan også velge å kun tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperpakken/boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.



Produktark for boligkjøperpakken og boligkjøperforsikring ligger vedlagt i salgsoppgaven. Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

## **LOVANVENDELSE**

Generelle bestemmelser Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningsssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold 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 ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette

gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr. 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp. Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Uautorisert kopiering eller gjenbruk av all tekst og alle bilder i denne annonse/salgsoppgave er ikke tillatt.

## **HVITVASKING**

Eiendomsmegler er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Hvitvaskingsloven pålegger megler å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Dersom kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette medfører at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket misligholder kjøper avtalen. Dette vil kunne gi selger rettigheter etter avhendingsloven, herunder rett til å heve kjøpet og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning dersom misligholdet er vesentlig. I tilfeller der det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i så fall ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha krav mot selger etter avhendingslovens bestemmelser om mislighold og forsinkelse.

Dersom kundetiltak ikke lar seg gjennomføre vil EIE eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

## **PERSONVERN**

Som interessent, budgiver og kjøper vil dine personopplysninger bli registrert og lagret. Som eiendomsmeglingsforetak har vi plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Dette innebærer at mulighetene for å få slettet personopplysninger er begrenset. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://eie.no/eiendom/personvernerklaering>

# Megler

## **AVDELING**

Sagene & Bjølsen Eiendomsmegling AS

EIE Ullevål & Sagene

Org. nr: 989734598

Maridalsveien 154 A

0461 Oslo

Tlf: 22 02 11 60

## **ANSVARLIG MEGLER**

Eiendomsmegler | Salgsleder | Partner Jacob Santiago Salvesen

## **SAKSBEHANDLERE**

Jacob Santiago Salvesen

EIE Ullevål & Sagene

Eiendomsmegler | Salgsleder | Partner

Mob: 45 51 23 55 / E-post: [jsa@eie.no](mailto:jsa@eie.no)

