

ETTERSPURT PÅ KARLSRUD

# Radarveien 33



Velkommen til  
din nye bolig





Emera Eiendomsmegling ønsker  
velkommen til Radarveien 33!  
Foto: Paul-Dan Dragoman.



# Nøkkelinformasjon

PRISANTYDNING

Kr 5 190 000,-

BRA-I/BRA TOTAL

64/70 kvm

ENERGIMERKING

E - Oransje

OMKOSTNING KJØPER

18 796,-

BOLIGTYPE

Andelsleilighet

TOMTEAREAL

40765.3 m<sup>2</sup> (eiet)

TOTALPRIS

5 491 632,-

EIEFORM

Borettslag

FELLESKOSTNADER

5 469,- pr. mnd

ANTALL SOVEROM

2

FELLESGJELD

Kr 282 836,-

ETASJE

3

FELLESFORMUE

19 945,-

BYGGEÅR

1957

# Din megler



Francis Johansson-Merrick

Daglig leder | Eiendomsmegler | Partner

[francis.johansson-merrick@emera.no](mailto:francis.johansson-merrick@emera.no)

+47 951 97 652



# Nydelig og særdeles lys 3-roms med vestvendt balkong og herlig utsikt | Ypperlig intern beliggenhet | Oppusset 2020-2026

Velkommen til Karsrud og Radarveien 33.

Her presenteres en smakfull og lys 3-roms særdeles god intern beliggenhet. Her får du vestvendt balkong, gode lys- og solforhold og usjenert utsikt over villabebyggelse. Videre fremstår leiligheten utrolig lekker med nyere bad, nylig oppgraderte overflater og prima planløsning.

Kort gangavstand til dagligvarebutikker og et bredt servicetilbud på Lambertseter senter, med blant annet vinmonopol, apotek, bibliotek, kino, treningssenter og serveringssteder.

Høydepunkter:

- Romslig stue, separat kjøkken og 2 soverom
- Svært god intern beliggenhet
- Balkong på ca. 8 m<sup>2</sup> med gode sol- og utsiktsforhold
- Moderne bad, rehabilitert i regi av borettslaget (2020-2022)
- Varmtvann og fyring inkludert
- God lagringsplass med kjeller- og loftsbod



Dette er en gjennomgående og velholdt leilighet som er oppgradert de siste årene.





Stuen er et lyst og sosialt rom med plass til både sofagruppe og spisebord.










Den vestvendte balkongen på ca. 8 m<sup>2</sup> har god plass til en hyggelig sittegruppe.





Herfra er det et åpent utsyn over etablert villabebyggelse, som gir en rolig og tilbaketrukket atmosfære





Uteplassen fungerer som en fin  
forlengelse av stuen på varme dager.





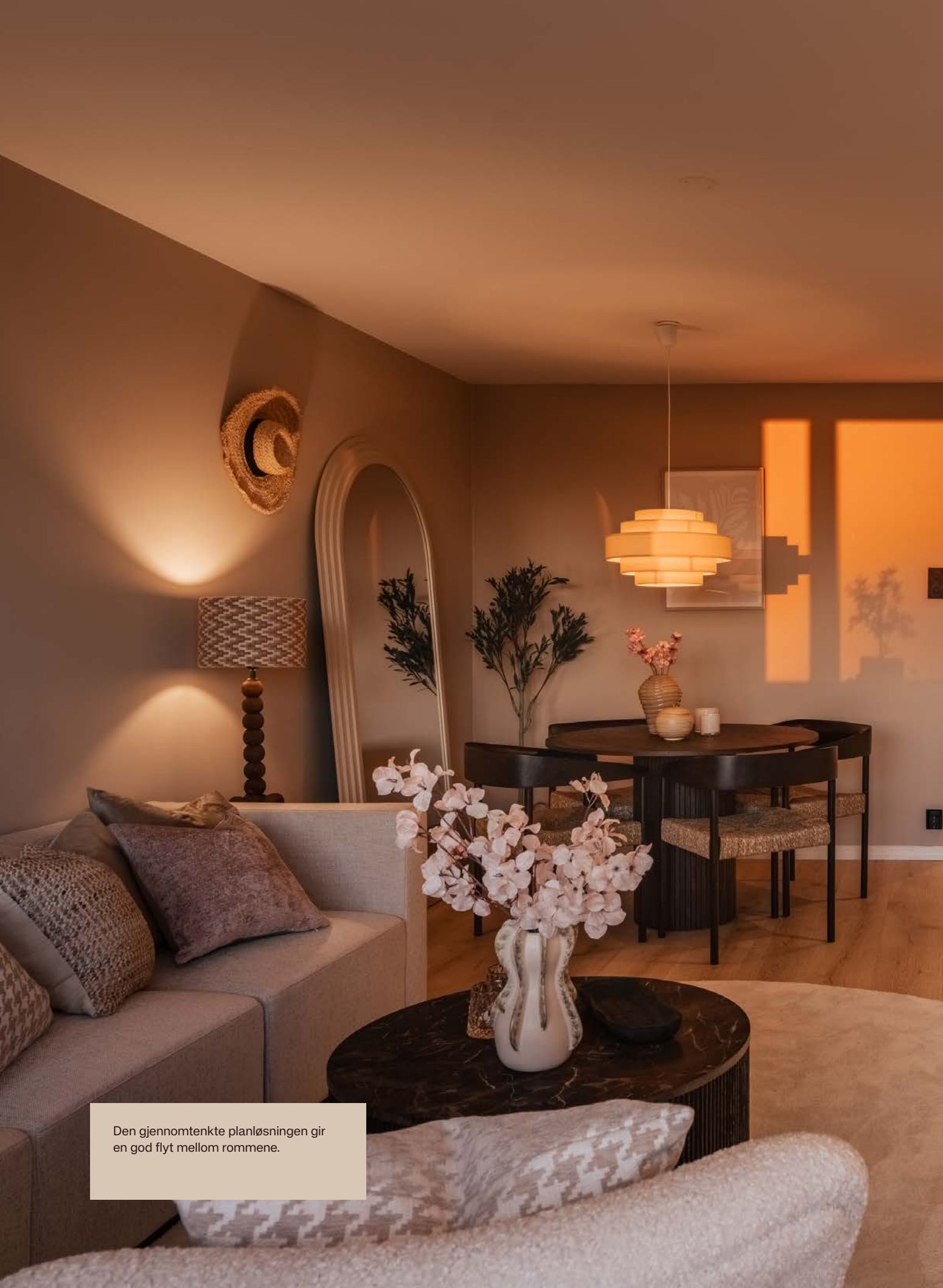
Balkongen er en solid, utkraget betongkonstruksjon med rekkverk i stål og plate.







11A



Den gjennomtenkte planløsningen gir en god flyt mellom rommene.

















Hovedsoverommet er utvidet for å gi bedre plass, som følge av en smart planløsningsendring.









Rommet har god plass til dobbeltseng og oppbevaringsmøbler.









Leilighetens andre soverom er ideelt som barnerom, gjesterom eller kontor.





Overflatene i rommet er nylig oppgradert, med vegger og himling malt i 2023.





Funksjonelt kjøkken med profilerte fronter som ble profesjonelt lakkert i 2021.





En hyggelig krok ved vinduet gir plass til en liten spisegruppe.





Laminat benkeplate og nytt blande batteri fra 2021, samt nisjer for hvitevarer.






Badet ble rehabilitert i regi av borettslaget i perioden 2020-2022.



Her er det elektrisk gulvvarme for komfort, veggengt toalett og opplegg for vaskemaskin.