Ξ

# Premium rådgivning

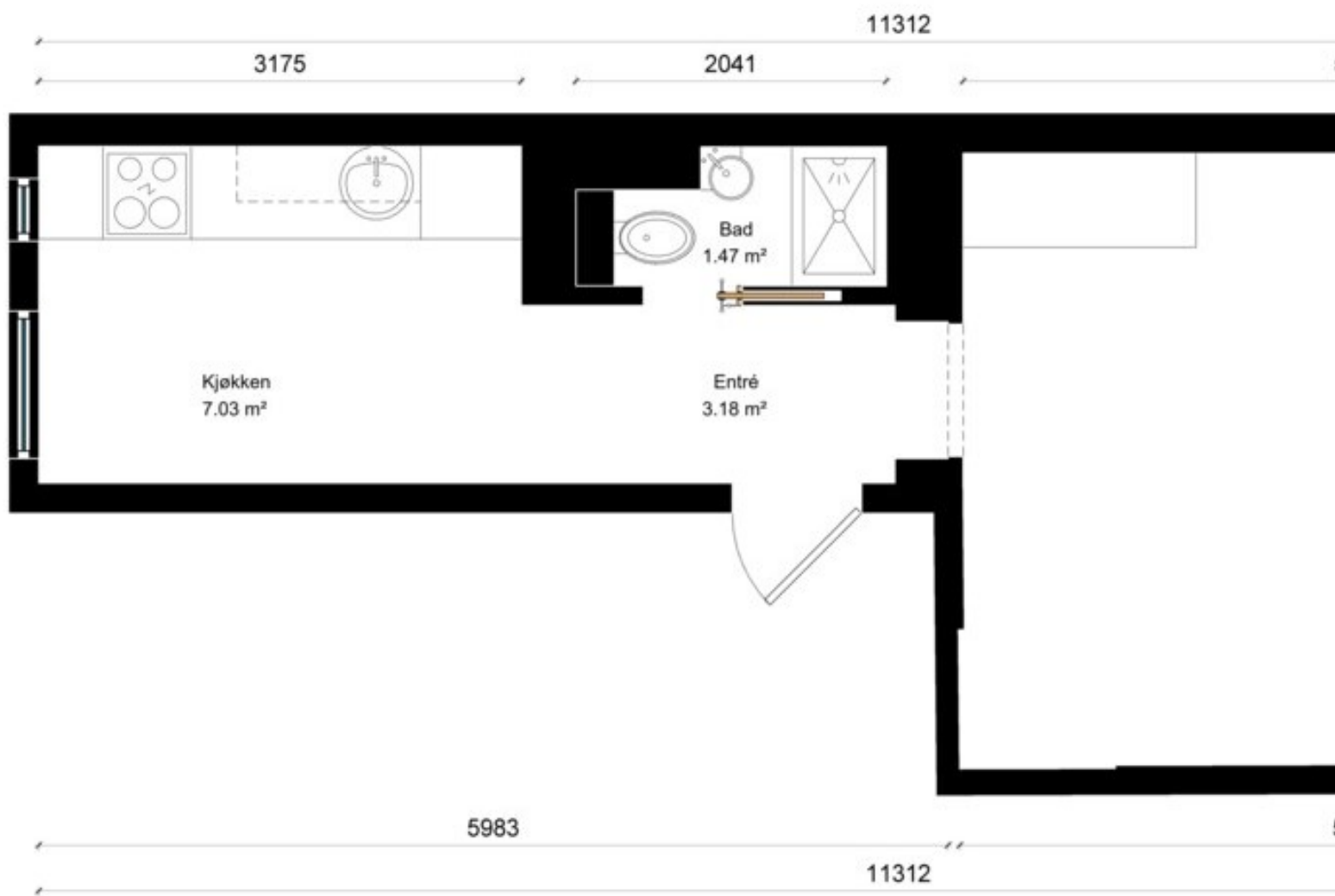
EIE eiendomsmegling

# DITT NYE HJEM?





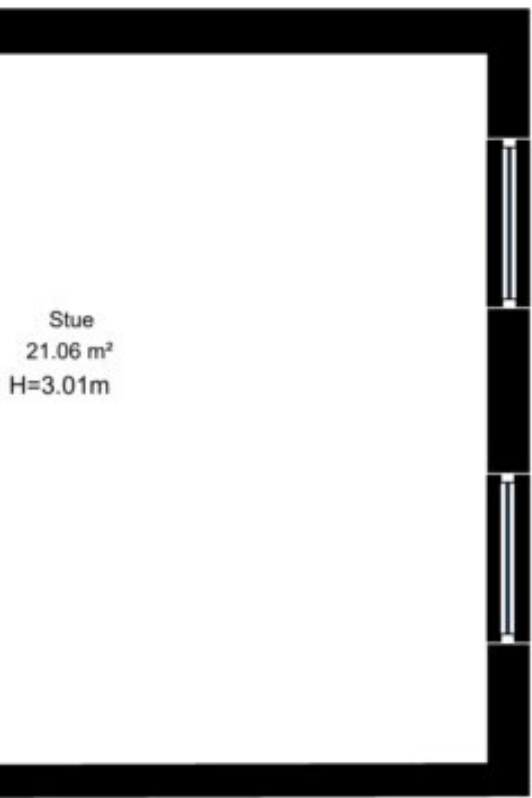




Les mer om  
arealberegningen



5228



Stue  
21.06 m<sup>2</sup>  
H=3.01m

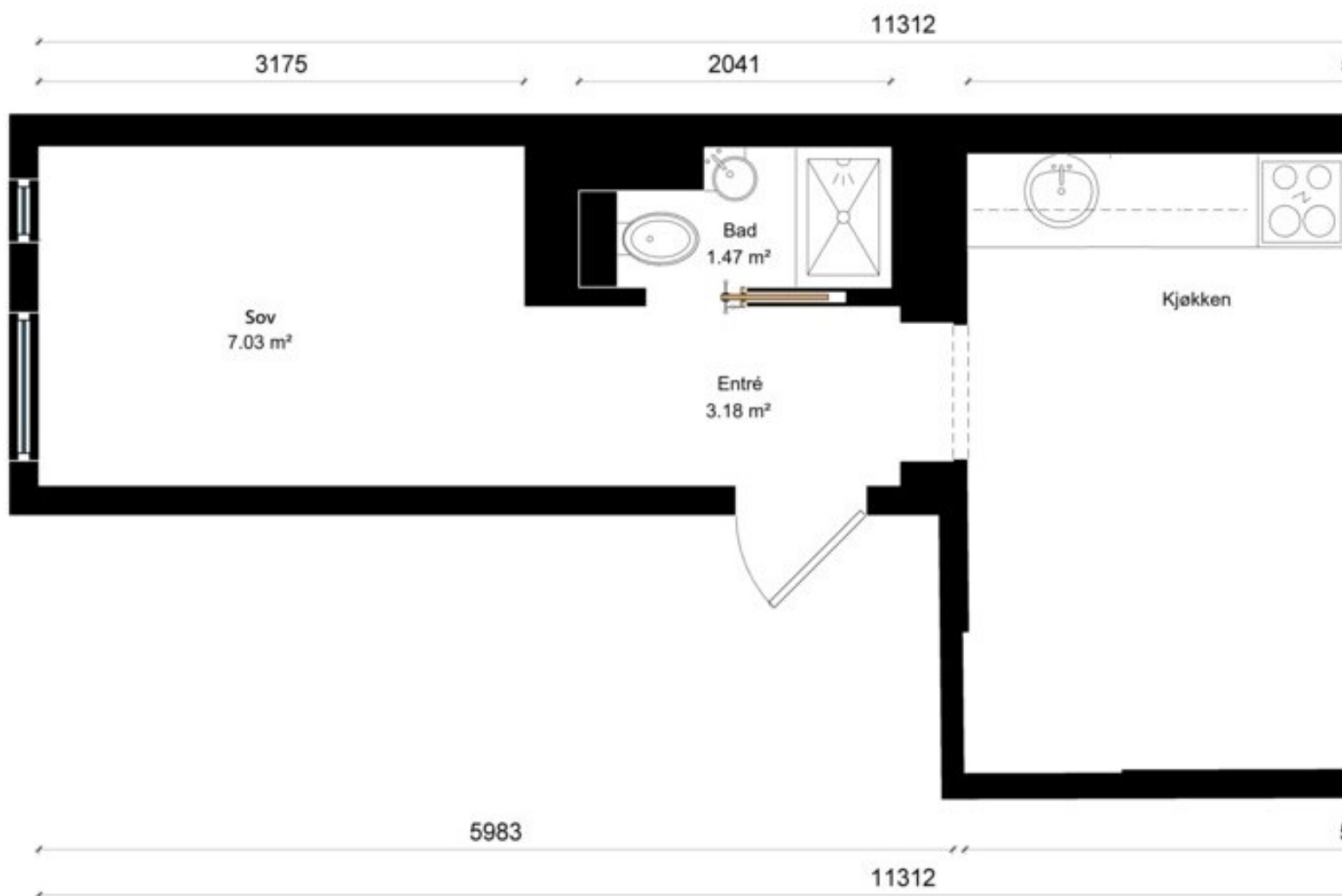
4014

5250

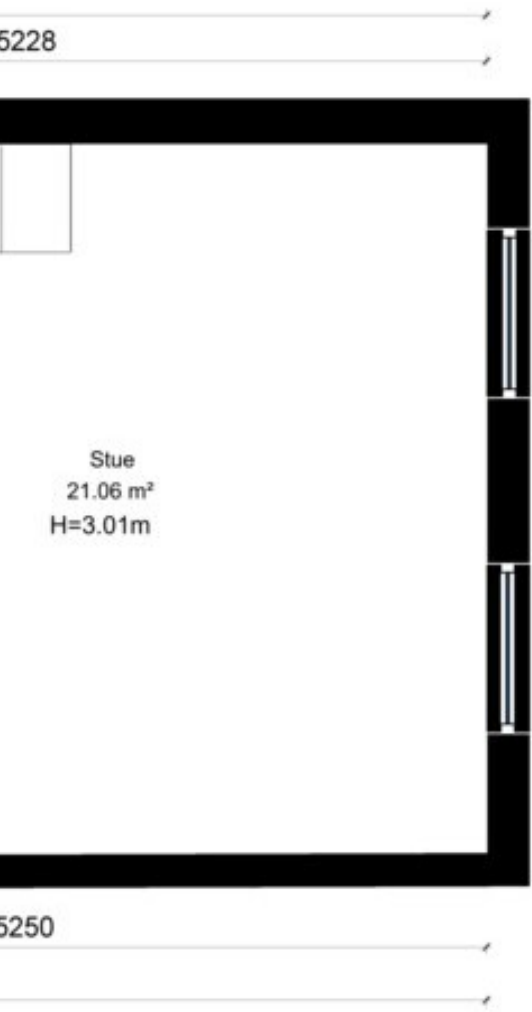


# Sandakerveien 72C

3.Etasje



Les mer om  
arealberegningen



# Sandakerveien 72C

3.Etasje

Alternativ planløsning. Tekniske løsninger er ikke kontrollert.

















# EIE har Norges mest fornøyde boligkunder\*

Eiendomsめglere forvalter det mest dyrebare kundene våre eier, og vi verdsetter derfor tilliten fra våre kunder høyt.

Hver dag står vi på for å gi dere Premium rådgivning, og trygghet og forutsigbarhet gjennom hele boligprosessen. For tredje gang har EIE bevist at disse verdiene gir de mest fornøyde boligkundene i landet\*. Vi takker ydmykt for tilliten.



\*EIE ble bransjevinner i Norsk Kundebarometer 2023, 2021 og 2020. Og 2. plass i 2022. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. [www.kundebarometer.no](http://www.kundebarometer.no)









# EIE er bransjevinner i Norsk Bærekraftbarometer 2023\*

EIE har et uttalt mål å være en attraktiv, inkluderende og trygg arbeidsplass. Vi har troen på at mangfold ikke bare sikrer god balanse, men også driver innovasjon og vekst.

Vi er takknemlig for at våre kunder deler vårt fokus på bærekraft, innovasjon, inkludering og mangfold.



\*EIE ble bransjevinner i Norsk Bærekraftbarometer 2023, 2022 og 2020.  
Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. [www.barekraftbarometer.com](http://www.barekraftbarometer.com)

























PLENTY









# Premium rådgivning lønner seg

Vi skreddersyr råd og løsninger for hver enkelt kunde, og legger ned et meglerhåndverk som våre kunder fortjener.

Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Vi kaller det Premium rådgivning



















BKH  
EST. 1977

BISLETT KEBAB HOUSE

Parkering P

NO PARKING

GJELDER BEGGE  
SIDER AV VEI

SNAP CARVE  
PARKERING

Velkommen til  
Sandnessen 75

Parkering  
Sandnessen 75



LILLO GÅRD

Velkommen til gards











E

Boligen din er *verdifull*,  
opplevelsen av å bruke  
EIE skal også være det.  
Derfor kaller vi det  
Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling



**STORO STORSENTE**  
**10-21 (10-19)**

Storo International For

**HMCANG**

10-21



ER

Yhteiskuntatieteiden tutkimuskeskus







BI

T



BI





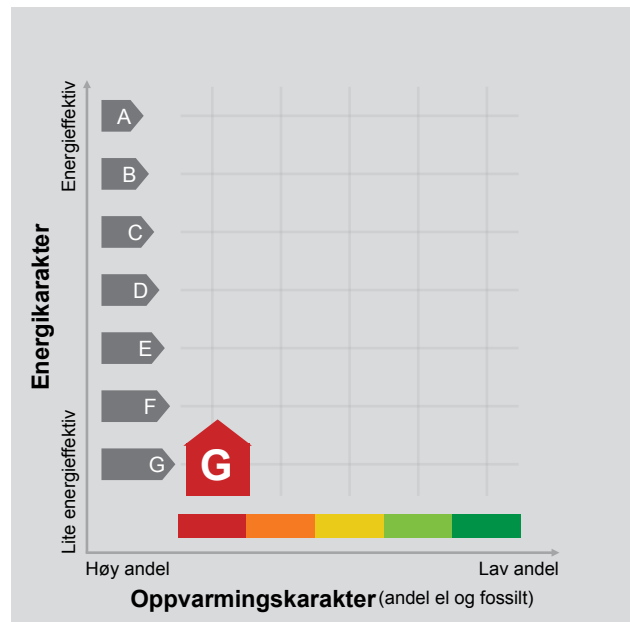


# INFORMASJON & DOKUMENTER



# ENERGIATTEST

Adresse	Sandakerveien 72C
Postnummer	0484
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	223
Bruksnummer	40
Seksjonsnummer	11
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80549156
Bruksenhetsnummer	H0301
Merkenummer	Energiattest-2024-55082
Dato	27.11.2024



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

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

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

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

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

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Montering tetningslister**

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

- **Redusér innnetemperaturen**
- **Termografering og tetthetsprøving**

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

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

<b>Bygningskategori:</b>	Boligblokker
<b>Bygningstype:</b>	Leilighet
<b>Byggeår</b>	1901
<b>Bygningsmateriale:</b>	MurTeglstein
<b>BRA:</b>	35
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	1
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