Gangen har en smart garderobenisse som gir god plass til yttertøy.









Borettslaget har familievennlige fellesarealer med blant annet lekeplass.





Bygget fra 1957 har en klassisk teglsteinsfasade og tilhører et veldrevet borettslag.



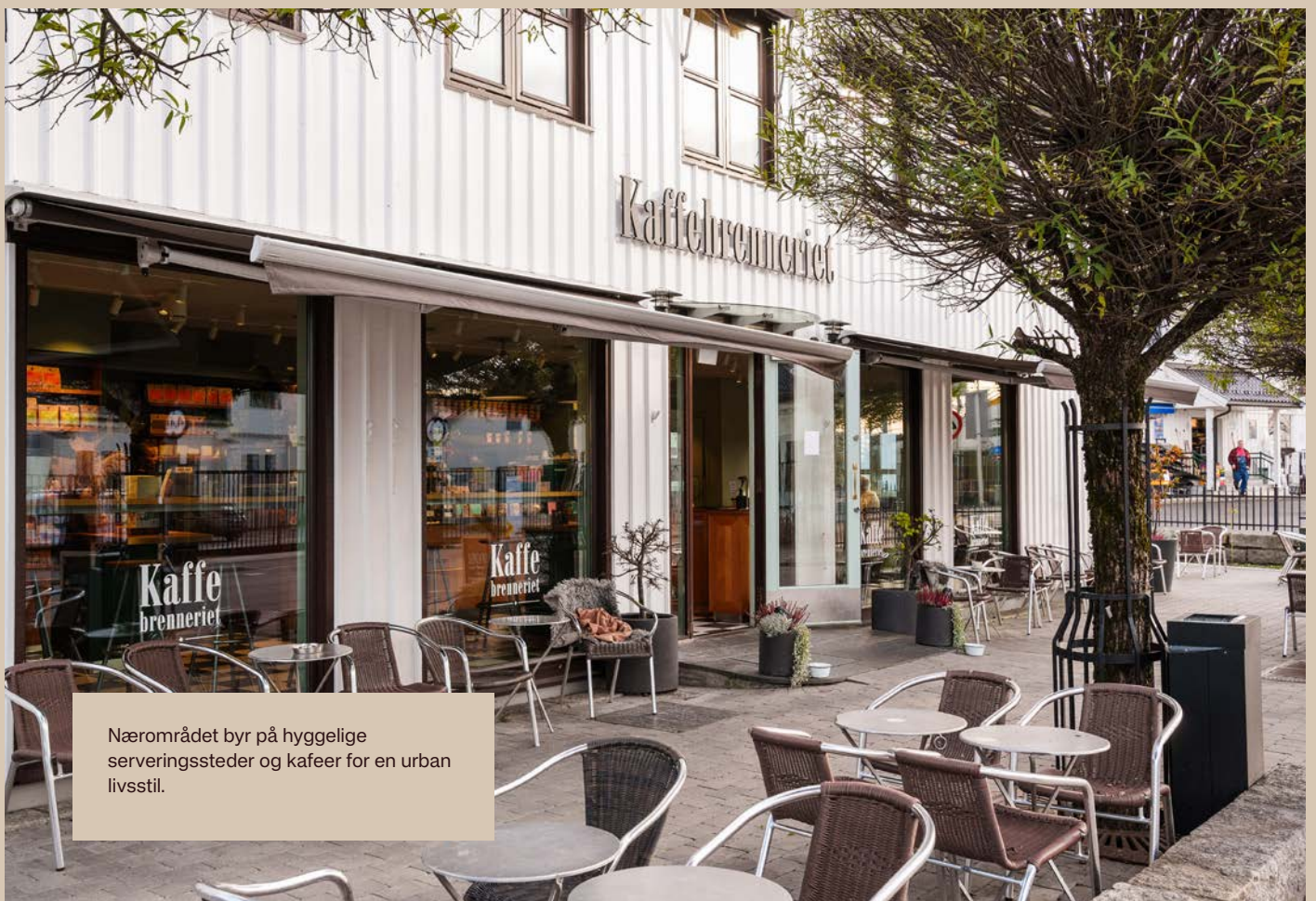


Leiligheten ligger i byggets toppetasje.





For den matinteresserte er det kort vei til Jacobs på Holtet, kjent for sine ferskvaredisker.



Nærområdet byr på hyggelige serveringssteder og kafeer for en urban livsstil.



Lambertseter senter ligger en kort spasertur unna, med et bredt utvalg butikker, kino og bibliotek.



Svært god offentlig kommunikasjon med Karlsrud T-bane kun minutter unna (linje 1 og 4).

# Plantegning



Kun illustrasjon.  
Ikke målbar skisse.



Utført av takstingeniør Erik Øyum, MNT  
E- post: erik@taksthuset.no

RADARVEIEN 33

# OM EIENDOMMEN



# Økonomi

## Prisantydning

Kr 5 190 000

## Omkostning kjøper

5 190 000,00 (Prisantydning)

282 836 (Andel av fellesgjeld)

-----  
5 472 836 (Pris inkl. fellesgjeld)

### Omkostninger

9 300 (Boligkjøperforsikring\* (valgfritt))

8 406 (Forhåndsvarsling forkjøpsrett)

545 (Tinglysingsgebyr - hjemmel)

545 (Tinglysningsgebyr - pantedokument)

-----  
9 496 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))

18 796 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

-----  
5 482 332 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))

5 491 632 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

## Estimert totalpris inkl. omk

Kr 5 491 632

## Felleskostnader

Felleskostnader kr 5 469,- pr. mnd

Felleskostnader inkluderer: Felleskostnadene fordeles på følgende måte:

- Trappevask: kr. 120,00,-

- Felleskostnader: kr. 5 349,00,-\*

Totalt kr 5 469,-.

\* Felleskostnadene inkluderer bl.a. div. honorarer og personalkostnader, kontingenter, drift og vedlikehold, forsikringer, kommunale avgifter, energi/fyring og TV-anlegg/brebånd.

Foreløpig budsjett for 2026 indikerer at felleskostnadene bør økes med anslagsvis 3% for å sikre god og forsvarlig drift i 2026. Avvik kan forekomme

Som følge av vedtatte og pågående prosjekter i borettslaget må det legges til grunn at både andel fellesgjeld og felleskostnader vil øke i nær fremtid. Se mer informasjon under avsnitt "Borettslaget".

På grunn av prisstigning og renteøkning er det forventet at felleskostnadene vil øke etter at denne salgsopgaven er utarbeidet. Styret i borettslaget bestemmer om og når felleskostnadene skal justeres.

## Fellesgjeld

Kr 282 836 pr. 20.02.2026

Lånebetingelser fellesgjeld: Borettslaget har totale lån og vilkår:

Bank: OBOS-banken AS

Lånummer: 98208116983

Type: Annuitetslån, 12 terminer per år

Restsaldo pr. 20.02.2026: kr 92 419 124,00,-

Andel av saldo: kr 279 902,82,-

Innfrielsesdato: 30.04.2053

Type Rente: Flytende rente

Rente: 4,99%

Bank: OBOS Boligkreditt AS

Lånenummer: 98208116991

Type: Annuitetslån, 12 terminer per år

Restsaldo pr. 20.02.2026: kr 969 772,00,-

Andel av saldo: kr 2 933,60,-

Innfrielsesdato: 30.12.2053

Type Rente: Flytende rente

Rente: 4,89%

Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei.

## Sikringsordning

Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtalen varer til den blir sagt opp av en av partene, med en oppsigelsestid på seks måneder.