### Teknisk installasjon

**Oppvarming:** Elektrisk

**Ventilasjon** Naturlig ventilasjon

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

## Om grunnlaget for energiattesten

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

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

## Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

# Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

### Tiltak 2: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 3: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørbånd kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

### Tiltak 4: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

### Tiltak 5: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindspærre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

### Tiltak 6: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

### Tiltak 7: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindspærre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

## Brukertiltak

### Tiltak 8: Redusér innnetemperaturen

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

### Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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



### **Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig**

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

### **Tiltak 11: Slå av lyset og bruk sparepærer**

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

### **Tiltak 12: Tiltak utendørs**

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

### **Tiltak 13: Slå el.apparater helt av**

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

### **Tiltak 14: Vask med fulle maskiner**

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

### **Tiltak 15: Følg med på energibruken i boligen**

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

### **Tiltak 16: Luft kort og effektivt**

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

### **Tiltak 17: Spar strøm på kjøkkenet**

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

## **Tiltak utendørs**

### **Tiltak 18: Montere automatikk på utebelysning**

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

### **Tiltak 19: Montere urbryter på motorvarmer**

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

### **Tiltak 20: Skifte til sparepærer på utebelysning**

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

### **Tiltak 21: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**


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

# Tilstandsrapport

 EIERSEKSJON I KLASSISK BYGÅRD

 Sandakerveien 72C, 0484 OSLO

 OSLO kommune

 gnr. 223, bnr. 40, snr. 11

Sum areal alle bygg: BRA: 35 m<sup>2</sup> BRA-i: 35 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 25.11.2024

Rapportdato: 29.11.2024

Oppdragsnr.: 18333-1928

Referansenummer: AG3809

Autorisert foretak: AB Taksering & Eiendom AS

Sertifisert Takstingeniør: Anders Jørgen Bryhn



AB TAKSERING  
& EIENDOM AS



  
TAKSTHUSET  
TAKSTMENN I KONTORFELLESKAP  




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

# Norsk takst

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



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

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

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



Rapportansvarlig

Anders Jørgen Bryhn

anders.bryhn@online.no

934 37 861



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, aneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens 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 bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



# Beskrivelse av eiendommen

Eierseksjon i klassisk bygård. Sentralt beliggende på Sandaker i et veletablert område bestående av både gamle bygårder og nyere bebyggelse, både bolig og næring. Det er kort vei til forretninger, kafeer, restauranter, offentlig kommunikasjon i flere retninger og diverse andre servicetilbud. Det er gangavstand til Nydalen og Storo handlesenter i tillegg til Sagene, Bjølsen og Torshov.

Leiligheten fremstår som lys og trivelig. Flere klassiske/originalt detaljer. God takhøyde. Det er gode dagslysforhold med lys inn fra to sider. Leiligheten vender mot gate og indre gårdsrom. Det er felles brannbalkong utenfor leiligheten med adkomst via fellesgangen.

Tilstandsgrad er hovedsaklig satt på bakgrunn av enten NS3600 eller innhentet dokumentasjon.

Adkomst til felles trappegang via felles portrom og indre gårdsrom.

Utsikt til området rundt med bebyggelse, gate og gårdsrom.

Det disponeres 1 kjellerbod.

## Felleskostnader

Tot. innv. måned: 4 119

Felleskostnader: Renter og avdrag 892

Ekstraordinær innbet. to ganger årlig iht. årsmøtevedtak 967

Tillegg bredbånd 177

Kabel-TV-avgift 224

FELLESUTGIFTER 967

Ekstraordinær innbet. to ganger årlig iht. årsmøtevedtak 892

Opparbeidet indre gårdsrom.

Parkering i offentlig gate etter gjeldende regler.

Sameiet består av 24 boenheter. Det er næringslokale i bygningen.

Norges Eiendommer opplyser:

Kirkesogn: Torshov og Lilleborg

Grunnkrets: Sandaker rode 1

Valgkrets: Fernanda Nissen skole

Skolekrets: Fernanda Nissen

Takstmann er ikke kjent med bygningens vedlikeholdsplan eller historikk utover det som evt. er nevnt i denne rapporten. Det presiseres at det i tilstandsvurderingen er lagt til grunn at den er utført på brukt bolig. Ingen synlige feil eller mangler ved bygningens bærende konstruksjoner ble oppdaget. En tilstandsbeskrivelse har til hensikt å oppfordre bruker til å foreta en kritisk gjennomgang av de anmerkede punktene.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

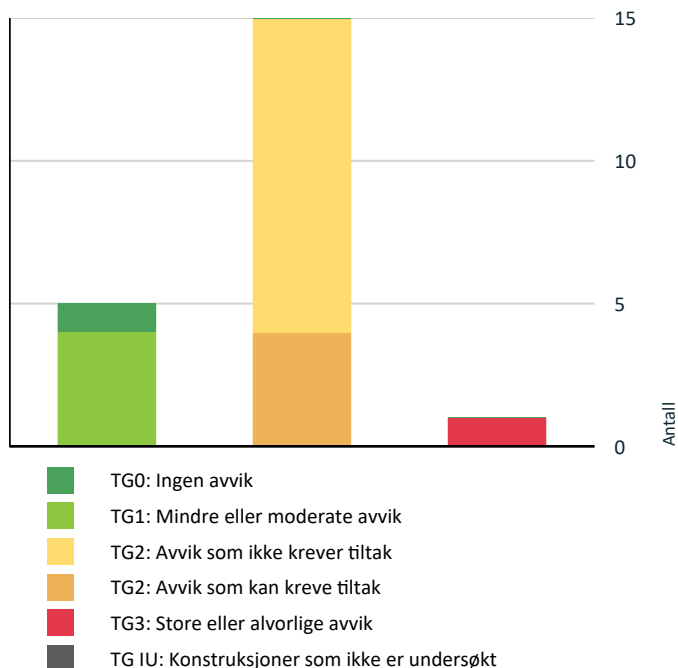
## EIERSEKSJON I KLASSISK BYGÅRD

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

Opprinnelig planløsning er ombygget og dagens planløsning avviker dermed fra original arkitekttegning. Dvs. takstmann er ikke kjent med om det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger som stemmer med dagens bruk.

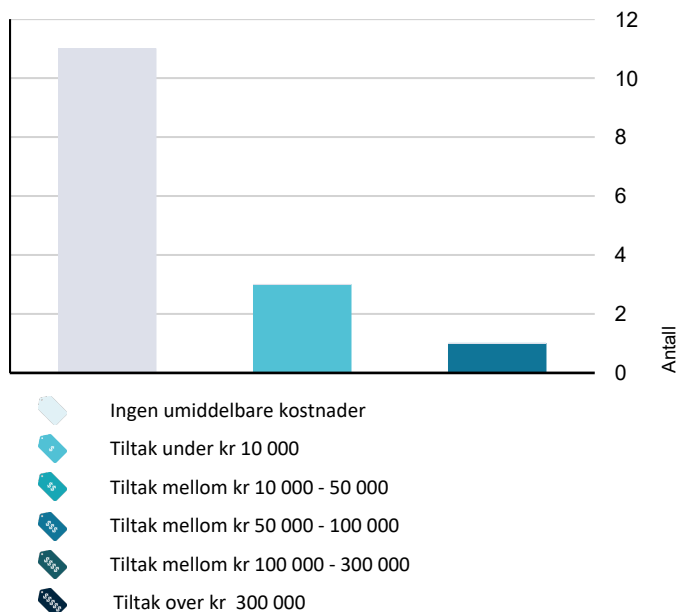
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### EIERSEKSJON I KLASSISK BYGÅRD

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

#### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

! Våtrom > 3.etasje, leilighet > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

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

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

! Våtrom > 3.etasje, leilighet > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

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

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

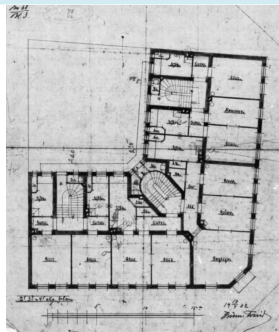
! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

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

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

# Tilstandsrapport

## EIERSEKSJON I KLASSISK BYGÅRD



### Byggeår

1901

### Kommentar

Iflg. Kartverket

### Standard

Bygningstype: Boligblokk  
Bygningsstatus: Tatt i bruk  
Godkjent dato: -  
Igangsatt dato: -  
Tatt i bruk dato: -  
Kilde: Kartverket

Klassisk bygård oppført over fire etasjer i tillegg til kjeller og loft. Beliggende på svakt skrånende tomt. Hovedkonstruksjoner i murverk og trebjelkelag.

### Vedlikehold

Rehabilitering og større vedlikehold

Her føres opp en kronologisk oversikt over større vedlikehold som har blitt gjennomført de siste årene:

Rehabilitering av kjeller. Støp av ny såle, nye boder og tiltak for bedre utlufting. Den ene kjelleren er pigget opp for å åpne bedre høyde.

Rehabilitering av fasade. Hele fasaden er pusset opp og malt på nytt med ny farge. Alle leilighetsvinduer i sameiet er skiftet ut. Taket er skiftet ut.

Oppganger er pusset opp, inkludert belysning

Bakgård er pusset opp og det er bygget skjul for søppelcontainere og bygget platting. Sameiets varmtvannsanlegg er skiftet ut.

## UTVENDIG

### TG 1 Vinduer

Isolérglass i tverramme datert 2021.

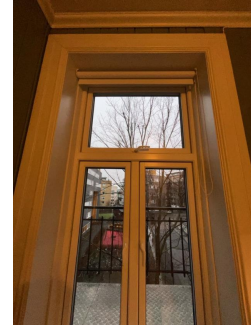
Årstall: 2021



# Tilstandsrapport



Dato



Vindustype



Vindustype



Vindustype

## Inngangsdør

Brann- og lydsertifisert inngangsdør med to låser.



Dørtype



Inngangsdør



Låskasser

## Felles brannbalkong

# Tilstandsrapport

Felles brannbalkong utenfor kjøkkenvindu. Adkomst via fellesgang eller via kjøkkenvindu. Det er ikke gitt TG da det ansees som en felles konstruksjon.

## INNSENDIG

### TG 2 Overflater

Gulvflater består av: Originale tregulv. Fliser på badetrom.

Veggflater består av: Malt panel. Malt mur. Fliser på badetrom.

Himlinger består av: Malt panel. Malte plater. Pusshimling i stue.

Det er både originale og nyere overflater. Det er stor variasjon i alder og tilstand. Samtlige overflater er brukbare.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Originale tregulv med slitasjemerker, sprekker og skjevheter.

Originale veggflater og pusshimling med den elde, slitasje og utidsmessighet det medfører. Stedvis manglende/ujevne overganger/listverk/avslutninger.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak ansees som nødvendig men vær klar over avvikene/slitasje/elde. Det bør påregnes overflateoppussing av varierende grad avhengig av hvilket rom/overflate som vurderes.

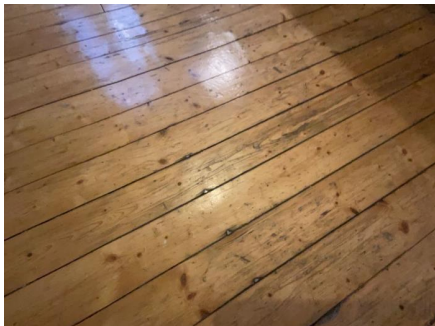
**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Overflater



Himling kjøkken.



Tregulv

### TG 3 Etasjeskille

Originalt trebjelkelag som etasjeskillere.

Måling av høydeforskjeller med laser gjort i rom: STUE OG KJØKKEN

Lokalt avvik måles med laser (5 punkter) innenfor 2 m:

Størst avvik: 28 mm på 2m avstand

# Tilstandsrapport

Totalt avvik målt med ett punkt ved hver vegg i rommet, samt et punkt midt på gulvet:  
Størst avvik: 32 mm

Tilfeldig valgte målesteder i rommene.

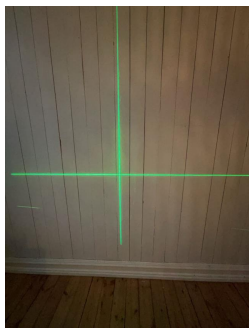
## Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

## Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



Skjevheter ble målt med elektronisk laservater på tilfeldig valgte steder i boligen.

## Radon

Takstmann er ikke kjent med evt. dokumentasjon for radontiltak, forekomst av radon eller radonmålinger.

## TG 2 Pipe og ildsted

Originalt pipeløp i leiligheten. Det er tydelige merker etter tidligere ildsted. Tidligere røykrør åpning er gjenmurt mange år siden. Evt. tilknytningsmuligheter eller fyringsforbud er ikke undersøkt av takstmann.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Generell elde og slitasje. Evt. tilknytningsmuligheter er ikke kjent for takstmann.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen tiltak ansees som nødvendig dersom det ikke skal vurderes evt. tilknytning av ildsted.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

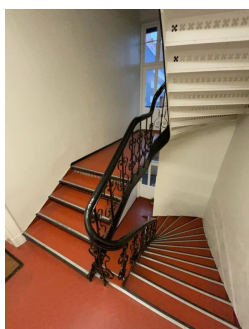
# Tilstandsrapport



Pipeløp

## Innvendige trapper

Original ståltrapp i felles trappegang.



Felles trappegang.

## Innvendige dører

Det er en skyvedør til badrom.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Skyvedøren er bruksslitt og ikke fagmessig utført.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbart tiltak ansees som nødvendig men vær klar over avvik.

## VÅTROM

### 3.ETASJE, LEILIGHET > BAD

#### Generell

Baderommet ble oppusset i 2007 i regi av tidligere eier.

Dokumentasjon for utførelsen av våtromsarbeider er ukjent for takstmann. Dette gis TG2 på generelt grunnlag med bakgrunn i NS3600:2018 "Valg av tilstandsgrader" og med den usikkerhet manglende dokumentasjon medfører.

Forrige eier kunne fremvise fakturadokumentasjon iflg. eiers egenerklæring den gang, denne dokumentasjonen er ikke sett av takstmann.

Årstall: 2007

# Tilstandsrapport



Baderom



Baderom

## 3.ETASJE, LEILIGHET > BAD

### 1 TG 2 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger. Malte plater i himling med downlights fra 2021.

Årstall: 2007

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

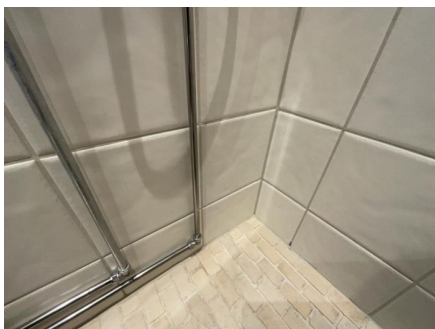
Tidligere riss i sementfuger er flekksparklet av dagens eier ved egeninnsats.

#### Konsekvens/tiltak

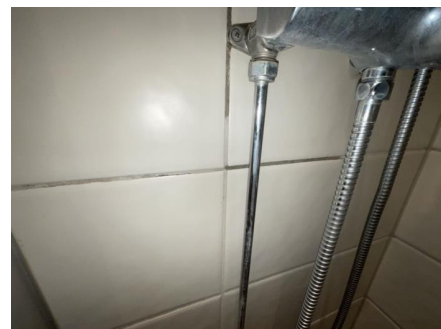
- Tiltak:

Vær klar over forholdet. Det vil trolig oppstå ytterligere riss da det som oftest skyldes bevegelse i konstruksjonen.

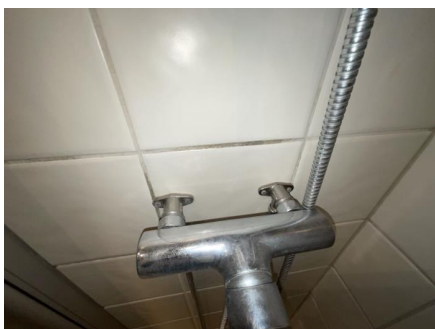
**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Dusjhjørne



Nye sementfuger stedvis mellom veggfliser.



Nye sementfuger stedvis mellom veggfliser.



Himling

## 3.ETASJE, LEILIGHET > BAD

### 1 TG 2 Overflater Gulv

# Tilstandsrapport

Flislagt gulv.

Følgende målinger av fall i retning sluk (høydeforskjeller) ble gjort på BADEROMMET:

Fra gulvflis ved dørterskel til topp slukrist: 24 mm, tilfredstillende mht. dagens forskrift. Målt med krysslaser.

Det er fall til sluk i dusjsonen målt på flere tilfeldig valgte steder.

Det er fall på gulv ved dørterskel i retning sluk.

Det er fall på gulvet for øvrig målt på noen tilfeldig valgte steder.

Fall nevnt over er målt med håndholdt vater og krysslaser. Oppmålingen er gjort ved tilfeldig valgte steder på baderomsgulvet.

Årstall: 2007

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er avvik:

Manglende dokumentasjon.

Mørkere skjolder i tregulvet like utenfor dørterskelen til baderommet.

## Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Vær klar over avvikene.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Fallforhold målt i retning sluk.



Fallforhold målt i retning sluk.

## 3.ETASJE, LEILIGHET > BAD

### Sluk, membran og tettesjikt

Type sluk: Plastsluk med uttagbar vannlås for inspeksjon og rengjøring.

Type membran: Membran på vegger og evt. membranoppkant under/ved dørterskel er ikke mulig å konstatere visuelt. Det vises til evt. dokumentasjon for å konstatere hvilken løsning som er valgt.

Det er trolig både dukmembran og smøremembran på gulv da begge deler er synlig i/rundt sluk i dusj.

Det er montert en ny dørterskel da forrige dørterskel opplyses å ha råte.

Levetidsbetraktning:

Levetid | Smøremembran over 15 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Levetid | Banemembran over 20 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Årstall: 2007

## Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Det er avvik:

Det er både dukmembran og smøremembran synlig i sluk. Det er feil prinsipp å ha to lag gulvmembraner, det skal kun være ett lag.

Manglende dokumentasjon.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

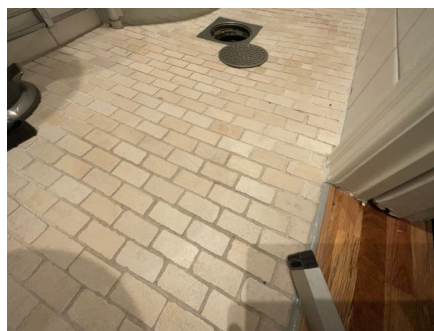
### • Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak ansees som nødvendig men vær klar over avviket.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Sluk



Dørterskel og gulvsluk.

## 3.ETASJE, LEILIGHET > BAD

### Sanitærutstyr og innredning

Veggmontert toalett. Dusjhjørne med dusjarmatur. Servantskap med blandebatteri.

Årstall: 2007

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

Dvs. takstmann er ikke kjent med hvor evt. lekkasjevann fra toalettsisternen blir ledet i så tilfelle.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

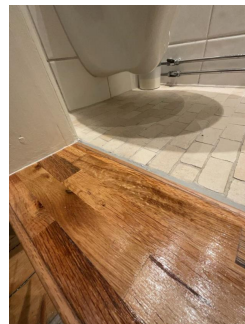
Dersom teknisk mulig anbefales det å lage en drensspalte i veggflisen under veggmontert toalett.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

# Tilstandsrapport



Servant



Ikke dreusspalte.



Dusj

## 3.ETASJE, LEILIGHET > BAD

### TE 2 Ventilasjon

Det er naturlig oppdriftsventilasjon i badet. Det er luftespalte under dørrbladet.

Årstall: 2007

#### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Ingen merkbar avtrekkseffekt på lufterventilen i himling på bad.

#### Konsekvens/tiltak

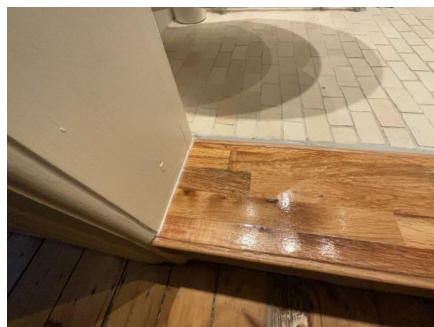
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Dersom tillatt i sameiet og teknisk mulig anbefales det å montere en elektrisk avtrekksvifte.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Lufterventil



Luftespalte under dørrbladet.

## 3.ETASJE, LEILIGHET > BAD

### TE 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt nederst på vegg i entré mot badet til høyre for baderomsdøren, uten å påvise unormale forhold, dette gis TG0 isolert sett.



# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Protimeter fuktapparat gjorde utslag under dusjblandebatteriet og langs sokkelen i dusjhjørnet under dusjblandebatteriet.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vær klar over avviket.

Det anbefales å monteres et tett dusjkabinett for å minimere vannsøl direkte på gulv og vegger ved dusjing.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Hulltaking og fuktsøk med Protimeter piggelektrode ga ingen unormale utslag. Fuktsøk med Protimeter fuktapparat.

## KJØKKEN

### 3.ETASJE, LEILIGHET > KJØKKEN

#### TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning består av profilerte trefronter med knotter, heltre benkeplate (nymalt), stålkum med blandebatteri, integrert kjøll/frys og plass til frittstående komfyr.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Blandebatteri er noe løs i benkeplaten.  
Slitasjemerker i benkeplaten (nymalt).

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Blandebatteri må strammes i benkeplaten.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

### 3.ETASJE, LEILIGHET > KJØKKEN

#### TG 2 Avtrekk

Ventilator med kullfilter gis automatisk TG2 pga. ventilasjonsprinsippet.

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

# Tilstandsrapport



Ventilator med kullfilter.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### Vannledninger

Type rør: Kobberrør

Fordelerskap: Nei. Evt. lekkasjevann fra vannrør blir ikke ledet til dreusspalte i vegg på baderommet eller annen sikker løsning.

Røranvisning: Nei

Hovedstoppekran for leiligheten: I felles kjeller, gis automatisk TG2. Hovedstoppekranen for denne oppgangen ble ikke lokalisert, det må gjøres.

Lekkasjestopper: Nei, anbefales på baderom og kjøkken.

Levetidsbetraktninger:

Levetid | Vannrør av kobber over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Levetid | Rør i rør system over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

TEK10

Der bygningens vanninstallasjon er uten overløp, må det være montert automatisk lekkasjestopper. Med automatisk lekkasjestopper menes en fuktføler som gir signal til en ventil som stenger vanntilførselen når den mottar signal.

TEK17

Teknisk forskrift fra 2017 (TEK17) krever at installasjoner med vann i rom uten sluk i gulv skal sikres med lekkasjestoppere.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Manglende dokumentasjon for rørarbeider.

Hovedstoppekran for denne oppgangen må lokaliseres.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes oppgraderinger av røropplegg. Pga. manglende dokumentasjon anbefales det en kontroll av røropplegget utført av rørlegger mht. brukssikkerhet.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

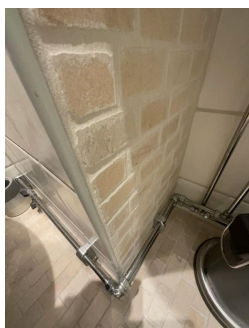
# Tilstandsrapport



Kobberrør med plastkappe.



Rør på kjøkken.



Krom rørstrekk fra 2007.

## TE 2 Avløpsrør

Avløpsrør er trolig originalt.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TE 1 Ventilasjon

Det er naturlig tilluft og oppdriftsventilasjon i leiligheten. Det er luftespalter over vinduer i stue og kjøkken.



Luftespalte



Luftespalte

## TE 1 Oppvarming

# Tilstandsrapport

Varmekabler på badrom fra 2007. Elektriske panelovner.



Termostatbryter

## Varmtvannstank

Felles varmtvannsforsyning til baderommene i bygningen, ansees som en felles installasjon og gis derfor ikke TG.

### Varmtvannstank kjøkken

Bereider er fra 1991.  
Effekt: 1,5kW

Det er innført krav om at varmtvannsbereidere med effekt over 1500 watt ikke skal være tilkoblet med vanlig stikkontakt, men være såkalt fast tilkoblet. Da vil du unngå risiko for varmgang og brann. Kravet ble opprinnelig innført i 2010 og gjaldt da varmtvannsbereidere med effekt over 2000 watt, men ble endret til 1500 watt i 2014. Kravene til fast tilkobling av varmtvannsbereidere fremgår av NEK 400. Vårt tips for å sikre deg mot varmgang på stikkontakt og støpsel, er å få en elektriker til å sørge for at berederen blir fast tilkoblet det elektriske anlegget med en bryter i stedet for at berederen er koblet til gjennom stikkontakt og støpsel. Det reduserer risikoen for dårlig kontakt og varmgang. I de aller fleste nyere boliger vil varmtvannsbereideren ha en slik fast tilkobling.

Årstall: 1991

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Bereider

# Tilstandsrapport

## Alarm- og signalanlegg

Dørcalling.

Internett.

Felles brannvarslingsanlegg.

Lekkasjestopper: Nei, anbefales.

Komfyrvakt: Nei, anbefales, mulig krav til det men vanskelig å vurdere pga. ukjent alder på kjøkken.

Sprinkleranlegg:

Innbruddsalarm:

Generell info: Det er krav til fastmontert komfyrvakt i alle nye boliger fra 2010 i henhold til NEK 400. Denne skal monteres av elektroinstallatør. Ved oppussing gjelder kravet om fastmontert komfyrvakt dersom det legges opp ny kurs til platetopp/komfyr.