## Andre kostnader:

TV/Internett/Bredbånd: I følge selger har borettslaget fibernett fra Telia.

## Formue:

Andel fellesformue: Kr 19 945 pr. 31.12.2025

## Formuesverdi

Formuesverdi primær: Kr 1 142 753 (2024)

Formuesverdi sekundær: Kr 4 571 010 (2024)

Info om formuesverdi: Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandel av denne boligverdien. For mer informasjon

om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

## Beliggenhet

Boligen har en attraktiv og sentral beliggenhet på Karlsrud/Lambertseter i bydel Nordstrand, et veletablert og populært boligområde som kombinerer urbane kvaliteter med nærhet til flotte naturområder.

Fra eiendommen er det kort gangavstand til både dagligvarebutikker og et bredt servicetilbud. I umiddelbar nærhet finner du blant annet Kiwi, Rema 1000 og Meny, og kun få minutters gange unna ligger Lambertseter senter. Senteret er et moderne kjøpesenter med et variert tilbud av butikker, vinmonopol, apotek, bibliotek, kino, treningssenter, serveringssteder og øvrige servicetilbud. For den matinteresserte er det også kort vei til Jacobs på Holtet, kjent for sine innholdsrike ferskvaredisker og gode utvalg.

Offentlig kommunikasjon er svært god. Karlsrud T-banestasjon ligger kun noen minutters gange fra boligen, med linje 1 og 4 som tar deg til Oslo sentrum på ca. 18–20 minutter. Det er også gode bussforbindelser i området, samt enkel adkomst til hovedveinettet for deg som disponerer bil.

Området er svært familievennlig med kort vei til barnehager og skoler i alle trinn. Karlsrud barne- og ungdomsskole og Lambertseter skole (1.–10. trinn) ligger i gangavstand, og Lambertseter videregående skole ligger like i nærheten. Det finnes flere barnehager i området, samt lekeplasser og trygge uteområder.

For den aktive byr nærområdet på rike fritids- og rekreasjonsmuligheter året rundt. Du har kort vei til Østensjøvannet med sitt unike fugleliv og flotte turstier, samt Østmarka med milevis av merkede løyper sommer som vinter. I tillegg finnes lysløype på Lambertseter, alpinbakke i Skulleruddumpa, idrettspark, svømmehall og flere trenings- og aktivitetstilbud i nærområdet. Ekeberg og Brannfjell byr på fine tur- og utsiktspunkter, og langs

Bunnefjorden finner du populære badeplasser som Nordstrand Bad, Sydstranda på Ulvøya og Hvervenbukta.

## Parkering

Gratis gateparkering utenfor blokkene ved kapasitet.

Borettslaget har parkerings- og garasjeplasser til utleie. Utleien administreres av forretningsfører. Ifølge forretningsfører disponerer borettslaget 85 garasjeplasser og 45 parkeringsplasser.

Nedenstående priser er oppgitt av forretningsfører:

- For Garasje plass i Knausen brl. er innskudd kr 3000,- leien på 300,- mnd. Og eierskiftegebyr kr 1 700,-
- For P-plass er det leie kr. 150,- per mnd. Og eierskiftegebyr på kr. 1 700,-

Videre informerer forretningsfører om at:

- Man kan kun ha en parkeringsplass.
- Strengt forbudt å lade el-bil på motorvarme, bruk ladeplassene i brl.
- Fremleie er ikke tillatt ved bruksoverlating, plass må sies opp og vedkommende blir prioritert på ventelisten når de flytter tilbake.
- Man må ha egen bil for å leie p-plass
- Alle som leier en kommunal bolig, er å regne som vanlig beboer og kan sette seg på venteliste
- Knausen Brl har 13 ladeplasser tilgjengelig.

Det må fylles ut et skjema, som er tilgjengelig her; <https://www.movel.no/bestill-abonnement-fra-movel>.

Dette er et online-skjema som fylles ut og sendes direkte til Movel, altså skal det ikke leveres til styret. Ved behov for brikke kan de ta kontakt med styret per e-post eller melding i Vibbo. Da vil du få utlevert en gratis brikke og landingen kan starte på de henviste plassene.

Faktura for lading blir sendt fra et eksternt firma to ganger i året. Kilowatt prisen er 1,70 kr per time.

Det er dessverre lange ventelister både på garasje og p-plasser.

Bydel Nordstrand har ikke beboerparkering.

## Adkomst

På høyre side i annonsen finner du et kartutsnitt. Ved å klikke på kartet kan du enkelt planlegge din rute fra valgt startpunkt og helt frem til boligen. Det vil være skiltet ved fellesvisninger for enkel orientering.

## Tomt

Tomtetype: Eiet

Tomtestørrelse: 40765.3 m<sup>2</sup>

Pent opparbeidet fellesareal med asfaltert adkomst til gården.

## Beskrivelse av eiendommen

### Type eiendom

Eieform: Borettslag

Objektstype: Andelsleilighet

### Ferdigattest/brukstillatelse:

Det foreligger ferdigattest for eiendommen, gjelder Radarveien 31 - 33 - 35 - Blokk 9 - Boligblokk. Datert 11.08.1961. Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene basert på dokumentasjon mottatt fra kontrollansvarlig når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. Det er viktig å merke seg at selv om ferdigattest foreligger, gir det ingen garanti for at

bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk, eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger ferdigattest for:

- Etterisolering, rehabilitering av fasader samt nye balkonger 03.02.1995
- Modernisering av bad 26.10.2021

Lovlighet, byggetegninger:

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Opprinnelig intern bod på ca. 3 m<sup>2</sup> er fjernet og gjort om til del av det største soverommet. Dette er ikke omsøkt/bruksendret og ny kjøper over ansvar og evt. risiko rundt dette.

En mindre del av opprinnelig bod er implementert i gangen og i bruk som garderobe.

Ferdigattest/brukstillatelse datert: 11.08.1961.

## Innhold

Leiligheten ligger i 3. etasje og består av følgende rom: Stue, kjøkken, bad, to soverom samt en vestvendt balkong på ca. 8 m<sup>2</sup>.

Leiligheten disponerer en kjellerbod på ca. 6 m<sup>2</sup> og en loftsbod med et gulvareal på ca. 10 m<sup>2</sup>.

## Areal

BRA - i: 64 m<sup>2</sup>

BRA - e: 6 m<sup>2</sup>

BRA - b: 0 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 70 m<sup>2</sup>

TBA: 8 m<sup>2</sup>

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 6 m<sup>2</sup> Kjellerbod.

3. etasje

BRA-i: 64 m<sup>2</sup> Bad, stue, kjøkken, 2 soverom og gang.

TBA fordelt på etasje

3. etasje

8 m<sup>2</sup> Balkong.

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger.

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.

GUA – summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

## Bygningssakkyndigs

### kommentar til

### arealoppmåling

Himlingshøyde er ca. 244 cm. i stuen. Ca. 243 cm. i gangen.

Balkong (TBA) avrundet til 8 m<sup>2</sup>.

Kjellerbod (BRA-e) på ca. 6 m<sup>2</sup>. Loftsbod med gulvareal på ca. 10 m<sup>2</sup>. Loftsboden har skråtak og er ikke målbar

som BRA- e med henvisning til målereglene. Bodene er merket med 310. Boder utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget og dette kan påvirke boligens BRA.

#### Lovlighet, byggetegninger:

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Opprinnelig intern bod på ca. 3 m<sup>2</sup> er fjernet og gjort om til del av det største soverommet. En mindre del av opprinnelig bod er implementert i gangen og i bruk som garderobe.