Kilde: <https://www.dsb.no>

### TEK10

Der bygningens vanninstallasjon er uten overløp, må det være montert automatisk lekkasjestopper. Med automatisk lekkasjestopper menes en fuktføler som gir signal til en ventil som stenger vanntilførselen når den mottar signal.

### TEK17

Teknisk forskrift fra 2017 (TEK17) krever at installasjoner med vann i rom uten sluk i gulv skal sikres med lekkasjestoppere.



Fra 2021.



Brannvarsler

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

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

DET BLE OBSERVERT FØLGENDE PÅ BEFARINGS DAGEN:

- Automatsikringer i el.skap med forbruksmåler er plassert i fellesgangen.
- Inntaksledning/stigeledning i bygningen, alder: Ukjent
- Hovedbryter: 25 Amp iflg. kursanvisningen
- Utenpåliggende / skjult ledningsnett.

Eier opplyser at det elektriske anlegget fungerer fint.

El.anlegg er ikke takstmannens kompetanseområde og nærmere undersøkelse er ikke foretatt.

Evt. dokumentasjon på utførte elektroarbeider i leiligheten er ikke kjent for takstmann utover det som evt. nevnes i rapporten.

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**

# Tilstandsrapport

## Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**Ukjent**
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent**
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja Samsvarserklæring datert 2024-11-21 er fremvist. Anleggsbeskrivelse: "Ønsker å legge ny kurs fra oppgangen og inn til kjøkkenet i leiligheten. Dette er til oppvaskmaskinen. Ny kabel legges på utsiden av veggen."**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**
- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

## Generelt om anlegget

- 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**
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Ukjent**

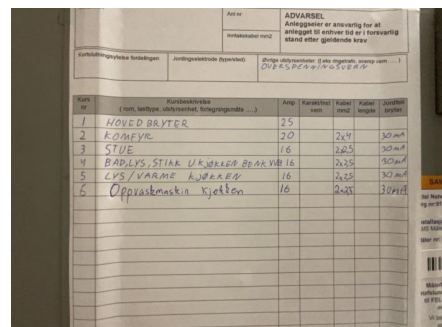
## Inntak og sikringskap

- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Ukjent**
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
- 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 anbefales å få utført en uavhengig el-kontroll da det ikke har vært gjort de siste 5 år. Evt. behov for oppgraderinger/utbedringer må vurderes av elektriker/el-takstmann.**

## Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



El.skap



Kursanvisning

## Branntekniske forhold

# Tilstandsrapport

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

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

Brannvarsler/røykvarsler. Brannslukningsapparat.

Forskrift om brannforebygging stiller det følgende krav til utstyr: Eier av boliger og fritidsboliger skal sørge for at byggverkene har brannalarmanlegg eller et tilstrekkelig antall røykvarslere. Det skal være minst én detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom når dørene mellom rommene er lukket.

Eieren skal sørge for at boliger og fritidseiendommer er utstyrt med minst ett av følgende slukkeutstyr som kan brukes i alle rom:

- A) Formfast brannslange med innvendig diameter på minst 10 mm fast tilkoblet vannforsyningsnett
- B) Pulverapparat på minst 6 kg med ABC-pulver (Eller ABE pulver som har hatt ti-års service med halsring)
- C) Skum- eller vannapparat på minst 9 liter ( A eller AB merking)
- D) Skum- eller vannapparat på minst 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21 A (A eller AB merking)

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

**Nei**

2. Er det skader på røykvarslere?

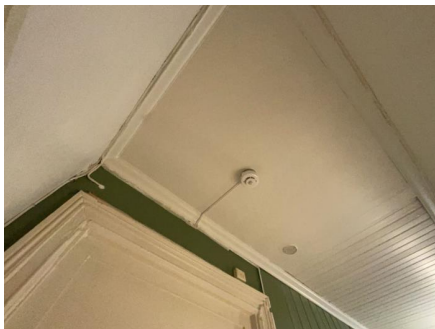
**Nei**

3. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

**Nei**

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

**Nei**



# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

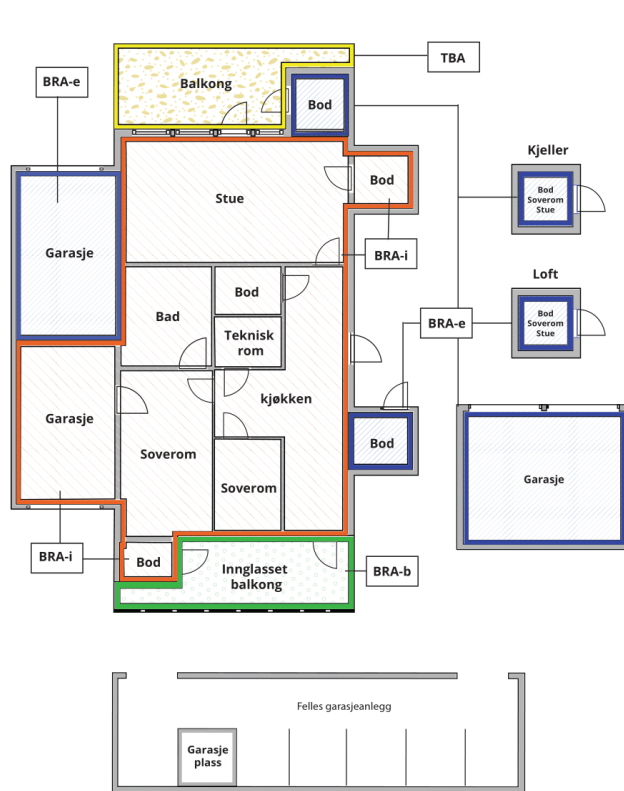
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Ekstern 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 bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsfaglige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsfaglige 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 bygningsfaglige 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

## EIERSEKSJON I KLASSISK BYGÅRD

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
3.etasje, leilighet	35			35	
Kjellerbod					
<b>SUM</b>	<b>35</b>				
<b>SUM BRA</b>	<b>35</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3.etasje, leilighet	Entré/gang , Stue , Bad , Kjøkken		
Kjellerbod		Kjellerbod	

### Kommentar

Kjellerbod ca. 3,5m<sup>2</sup> gulvareal. Kjellerboden er ikke måleverdig (0m<sup>2</sup> BRA-e) pga. lav takhøyde.

3D-SKANNET AREAL. BOLIGENS AREAL ER BEREGNET MED 3D-LASERSKANNER FRA LEICA SOM GIR EN GARANTERT NØYAKTIGHET INNENFOR 2% SOM ER KRAVET I NY AVHENDINGSLOV PER 1. JANUAR 2022.

Arealoppmåling er utført på stedet av undertegnede.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggeteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Opprinnelig planløsning er ombygget og dagens planløsning avviker dermed fra original arkitekttegning. Dvs. takstmann er ikke kjent med om det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger som stemmer med dagens bruk.

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Takhøyde målt til 3,0m+/- i stue avhengig av hvor i rommet det måles.

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

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
EIERSEKSJON I KLASSISK BYGÅRD	35	0

#### Kommentar

EIERSEKSJON I KLASSISK  
BYGÅRD

P-rom og S-rom er angitt i samsvar med gjeldende regler og praksis før 2024.

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.11.2024	Anders Jørgen Bryhn	Takstingeniør
	Herman Ellingsen som ga opplysninger og viste leiligheten.	Kunde

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	223	40		11	589 m <sup>2</sup>	Kartverket	Eiet

#### Adresse

Sandakerveien 72C

#### Hjemmelshaver

Ellingsen, Herman  
Bjørknes, Thea Rambøl

#### Kommentar

Ajourf. Andel f.gj. (lån): 180 996      Gjeld siste årsoppg.: 182 700

#### Boligselskap

Sameiet Sandakerveien 72

#### Eierandel

33 / 1431

#### Forretningsfører

Oslo og Omegn  
Boligforvaltning (OBF)

#### Organisasjonsnr

985200637

#### Felles formue

Kr. 7 542 31.12.2023

#### Felles gjeld:

Kr. 182 700 31.12.2023

## Eiendomsopplysninger

### Adkomstvei

Adkomst inn fra fortau/gårdsplass foran bygningen deretter indre gårdsrom.

### Tilknytning vann

Offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Offentlig avløp via private stikkledninger.