## Standard

Dette er en gjennomgående og velholdt leilighet som er oppgradert de siste årene. Boligen har et moderne bad rehabilitert i regi av borettslaget, nyere gulv i de fleste rom, og et oppgradert kjøkken. Planløsningen er arealeffektiv og er endret fra de opprinnelige tegningene for å gi et større hovedsoverom og en praktisk garderobeløsning i gangen.

#### Gang:

Fra felles trappeoppgang kommer du inn i en praktisk og romslig gang. Her er det lagt laminatgulv i 2023. En del av en tidligere intern bod er her omgjort til en smart garderobeløsning, som gir god plass til oppbevaring av yttertøy og sko.

#### Stue:

Stuen har laminatgulv fra 2023 og malte veggflater. Rommet har plass til både sittegruppe og spisebord, og oppleves som lyst og luftig. Oppvarming skjer via en nyere radiator tilknyttet borettslagets anlegg for vannbåren varme. Fra stuen er det utgang til balkongen.

#### Balkong:

Leiligheten har en vestvendt balkong på ca. 8 m<sup>2</sup> med fine solforhold. Balkongen har plass til utemøbler og beplantning etter ønske, og er utstyrt med elektriske

markiser. Herfra er det et åpent utsyn over etablert villabebyggelse, som gir en rolig og tilbaketrukket atmosfære. Nytt terrassebord fra 2026.

#### Kjøkken:

Kjøkkenet har plass til en mindre spisegruppe ved vinduet. Innredningen er funksjonell og byr på gode arbeidsflater samt rikelig med skap- og benkeplass. Samme år ble det montert ny laminatbenkeplate med oppvaskkum og blandebatteri. Det er nisjer for komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap. For økt trygghet er det installert lekkasjestopper i benkeskapet og komfyrvakt. Rommet har laminatgulv fra 2026 og en laminatplate over benken. Nymalte flater fra 2026. Ventilasjonen består av en avtrekksventil koblet til fellesanlegget, supplert med en kullfiltervifte over komfyren.

#### Bad:

Badet ble rehabilitert i perioden 2020-2022 i regi av borettslaget. Rommet er helfliset og har elektrisk gulvvarme og downlights i himlingen. Innredningen består av en dusjnise med innfellbare dører, servant med ettgreps blandebatteri og et vegghengt toalett med innebygget susterne. Det er opplegg for vaskemaskin. Røropplegget ble fornyet i 2020, og det foreligger samsvarserklæring for det elektriske arbeidet.

#### To soverom:

Leiligheten har to soverom, begge med laminatgulv fra 2023 og malte overflater. Hovedsoverommet er av god størrelse og har en karakteristisk, over hundre år gammel tofløyet dør som er tilpasset av et snekkerverksted. Det minste soverommet plasser ypperlig som barnerom, gjesterom, kontor eller hobbyrom. Begge rommene har nyere radiatorer.

#### Overflater:

Gulvoverflater: Laminat i alle rom, lagt i 2023. På kjøkkenet ble laminat lagt i 2026. Fliser på bad.

Vegger: Malte veggflater. Fliser på bad.

Himling: Malt himling.

Listverk: Profilerte listverk fra Thaugland

**Lagring:**

Leiligheten disponerer en kjellerbod på ca. 6 m<sup>2</sup> og en loftsbod med et gulvareal på ca. 10 m<sup>2</sup>. I tillegg er det en praktisk garderobeløsning i gangen.

Hvitevarer: Hvitevarer følger med leiligheten.

Innbo og løsøre: Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:

- Taklampe på stue medfølger ikke

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Gjenstander som er nevnt i standardlisten, men som ikke finnes på eiendommen, vil heller ikke følge med i salget. Alt utstyr og installasjoner som medfølger overtas slik de er, uten garanti, med mindre det foreligger en gjeldende garanti fra produsent eller leverandør.

Kjøper aksepterer at det kan forekomme hull og merker etter montering av inventar og utstyr som ikke er en del av overdragelsen.

# Eiendommens tilstand

Takstmann: Erik Øyum

Type takst avholdt av takstmann: Tilstandsrapport

Sammendrag selgers egenerklæring:

Samsvarserklæring: Det fremgår av selgers egenerklærings skjema / tilstandsrapporten at det foreligger samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen.

Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har

samsvarserklæring.

Selgers egenerklærings skjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

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

- Ja. Ja, kun av faglært
- Beskrivelse: I regi av borettslaget, før jeg kjøpte
- Arbeid utført av: Sans Bygg AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

- Ja. Blant annet er membran oppgradert, alt av detaljer kan man finne hos Vibbo/styret

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

- Ja. kun av faglært
- Beskrivelse: Utskifting av stikkontakter, dimmere og downlights,
- Arbeid utført av: Proff Elektriker AS

13. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

- Ja. Borettslaget har en ordning, men jeg som eier av min andel har ikke det.

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

- Ja. Nye gulv - himling og vegger malt med egeninnsats.

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

- Ja. Det ble satt opp ekstraordinært møte i desember 2025 der følgende oppgraderinger skulle drøftes: Nedgravde avfallscontainere/sykkelhotell/

inngangspartier/dørøppganger/garasjeanlegg.

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

- Ja. Har tilstandsrapport på leiligheten ifbm boligsalg.

26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

- Ja. Det ble satt opp ekstraordinært møte i desember 2025 der følgende oppgraderinger skulle drøftes: Nedgravde avfallscontainere/sykkelhotell/inngangspartier/dørøppganger/garasjeanlegg. Økning av felleskostnader beror på hvorvidt noe blir vedtatt og satt i gang.

## Byggemåte

I forbindelse med salget er det blitt utført en tilstandsrapport av en bygningsesakkyndig, som gir en teknisk gjennomgang av boligen og påpeker eventuelle avvik. Rapporten, sammen med selgers egenerklæring, er vedlagt salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter grundig gjennomgår disse dokumentene før bud legges inn.

All informasjon i tilstandsrapporten anses som kjent for kjøper, og det vil ikke være mulig å reklamere på forhold som er nevnt i rapporten. Spesielt forhold som er vurdert med TG2 og TG3 bør vurderes nøye, da de indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, noe som kan innebære behov for utbedringer. Bygningsdeler som er merket med TGIU er ikke blitt vurdert av takstmannen.

Beskrivelsen av boligen nedenfor er hentet direkte fra tilstandsrapporten:

Bygning:

Boligbygg med flere boenheter, bygget i 1957. Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen. Boligen har etasjeskille i betong. Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke

relevant.

Vinduer:

Vinduene har 2-lags isolerglass i trerammer fra 1988. Vinduene er sidehengslede med vippefunksjon. Det er spalteventiler i vinduene.

Dører:

Brannsertifisert (B 30) og lydklassifisert (35 db) inngangsdør fra 1989. Balkongdør fra 1988 med glassfelt. Innvendig er det glatte innerdører med terskler. En tofløyet dør inn til det største soverommet er rustikk og over hundre år gammel, og er tilpasset av snekkerverksted.

Trapper/adkomst:

Adkomst til leiligheten via felles trappeoppgang.

Balkong/terrasse:

Vestvendt, utkraget balkong i betong på ca. 8 m<sup>2</sup>. Rekkverket er i stål og platekonstruksjon. Gulvet er i betong med avrenning gjennom sluk i gulvet.

VVS-installasjoner:

Vannrør på kjøkken er rør-i-rør i benkeskap, koblet på veggbokser. Tilkobling av blandebatteri ble utført i 2021. På badet er det rørskap over toalettet med stoppekraner og samlestocker til rør. Rørøppegget på badet ble byttet i 2020. Synlige avløpsrør er av plast, mens soilrør ikke er tilgjengelig inne i leiligheten. Varmtvann leveres fra fellesanlegg. Sluk på badet er med klemring og synlig sveisemembran.

Ventilasjon:

Mekanisk ventilasjon med vifte plassert på loftet, som er koblet til bad og kjøkken. Det er avtrekksventiler på kjøkkenet og badet. Tilluft skjer via overstrømmingsspalte under døren til badet, spalteventiler i vinduer, og friskluftsentililer i soverommene og på kjøkkenet. Det er en kullfiltervifte over komfyren.

## Tekniske detaljer:

Oppvarming med radiatorer tilkoblet vannbåren varme fra fellesanlegg, som består av energibrønner og varmepumper. Radiatorene er nyere og ble skiftet i tidsrommet 2011-2013. Boligen har brannvarslere og et 6 kg pulverapparat merket ABC.

Elektrisk anlegg: Sikringssskap i oppgangen med automatsikringer og jordfeilbryter. Forskriftsmessig brukerveiledning til jordfeilbryter og kursoversikt. 5 kurser. Hovedsikring på 40 A. E- Verket har utført el-sjekk på anlegget i 2022. Noen mindre avvik er rettet. Det er fremlagt samsvarserklæring på utførte arbeider på badet i 2020 (Trygg Elektro).

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)?

- Ja

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

- Ja Eksisterer det samsvarserklæring? Ja Det er fremlagt samsvarserklæring på utførte arbeider på badet i 2020 (Trygg Elektro). Det er byttet stikkontakt, dimmere, ledninger til downlight og stikk i 2024 av Proff Elektriker AS.

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

- Nei

Bygningsdeler vurdert med TG2:

- Vinduer | Eldre vinduer. Vinduer er ofte borettslagets ansvarsområde uten at det er sjekket spesifikt i dette tilfellet. Vinduene bør følges opp med jevnlig vedlikehold og eventuelt utskiftes ved behov, for å unngå økt varmetap, trekk og risiko for punktering av isolerglass. Dårlig isolasjon og tettelisten kan over tid føre til

energitap, fuktskader og redusert bokomfort.

- Dører | Eldre dører. Dørene fungerer per i dag, men alder kan ha påvirket isolasjonen og vindtettingen rundt vinduene. Ytterdører/balkongdører er ofte sameiets/ borettslagets ansvarsområde uten at det er sjekket spesifikt i dette tilfellet. Eldre dører med glass løper en større risiko for punktering. Foreløpig så vurderes normalt periodisk vedlikehold som smøring av hengsler etc. som tilstrekkelig.

- Andre utvendige forhold | Borettslaget har innkalt til ekstraordinært årsmøte i desember 2025 i forbindelse med fremtidig vedlikehold. Der er det redegjort for en ganske omfattende vedlikeholdsplan skrevet blant annet av Multiconsult og Obos prosjekt. Denne tar for seg garasjerekker utomhusarealer, trappeoppganger og en del generelle forhold. Det er ikke gjort dypdykk i rapportene eller problemstillingene, kun konstatert at borettslaget har en pågående prosess for fremtidig vedlikehold. Det er sannsynlig at husleien vil øke som følge av nødvendig vedlikehold. I denne sammenhengen skal det settes TG 2 når det ikke foreligger teknisk rapport og også når det er behov for vedlikehold og utbedring av mindre skader. I dette tilfellet foreligger det vedlikeholdsrapporter og det er behov for fremtidig vedlikehold og utbedring av skader. I dette tilfellet skal ikke andelseiere gjøre annet enn å stemme i ekstraordinært årsmøte for omfanget av fremtidige vedlikehold. Det er borettslaget styre som styrer prosessen og utfører årsmøtets vedtatte planer.

- Ventilasjon | Det er påvist begrenset ventilering/ luftgjennomstrømming. Det er en del dugg på vinduer i alle rom på beiferingen. Dette kan skyldes manglende luftgjennomstrømming. Flere ventilert er lukket og kan være en årsak til dugg. Dette i kombinasjon med utetemperatur kan også være delårsak. Dersom tiltaket ikke utføres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader. Åpne ventilert for å sørge for best mulig luftgjennomstrømming. Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig luftkvalitet.

Bygningsdeler vurdert med TG3:

- Det er ikke avdekket forhold som er vurdert med TG3.

Bygningsdeler som ikke har blitt undersøkt (TGIU):

- Bad - Fukt i tilliggende konstruksjoner | Det er betong/murvegg på badet. Hulltaking er derfor ikke utført. Det er utført fuktsøk med Protimeter Surveymaster på overflater inne på badet uten at det ble avdekket unormale verdier. Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsoner. TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

Opplistingen over er ikke uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

For ordens skyld nevner vi at TGIU står for tilstandsgrad ikke undersøkt, f.eks. fordi en del av bygget ikke har vært tilgjengelig for inspeksjon. Disse delene kan dermed ha feil eller mangler som ikke er avdekket.

## Øvrig informasjon

### Adresse

Radarveien 33, 1152 OSLO

Gnr. 159, bnr. 158

i Oslo kommune. Andelsnr. 196 i KNAUSEN BORETTSLAG med orgnr. 947963430

### Selger

Mina Eskandari

### Borettslag

KNAUSEN BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 947963430

Andelsnummer: 196

Knausen Borettslag (org.nr. 947963430) er tilknyttet OBOS og forvaltes av OBOS Eiendomsforvaltning AS. Borettslaget har hjemmesider på [www.vibbo.no](http://www.vibbo.no) og [www.knausen.no](http://www.knausen.no).

Innmelding i OBOS kr 500,-:

For å kunne erverve og eie boligen kreves det medlemskap i OBOS. Dersom flere skal eie sammen, må alle være medlemmer. Innmelding innebærer en engangssum på 300 kroner for andelskapital, samt en årlig kontingent på 200 kroner.

Innkalling til årsmøte 2025 viser til gjennomført vedlikehold. For mer utfyllende informasjon vises det til vedlegg i salgsoppgaven. Oppsummering:

- 2024 – Nye vannmålere: Installert på alle hovedinntak.

Fra 2025 beregnes vann- og avløpsgebyr etter faktisk forbruk. Estimert besparelse ca. kr 400 000 per år.

-2024 – Porttelefon og adgangssystem: Nye

porttelefoner med kamera installert jan.–mai 2024.

Elektronisk adgangssystem med brikker og app installert sep.–nov. 2024.

- 2024 – Ny bredbåndsavtale: 3-årig avtale med Telia fra 1. mars 2024. Gir bredbånd 1000/1000 Mbps til alle leiligheter.

- Elbillading: Totalt 25 ladepunkter for beboere (utvidet i 2023).

- Uteområder: Overordnet plan for utvikling av utearealer ferdigstilt i 2023, med blant annet nye sykkelparkeringer og forbedring av gangveier.

- 2019–2021 – Rør- og baderomsprosjekt: Full utskiftning av rør og rehabilitering av bad. Garantiperiode til 30.04.2026.

Fra Årsmøte 2025:

-Planer for fremtiden

-Maling av balkonger og vinduer.

-Rehabilitering trapperom.

-Nedgravd avfallssystem.

- Etablering av sykkelparkeringer/sykelhotell.
- Oppgradering av uteområder.
- Rehabilitering inngangspartier.
- Utvidelse av brønnpark.
- Tilrettelegging for ladepunkter på utleieplasser.