### Regulering

S-2255

Vedtatt: 28.07.1977

Formål: Industri m.tilh.anlegg

S-4756

Vedtatt: 18.12.2013

Formål: Boligbebyggelse, Byggegrense, Kjøreveg

S-4280

Vedtatt: 25.10.2006

Formål: Bolig/forretning/kontor

S-5132

Vedtatt: 24.11.2021

Formål: Anlegg- og riggområde, Fortau

S-5142

Vedtatt: 04.03.2022

Formål: Andre sikringssoner, Båndlegging etter andre lover, Vannforsyningsanlegg

### Om tomten

Svakt skrånende tomt. Skjermet indre gårdsrom.

### Tinglyste/andre forhold

Ikke kjent for takstmann

## Forsikring

### Selskap

Gjensidige Forsikring ASA

### Avtalenr

82870254

### Type

### Forsikringssum

### Årlig premie

### Kommentar

Felles polise for sameiet

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Ikke mottatt	Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Eiendomsinfo som bl.a. matrikkel, byggeår, tomtestørrelse, hjemmelshaver, bygningsopplysninger m.m.	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører		Felleskostnader, forsikring, andel formue, andel gjeld, generell informasjon.	Gjennomgått		Nei
Eier		Eier har gitt opplysninger enten på befaring og/eller pr. email.	Gjennomgått		Nei

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSENDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/AG3809>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Sagene & Bjølsen Eiendomsmegling AS	Oppdragsnr.	15240298
Adresse	Sandakerveien 72C		
Postnr.	0484	Sted	Oslo
Er det dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	Navn hjemmelshaver	Herman Ellingsen
Når kjøpte du boligen?	2021	Hvor lenge har du bodd i boligen?	3 år 5 mnd
		Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?		Polise/avtalenr	
Selger 1 Fornavn	Thea Rambøl	Etternavn	Bjørknes
Selger 2 Fornavn	Herman	Etternavn	Ellingsen

## SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER

### EIENDOMMER

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet

«Kommentar»)

#### 1. Kjenner du til om det er/har vært feil ved våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei  Ja Kommentar Noe bruksslitasje på bad.

#### 2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Vennetjeneste.

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Dørterskel til badet hadde en sprekke som trakk til seg vannråper. Dørterskel ble byttet ut av fagarbeider. Dette var en vennetjeneste, så har ikke dokumentasjon på dette.

#### 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Nei  Ja

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

#### 2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

Nei  Ja Kommentar

#### 2.3 Dersom arbeidet er søknadspliktig (f.eks. bruksendring fra bod til bad, brudd på brannskille), er arbeidet byggemeldt?

Nei  Ja Kommentar

#### 3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

Nei  Ja Kommentar

#### 4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Power Clean Pipe

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

I følge forrige eier: Sameiet hadde en gjennomgang av hele sameiets rørsystemer med video og rens i 2018.

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

Nei  Ja Kommentar Nei, kjelleren ble renoverert våren 2021 (før vi flyttet inn).

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

Nei  Ja Kommentar

**7. Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?**

Nei  Ja Kommentar Ikke noe mer enn det som er vanlig i en gammel bygård.

**8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?**

Nei  Ja Kommentar

**9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, skjeggkre, maur eller lignende?**

Nei  Ja Kommentar Nå og da observert sølvkre.

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

Nei  Ja Kommentar Nytt tak ble ferdigstilt i 2023. Fasade ble også renoverert i samme periode.

**11. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?**

Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn Wettergren AS (Fasade) og A Hansen AS (tak)

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Tak ble byttet og fasade pusset opp i 2022.

**12. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 13.**

Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn Asker og Bærum Elektro AS

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Ble nylig installert ny kurs til oppvaskmaskinen.

**12.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?**

Nei  Ja Kommentar

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

Nei  Ja Kommentar

**14. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?**

Nei  Ja Kommentar

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

Nei  Ja Kommentar

**16. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 17.**

Nei  Ja

**16.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?**

Nei  Ja Kommentar

**17. Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?**

Nei  Ja Kommentar Bymiljøetaten bedrer tilretteleggingen for syklende, gående og kollektivreisende i Sandakerveien og Nycoveien. Prosjektet er påbegynt.

**18. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?**

Nei  Ja Kommentar

**19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende? Hvis nei, gå til punkt 20.**

Nei  Ja

**19.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?**



Nei  Ja Kommentar

**20. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 21.**

Nei  Ja Kommentar

**20.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?**

Nei  Ja Kommentar

**21. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?**

Nei  Ja Kommentar

**22. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?**

Nei  Ja Kommentar

**23. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tidligere tilstandsvurderinger/rapporter eller målinger?**

Nei  Ja Kommentar

**24. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. tinglyste forhold, private avtaler, nabovarsel, rasfare)?**

Nei  Ja Kommentar

## SPØRSMÅL FOR BOLIGER I

### SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

**25. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?**

Nei  Ja Kommentar

**26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt felles gjeld?**

Nei  Ja Kommentar

**27. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?**

Nei  Ja Kommentar

Det ble i 2022 påvist insekter i oppgangen på andre siden av bygget. Utredet og friskmeldt av Pelias. Dette var altså ikke i samme oppgang som leiligheten vår.

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

Nei  Ja Kommentar

I følge egenerklæringen til forrige eier hadde det vært skjeggkre i sameiet, men ikke i vår leilighet.

## TILLEGGSKOMMENTAR

**Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.**

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Fra 15.12.2024 vil prisene for boligselgerforsikring bli justert opp i henhold til nye premietabeller. Oppdrag inngått eller fornyet før 15.12.2024 vil også få nye priser når disse oppdragene er eldre enn 6 måneder regnet fra oppdragsinngåelsen eller siste fornyelse. Det forutsettes at denne premiejusteringen aksepteres for at boligselgerforsikringen skal være gyldig.

Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringssselskapet, må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstillter kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

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

**For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf. avhendingsloven § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).**

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:

<https://buysure.no/Anticimex/vilkaar>

Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her:

[buysure.no/boligselgerforsikring](https://buysure.no/boligselgerforsikring)

Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 9% av total forsikringskostnad er honorar til Buysure AS. Honoraret inngår i den totale premien du som kunde betaler, inkl. evt. administrasjonsgebyrer.

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

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon med forsikringselskapet og/eller deres representanter.

Jeg samtykker ikke til bruk av elektronisk kommunikasjon med forsikringselskapet og/eller deres representanter.

Ξ

# Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling

tryggbudgivning.no



- den enkleste  
og mest sikre  
måten å by på  
bolig i dag!

#### GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

#### IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/Android) eller BankID på mobil.

#### REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

#### ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

#### BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøvelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

## BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet. Alle bud / budforhøvelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøvelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøvelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

Gå til elektronisk budgivning: <https://tryggbudgivning.no/264/3282215/mybpceptog>  
Dersom du ønsker budskjema tilsendt som et eget dokument, ta kontakt med eiendomsmegler.

# FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVING



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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver,

budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

NORGES EIENDOMSMEGLERFORBUND | WWW.NEF.NO | FIRMAPOST@NEF.NO



# Boligkjøperpakke Leilighet

- din nye leilighet ferdig forsikret

## **Boligkjøperpakke Leilighet inneholder boligkjøperforsikring, renteforsikring og innbo ekstra forsikring.**

For fullstendig informasjon om hva forsikringene dekker og hvilke begrensninger som gjelder, se forsikringsbevis og vilkår på [Tryg.no](http://Tryg.no)

### **Boligkjøperforsikring**

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også juridisk hjelp ved rettstvister.

### **Innboforsikring**

I pakken har du en god innbo ekstra forsikring med forsikringssum 2 millioner kroner.

### **Flytteforsikring**

Innboforsikringen omfatter plutselige og uforutsette skader som oppstår i forbindelse med flytting av innboet til ny bolig.

### **Uhell**

Innboforsikringen omfatter også skade ved uhell, som for eksempel at TV faller i gulvet og blir knust.

### **Skadeinsekter, mus og rotter**

Får du skadeinsekter, mus eller rotter i boligen hjelper vi deg med bekjempelse. For eksempel bekjempelse av veggedyr eller kakerlakker.

### **Renteforsikring**

Renteforsikringen dekker rentekostnader for boligen som skal selges. Forsikringen gjelder hvis du ikke har fått solgt din gamle bolig tre måneder etter du har overtatt ny bolig, med utbetaling i inntil ni måneder. Forsikringen gjelder ikke hvis du avslår bud på 95 % eller mer av prisantydningen.

### **Når og hvor kjøpes Boligkjøperpakke Leilighet?**

Forsikringspakken kjøpes av eiendomsmegleren som foretar salget av boligen. Boligkjøperpakke Leilighet kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte, mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen, og i ett år.

### **Pris**

Leilighet og rekkehus med andels-/aksjenummer **8.250 kroner**

Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer **9.250 kroner**

Prisen på forsikringen for det første året legges inn i oppgjøret for din nye bolig. Du får ingen særskilt regning for forsikringene det første året.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i fem år.