#### Fra ekstraordinært årsmøte 2025:

Det ble avholdt et ekstraordinært styremøte 11. desember 2025. Her falt forslaget om å etablere 2 sykkelhotell og deler av garasjerehabiliterings forslaget. Videre ble forslaget om å erstatte dagens avfallsbeholdere med nedgravde løsninger som innlemmes i nøkkelfritt system. Forslaget om å gjennomføre hele den utarbeidede planen for oppussing av inngangspartier og oppganger, uten dørautomatikk på alle oppgangsdører (monteres kun ved dokumentert behov) ble også vedtatt.

#### Nye vannmålere:

Høsten 2024 ble det installert nye vannmålere slik at vannforbruket kan registreres på alle hoved-inntakene. Dette betyr at vann- og avløpsgebyret kan beregnes etter målt (faktisk) forbruk fra og med 2025. Analyser viser at en overgang fra arealbasert (stipulert) til forbruksbasert (målt) beregning av vann- og avløpsgebyret kan gi en mulig årlig besparelse på mer enn kr 400 000 per år.

#### Vedlikeholdsplan:

I løpet av 2025 skal det utarbeides en vedlikeholdsplan for en ny tiårsperiode. OBOS prosjekt er engasjert til å bistå styret i dette arbeidet, og vil utføre en omfattende tilstandsvurdering av eiendom/bygg. Arbeidet vil resultere i en tilstandsrapport som vil gi inngående informasjon om vedlikeholdsbehovet i årene som kommer. Videre vil tilstandsrapporten legge grunnlaget for en detaljert vedlikeholdsplan som utarbeides for de neste årene. Vedlikeholdsplanen bør gi økonomisk gevinst over tid og bidra til å redusere risikoen for uforutsette og uregelmessige økninger av felleskostnadene. Det skal avholdes et ekstraordinært årsmøte 6. desember med følgende saker : Valg av ny revisor, nedgravde avfallscontainere, sykkelhotell,

Inngangspartier og oppganger og garasjeanlegg (A-, B- og C-rekker).

#### Maling av balkonger og vinduskarmer:

Gjennom våren 2025 har OBOS prosjekt bistått styret i gjennomføringen av første fase av en anbudsrunde. Fire entreprenører med gode referanser ble invitert til å gi tilbud etter kravspesifikasjon og delta på tilbudsbefering. Tre av disse har valgt å sende inn tilbud innen tilbudsfristen. Forprosjekteringen er for tiden i en evalueringsfase, og i løpet av forsommeren skal det velges en entreprenør som det skal jobbes videre med. På grunn prosjektets omfang vil det saken legges frem for ekstraordinær generalforsamling høsten 2025. Av praktiske grunner legges det opp til at malingsarbeidet kan gjennomføres tidlig våren 2026.

#### Rehabilitering av trapperom:

Styret planlegger en oppussing av trapperom. Trapperommene fremstår i dag som utdaterte, og mange oppganger bærer preg av slitasje med sårskader på vegger og gulv. Styret planlegger derfor for en relativt omfattende rehabilitering i denne omgang. Prosjektet vil omfatte reparasjon av sårskader på gulv, rehabilitering og maling av gelendre, listverk, vegger og tak. Videre er flere tiltak til vurdering som for eksempel rehabilitering av gulv, bytte av kjeller- og loftdører og oppgradering av inngangsparti.

Styret har vært i kontakt med interiørarkitekter, men har etter hvert innsett at arbeidet i større grad bør systematiseres med en dedikert prosjektleder for å sikre raskere fremdrift. Derfor har styret bedt OBOS Prosjekt om bistand videre i prosjektarbeidet. Prosjektet får et omfang som betyr at det skal legges frem for generalforsamlingen. Det jobbes for at prosjektet skal kunne legges frem for i ekstraordinær generalforsamling høsten 2025, samtidig som prosjektet for maling av balkonger og vinduskarmer. Målsettingen er at prosjektet kan gjennomføres vinteren 2025/2026.

#### Garasjer:

Garasjeanlegget i borettslaget er i behov av omfattende utbedringer. Over flere år har grunnen under garasjene blitt vasket ut, og i kombinasjon med vibrasjoner fra T-banen har dette ført til synkehull og setningsskader. Det er også rapportert om nedfall fra konstruksjonen, og den visuelle tilstanden er ikke tilfredsstillende for vårt borettslag. Styret har over lengre tid, i samarbeid med OBOS Prosjekt, arbeidet med utredning av nødvendige tiltak. Prosessen har vært krevende, da garasjene ligger tett inntil T-banen. Dette medfører omfattende dialog med myndigheter og strenge krav til brannsikring, drenering, byggearbeid og øvrige tekniske forhold. Det er også garasjer under noen av blokkene og de forskjellige garasjene krever kanskje forskjellig tilnærming. Vi er nå i sluttfasen av arbeidet med å innhente kunnskap, slik at vi kan få overslag over hva kostnaden per garasje vil bli. Borettslaget må deretter ta stilling til om vi ønsker å gjennomføre prosjektet basert på den leieprisen som da vil måtte innkreves, eller om vi skal vurdere andre, rimeligere alternativer. Det legges opp til at saken behandles på en ekstraordinær generalforsamling, hvor dette prosjektet, sammen med andre nødvendige tiltak, vil bli presentert for endelig beslutning. Deler av vedlikeholdsforslaget falt i det ekstraordinært årsmøte som ble avholdt 11. 12.2025.

#### Bunn- og uttrekksledninger:

Styret har blitt gjort oppmerksomme på at bunn- og uttrekksledningene (rør fra blokker til kommunalt vannledningsnett) er av varierende kvalitet, og at det vil være behov for å gjøre tiltak på flere av disse strekningene. Dermed er det satt i gang en nærmere vurdering av rørene og en kartlegging av det faktiske omfanget av vedlikeholdsbehovet. Tidlige undersøkelser (med kamera) viser at det kan være behov for utskifting av rør på noen strekninger, mens andre kan løses med lokale mindre inngripende tiltak.

På et ekstraordinært årsmøte i desember 2025 ble det behandlet forslag om flere større vedlikeholdsprosjekter. Planlagt oppstart tidlig i 2026. Dette vil medføre en betydelig økning i fellesgjeld og felleskostnader.

Prosjektene som er under vurdering inkluderer:

- Rehabilitering av balkonger og fasader, anslått kostnad kr 16,1 millioner.
- Oppussing av inngangspartier og oppganger, anslått kostnad kr 33,6 millioner.
- Utskifting eller renovering av bunn- og uttrekksledninger (kloakk), anslått kostnad kr 3-5 millioner.
- Etablering av nedgravde avfallscontainere, anslått kostnad kr 4,52 millioner.
- Bygging av to sykkelhotell, anslått kostnad kr 4,61 millioner.
- Rehabilitering av garasjeanlegg, som har betydelige skader. Kostnad er anslått til mellom kr 16,36 og 31,16 millioner avhengig av valgt løsning

Det følger av vedlegg "Ekstraordinært årsmøte 2025": Dersom generalforsamlingen følger styrets innstilling i alle saker, betyr dette at alle prosjekter vil bli gjennomført i tiden som kommer foruten installering av dørautomatikk. Dette betyr i så fall at fellesgjelden vil øke med anslagsvis kr 190 600 i gjennomsnitt per leilighet. Videre vil dette medføre en økning i felleskostnadene på anslagsvis 19,4% eller kr 1022 per måned per leilighet.

Nødvendig vedlikehold må gjennomføres uansett og omfatter tiltak som vil øke fellesgjelden med anslagsvis kr 139 700 i gjennomsnitt per leilighet. Nødvendig vedlikehold vil medføre en økning i felleskostnadene på anslagsvis 14,3% eller kr 749 per måned per leilighet.

#### Kjekt å vite:

- Borettslaget har boder til utleie. Utleie administreres av styret. Boder som leies av borettslaget følger ikke boligen i forbindelse med salg.
- Det er kun tillatt å grille på terrassen med elektrisk grill og gass grill.

Forretningsfører: Obos Eiendomsforvaltning

Borettslagets forsikringsselskap: Gjensidige Forsikring  
Asa

Polisenummer fellesforsikring: 56703748

Husdyr: Det er tillatt å holde dyr dersom gode grunner taler for dyreholdet og det ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen. Søknad om dyrehold sendes til styret på eget skjema. Ved et eventuelt dyrehold gjelder egne bestemmelser i husordensreglene, punkt 2.12.

Forkjøpsrett: Andelseiere i borettslaget og deretter medlemmer i OBOS har forkjøpsrett.

Forhåndsvarsel av forkjøpsrett ble sendt 09.03.2026, meldefrist for medlemmene er 17.03.2026.

Styregodkjennelse: Kjøper skal godkjennes av styret i borettslaget. Dette kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper ikke rett til å ta eiendommen i bruk jf. borettslagsloven § 4-5 (2). Blir kjøper ikke godkjent som ny eier må kjøper besørge videresalg av andelen. Hjemmelen overføres til kjøper og oppgjør utbetales til selger.

Regnskap/budsjett/kostnadsøkninger: Årsregnskapet for 2023 viser et underskudd på litt over 1,2 millioner kroner, og for 2024 et underskudd på nærmere 2,5 millioner kroner.

Budsjettet for 2025 legger derimot opp til et overskudd på i underkant av 300 000 kroner. Det er blant annet budsjettert med lavere kostnader til drift og vedlikehold sammenlignet med de to foregående årene.

## Vedtekter/husordensregler

Ligger vedlagt salgsoppgaven.

## Beboernes forpliktelser og dugnader

Vedlikeholdsplikter følger av vedtektene punkt 5.

Borettslaget gjennomføre alminnelig dugnad hver vår, dvs. alminnelig vedlikehold av fellesarealer og lekeplasser. Styret kan utover dette innkalle hele eller deler av borettslaget til dugnad på enkelte prosjekter.

## Energimerke

Energikarakter: E

Energifarge: Oransje

## Info energiklasse

Alle eiendommer som selges eller leies ut, skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er korrekte.

Selger har fylt ut fullstendig energiattest, som er lagt ved salgsoppgaven. Megler påtar seg ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

## Oppvarming

Boligen varmes opp med vannbåren varme fra fellesanlegg, som består av energibrønner og varmpumper, distribuert via radiatorer. Radiatorene ble skiftet i tidsrommet 2011-2013. Det er elektrisk gulvvarme på bad. Varmtvann leveres fra fellesanlegg.

Hvis et rom på visningen mangler fast installert oppvarmingskilde, vil ikke dette bli inkludert i handelen.

Selger opplyser at det årlige strømforbruket for 2025 var 3 622 kWh. Det er viktig å merke seg at energiforbruket kan variere fra husstand til husstand.

## Regulerings og arealplaner

Ny kommuneplan fra 23. september 2015. Oslo kommune har vedtatt en ny kommuneplan som kan få betydning for en rekke eksisterende reguleringsplaner i kommunen. For informasjon om eventuelle arbeider eller prosjekter i nærliggende områder, anbefales det å gjøre søk i Oslo kommunes portal for saksinnsyn: <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/>.

- Arealformål: Bebyggelse og anlegg, nåværende. Bane, eksisterende
- Blågrønn struktur: Område med behov for park på minimum 5 dekar ved byutvikling
- Støysoner: Veg, gul sone. Bane, gul sone

Eiendommen er regulert til:

- S-625: Regulerings- og bebyggelsesplan for del av gnr. 159, bnr. 1, nabolag Kolsrud. Flate: Bolig m.tilh. anlegg, offentlig kjørebane/veigrunn, felles lekeareal og garasje i boligområde. Linje: Måle- og avstandslinje
- 201801721: Områderegulering for Lambertseter - Karlsrud. Flate: Pågående plansak. \*
- V050356: Endret reegulering av kombinert gang og turvei under banen samt endret regulering av vei 1639. Flate: Offentlig kjørebane/veigrunn og offentlig gang-/sykkelvei
- V050157: Ad detaljeendring i bebyggelsesplanen for Knausen, gnr. 159 bnr. 1, Lambertseter Nord. Flate: Bolig m.tilh. anlegg

Pågående plansaker i nærområde:

- Saksnummer 202523468: Detaljregulering - Raschs vei 38 med flere. Status: Under behandling\*
- Saksnummer 202450794: Cecilie Thoresens vei 13-15 - Boliger. Status: Under behandling\*
- Saksnummer 202459978: Cecilie Thoresens vei 21 med flere - Påbygg på tak - Lambertseter senter. Status: Under behandling\*

- Saksnummer 202512348: Cecilie Thoresens vei 8 - Utvidelse av Karlsrud skole. Status: Under behandling

\*Områdereguleringen for Lambertseter-Karlsrud i Oslo legger opp til å forvandle eldre industri- og næringsområder langs Cecilie Thoresens vei til et moderne boligområde. Det planlegges for ca. 900-1000 nye boliger (3-7 etasjer), 10-11 nye butikker/serveringssteder, samt nye torg, byrom og en stor ny park. 3D tegning av planforslag: [https://experience.arcgis.com/experience/ae408d8000e14a93aebce1f01623466a/page/Page?views=View-3#data\\_s=id%3AdataSource\\_5-1855de1aac5-layer-56-18920ae5b0a-layer-65%3A37116](https://experience.arcgis.com/experience/ae408d8000e14a93aebce1f01623466a/page/Page?views=View-3#data_s=id%3AdataSource_5-1855de1aac5-layer-56-18920ae5b0a-layer-65%3A37116)

Viktige detaljer i planen:

- Boliger: Det satses på en blanding av leiligheter og rekkehus. Nyere forslag (januar 2026) legger til rette for høyere og tettere bebyggelse, totalt ca. 915 boliger.
- Områdeløft: Området rundt Karlsrud T-banestasjon skal utvikles til et lokalsentrum, lignende Sæter, men i mindre skala.
- Grøntområder: Det er planlagt en ny park på fem mål i Cecilie Thoresens vei og økt satsing på grønne byrom.
- Trafikk: Planen legger opp til bedre forhold for myke trafikanter med nye gangforbindelser og sykkelveier.
- Fremdrift: Utbyggingen vil skje i etapper over flere år. Det første delprosjektet nær Lambertseter senter er lengst fremme i prosessen.
- Status: Planforslaget er til politisk behandling (vinter 2026), med høringsfrist for endringsforslag den 24. februar 2026.

Pågående byggesaker i området:

- I forbindelse med utarbeidelse av salgsoppgaven er det undersøkt om det foreligger registrerte byggesaker på nærliggende eiendommer/tomter. Det er ikke funnet registrerte byggesaker i området per dags dato.

For mer informasjon om reguleringsforhold, kontakt megler eller søk på saksnummer, adresse eller gårds- og bruksnummer på Plan- og bygningsetatens hjemmeside.