### **Egenandel**

Standard egenandel er kr 4.000 i innboforsikring og boligkjøperforsikring. Du får 10 timer innledende advokatbistand uten egenandel.

### **Spørsmål**

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 04040

Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette via våre hjemmesider [Tryg.no/meld-skade](http://Tryg.no/meld-skade).



# Boligkjøperforsikring

## - gir deg ekstra trygghet

**Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgssopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering gjennom rettsapparatet.**

### Når og hvor kjøpes Boligkjøperforsikring

Forsikringen kjøpes fra eiendomsmeglere som foretar salget av boligen du kjøper. Boligkjøperforsikringen kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøtet og opphører automatisk etter fem år.

### Pris

Prisen avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og du får ingen særskilt regning på denne.

Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer	<b>7.150 kroner</b>
Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer	<b>8.950 kroner</b>
Rekkehus med eget gnr/bnr	<b>13.650 kroner</b>
Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt	<b>13.650 kroner</b>

### Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen kan du lese mer om denne på våre hjemmesider [www.tryg.no](http://www.tryg.no) eller kontakte oss på telefon 915 04040

### Boligkjøperpakke

**- din nye bolig  
ferdig forsikret**

Boligkjøperpakke inneholder boligkjøperforsikring og innbo ekstra forsikring. Pakken omfatter også bygningsforsikring hvis du kjøper hus eller hytte, og renteforsikring hvis du kjøper hus eller leilighet.

Du finner mer informasjon om Boligkjøperpakke her:



[www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure/boligkjoperpakke](http://www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure/boligkjoperpakke)

# LØSØRE OG TILBEHØR

## Gjeldende fra januar 2020

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

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 salgssoppgaven, 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.

## LISTEN OVER LØSØRE OG TILBEHØR SOM SKAL FØLGE MED EIENDOMMEN VED SALG NÅR ANNET IKKE FREMGÅR AV MARKEDSFØRING ELLER ER AVTALT:

**1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgssoppgaven.

**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/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 el. Låses boder, uthus el. 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.



# KORT OM OSS



## Jacob Santiago Salvesen

EIENDOMSMEGLER | SALGSLEDER | PARTNER

45 51 23 55

[jsa@eie.no](mailto:jsa@eie.no)

EIE Ullevål & Sagene

# Premium rådgivning

**EIE Ullevål & Sagene** er spesialisert på Ullevål og Sagene i Oslo med høy lokal kunnskap.

Vi i EIE Ullevål & Sagene kan hjelpe deg med alt fra befaring og verdivurdering til å selge boligen din. Vi har spesielt fokus på interiør og tilrettelegging av boligen, og får mye oppmerksomhet for hvordan vi fremstiller hjemmene vi er så heldige å få forvalte. Vi sørger for at du oppnår det beste resultatet!

Som en del av EIE-kjeden, en av Norges største eiendomsmeglerkjeder, har vi et solid nettverk og god lokalkunnskap som vi bruker til å gi deg den beste opplevelsen når du skal kjøpe eller selge bolig. Vi har også et bredt utvalg av boliger til salgs.

Hos oss får du Premium hjelp og råd, samt personlig og dedikert oppfølging gjennom hele salgsprosessen.

Kontakt oss i dag for å finne ut hvordan vi kan hjelpe deg med å finne din drømmebolig eller få solgt din nåværende bolig på best og raskest mulig måte.

# VERDI- OVERVÅKNING

Månedlig prisoppdatering på din bolig





# Hold et øye med verdiutviklingen på boligen din – helt uten kostnad

## HVA ER VERDIOVERVÅKNING?

Boligen er oftest det mest verdifulle av våre eiendeler. Med EIE verdiovervåkning kan du følge med på den generelle prisutviklingen i ditt område, og få månedlig verdiestimat av boligen din sendt på e-post.

## HVEM KAN BESTILLE DETTE?

Både eksisterende og ikke eksisterende kunder kan bestille dette fra oss. Dersom du nylig har fått verdivurdering eller kjøpt bolig av oss vil du automatisk motta verdiovervåkning uten å måtte foreta deg noe. Alle boliger som er kjøpt etter 1. januar 2003 kan bestille verdiovervåkning direkte på [eie.no](http://eie.no) ved å fylle ut informasjon om boligen din selv. Boliger kjøpt før 2003 må først få en verdivurdering fra en av våre meglere for å kunne motta verdiovervåkning.

## HVOR FÅR VI TALLENE TIL VERDIOVERVÅKNING FRA?

Tallene fra verdiovervåkning er hentet fra den månedlige boligprisstatistikken til Eiendom Norge. Statistikken er et samarbeid mellom Eiendom Norge, Eiendomsverdi og Finn.no. Statistikken er utarbeidet etter siste måneds slutt og omfatter boliger som annonseres på Finn.no. Det innebærer cirka 70 prosent av alle boliger som omsettes i Norge i løpet av et år, og en statistikk eiendomsbransjen legger til grunn for å gi best mulig estimat og oversikt på boligprisene i hele Norge.

# MEGLER- BOOKING

— Vi gjør det enkelt for deg





## Din bolig er verdifull – benytt deg av vår kunnskap og erfaring

Med EIE meglerbooking kan du når som helst på døgnet avtale tid med en våre meglere – kun ved noen få tastetrykk på vår hjemmeside. Her velger du tjenesten du har behov for, og hvilket tidspunkt som passer for deg. Enten om du skal selge boligen din, refinansiere lånet ditt eller ønsker å vite hva boligen din er verdt i dagens marked, så har vi tilrettelagt for at det skal være enkelt for deg.

En befaring kan gi deg ny og verdifull innsikt om din bolig. Våre meglere gir deg en verdivurdering av markedsverdien til din bolig. Verdiovurdering blir basert på en grundig analyse av din bolig og på tilsvarende boliger solgt i ditt område den siste tiden. Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.



# EIE advokat

## Vår kompetanse – din trygghet

Vi dekker alle sentrale rettsområder, med hovedvekt på eiendomsrettslig premium rådgivning og tvisteløsning. Eiendomsrett omfatter alle juridiske aspekter knyttet til blant annet kjøp, salg, utvikling, utleie, plan- og bygningsrett, tomtefeste og eierseksjonsrett. EIE advokat har spesialisert seg på eiendomsrettslig rådgivning og tvisteløsning innen både privat- og næringseiendom

Vi har også solid kompetanse på relaterte rettsområder som skatt og avgift, arv og skifte, familierett og forsikringsrett, samt selskapsrett og alminnelig kontraktsrett

I EIE verdsetter vi faglig dyktighet, personlig engasjement og rask responstid høyt. Vi kaller det Premium rådgivning

[eie.no/advokat](http://eie.no/advokat)





# OM EIE EIENDOMS- MEGLING

Et boligsalg er ikke bare et hjem som bytter eier. Det er to eller flere liv som endres for alltid. På begge sider har selger og kjøper noe felles – de skal ta en avgjørelse av stor betydning. Vi skal være der for begge.

Det finnes ikke ett enkelt svar på hva som gjør en megler god. For det er med meglere som med fagfolk flest - det de gjør er like viktig som det de sier. Både mennesker og boliger er forskjellige, men en vellykket salgsprosess har alltid én viktig ingrediens: Tid til å gjøre det ordentlig. Våre kunder har lagt ned mye tid og innsats i sine hjem. De fortjener det samme fra oss.

EIE er Norges største uavhengige eiendomsmeglerkjede, og er i motsetning til andre ikke eid av en bank. Siden oppstarten i 2006, har vi ikke hatt noen annen agenda enn å være den beste eiendomsmegleren - og vi bruker all vår kunnskap og erfaring for å skape en god salgsprosess. Vi stiller derfor bransjens høyeste krav til oss selv, som betyr at vi er den eneste eiendomsmeglerkjeden som krever doble etterutdanningspoeng av våre meglere, ikke kun det som er lovpålagt.

Tid til å gjøre det ordentlig betyr at vi skreddersyr råd og løsninger for hver enkelt kunde. Arbeidet vi har lagt ned har resultert i at vi har vunnet 12 gullmeglere, blitt kåret til å ha bransjens mest fornøyde kunder av Norsk Kundebarometer i 2021\* for andre året på rad, og blitt kåret til bransjens mest bærekraftige kjede i 2020\*

Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.

\*EIE ble bransjevinner i Norsk kundebarometer 2021 og Norsk Bærekraftbarometer 2020. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. [www.kundebarometer.com](http://www.kundebarometer.com)

EIE speiler selger og kjøper™

[eie.no](http://eie.no)