## Tinglyste heftelser

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

301/159/158:

06.02.1958 - Dokumentnr: 1473 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

Korrekt dok.nr. er iht gammel grunnbok og pantebokskopi: 1473/1958

05.01.1960 - Dokumentnr: 61 - Bestemmelse om veg

Bestemmelse om gjerde

Med flere bestemmelser

Gjelder denne registerenheten med flere

01.10.1962 - Dokumentnr: 12031 - Best. om vann/kloakkledn.

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:159 Bnr:200

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

16.07.1986 - Dokumentnr: 43043 - Bestemmelse om veg

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.

Med flere bestemmelser

21.12.1988 - Dokumentnr: 89220 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.

Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

04.07.1991 - Dokumentnr: 34087 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om garasje/parkingsplass. Kan ikke avlyses uten

Oslo veisjefs samtykke.

20.01.2006 - Dokumentnr: 4564 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:159 Bnr:157

Bestemmelse om adkomstrett

Bestemmelse om varighet

Bestemmelse om parkering

Med flere bestemmelser

05.06.1957 - Dokumentnr: 6523 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:0301 Gnr:159 Bnr:1

20.01.1961 - Dokumentnr: 921177 - Sammenslått med

denne matrikkelenhet:

gnr:158 bnr:502, 602 og 603.

20.01.2006 - Dokumentnr: 4564 - Erklæring/avtale

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:159 Bnr:157

Bestemmelse om parkering

Bestemmelse om adkomstrett

Med flere bestemmelser

Legalpant: Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Dette betyr at borettslaget har prioritet over tinglyste lån når det gjelder betaling av felleskostnader, og kan kreve inn pengene før andre kreditorer, selv om de har lån registrert på andelen.

## Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpssystem. Stikkledningene fra eiendommen og ut til det kommunale nettet er private. Adkomst til eiendommen skjer via offentlig vei, med privat gangvei til bygget.

## Utleie

Adgang til utleie: Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

I andelseieren kan overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.

Det følger av husordensreglene at utleie av enkeltrom skal meldes styret.

## Radonmåling

Leiligheten ligger i 3. etasje. I leiligheter som ligger i tredje etasje eller høyere, er det som hovedregel ikke nødvendig å måle radonverdier. I følge radonkart over området er det vurdert med moderat til lav aktsomhetsgrad. For mer informasjon om radon, se [www.dsa.no/radon](http://www.dsa.no/radon).

## Diverse

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borettslag til en bestemt bolig. Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men de må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller dersom borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterrett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget, på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Emera i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakten kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Foto: Paul-Dan Dragoman.

# Kontraks- grunnlag

## Overtakelse

Tidspunkt for overtakelse avtales mellom kjøper og selger.

## Forsikring

Boligselgerforsikring: Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad kr. 20 000 000,-. Egnerklærings skjema er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå denne før bud

inngis.

Boligkjøperforsikring: Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>

## Lovanvendelse

Regelverk og generelle opplysninger

Boligen selges med det inventar og utstyr som i henhold til gjeldende lover, forskrifter eller offentlige pålegg skal følge med eiendommen, jf. avhendingsloven § 3-4.

Fastmonterte eller spesialtilpassede installasjoner og innredning som anses som varig tilknyttet boligen, følger normalt med i handelen, med mindre det foreligger en særskilt avtale mellom partene om noe annet, jf. avhendingsloven § 3-5.

En standard tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) følger salgsoppgaven, og gjelder som utgangspunkt for hva som inkluderes i salget – med mindre avvik er tydelig avtalt mellom kjøper og selger.

Om informasjonsgrunnlaget

Opplysninger om boligens størrelse og utforming, både innvendig og utvendig, bygger på informasjon hentet fra vedlagte tilstands- og boligsalgsrapport. Innholdet i salgsoppgaven er basert på selgers informasjon, fagkyndig vurdering, samt opplysninger fra offentlige registre som kommunen og Kartverket. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses for å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, slike forhold kan ikke senere gjøres gjeldende som en

mangel ved boligen. Dette gjelder uavhengig av om dokumentene er lest.

Det kan være forskjell mellom boligens faktiske bruk av rom og det som er godkjent av myndighetene. Alle interessenter anbefales derfor å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagperson, før bud gis. Dersom kjøper velger å kjøpe uten å ha sett eiendommen, kan det ikke etter overtakelse reklameres på forhold som burde ha vært oppdaget ved en ordinær gjennomgang.

Dersom det oppstår behov for ytterligere avklaringer, oppfordres interessenter til å kontakte eiendomsmegler eller egne rådgivere før de gir bud.

Slitasje og bruk

Det må også forventes at eiendommer som har vært i bruk, vil kunne ha tegn til slitasje og eventuelle skader. Slik normal bruksslitasje og behov for vedlikehold må kjøper påregne, og dette vil normalt ikke gi grunnlag for reklamasjon eller prisavslag.

Avtalerettslig

Partenes rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, og all tilgjengelig dokumentasjon som forelår for kjøper før handelen ble inngått. I tillegg gjelder avhendingsloven. Det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke, og dette er nærmere forklart nedenfor.

Budgivning og selgers vurdering

På grunn av ulike ansvarsforhold kan selger velge å prioritere bud fra ikke-forbrukere, selv om budet er lavere enn et forbrukerbud. Når kjøper ikke er forbruker, kan selges ansvar begrenses ettersom boligen selges «som den er», noe som kan være av verdi for selger. Det understrekes at selger står fritt til å velge hvilket bud som aksepteres, og er ikke forpliktet til å velge det høyeste.

Alle budgivere må ved inngivelse av bud opplyse om de opptrer som forbruker eller som næringsdrivende/person

som handler hovedsakelig som ledd i næringsvirksomhet. Det vil opplyses hvis konkurrerende bud kommer fra en ikke-forbruker.

**Forbrukerkjøp – definisjon og vilkår:**

Et forbrukerkjøp foreligger når en fysisk person kjøper eiendom uten at formålet hovedsakelig er knyttet til næringsvirksomhet.

En eiendom anses å ha en mangel dersom den ikke oppfyller kravene som følger av avtalen, eller ved brudd på bestemmelser i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Det samme gjelder hvis eiendommen ikke samsvarer med det som med rimelighet kunne forventes ut fra blant annet alder, type og synlig tilstand – eller hvis det er tilbakeholdt, eller gitt feilaktige opplysninger, og dette har påvirket avtalen.

Dersom det er avvik mellom oppgitt og faktisk innvendig areal på minst 2 % og samtidig minst 1 kvadratmeter, kan dette utløse rett til kompensasjon etter § 3-3 i avhendingsloven.

Ved beregning av krav om prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke kostnader med inntil kr 10 000 (som en egenandel).

**Ikke-forbruker – definisjon og vilkår:**

Dersom kjøper er en juridisk enhet, eller en fysisk person som handler i næringsssammenheng, regnes kjøpet ikke som et forbrukerkjøp.

Ved slike kjøp selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er begrenset til det som følger direkte av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-9. I disse tilfellene fravikes § 3-3 andre ledd, og eventuelle arealavvik vurderes etter § 3-8.

Kjøperens plikt til å foreta grundige undersøkelser gjelder også fullt ut for kjøpere som ikke omfattes av forbrukerdefinisjonen.

## Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID.

Eiendomsmegler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema, og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

Alle bud skal inngi skriftlig til eiendomsmegler. Kravet til skriftlighet gjelder også ved forhøyelse av bud, motbud og selgers aksept eller avslag. Før et bud kan formidles til selger må megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver bruker e-signatur som f.eks. bankID. Etter det første budet er inngitt, kan budgiver inngi bud pr e-post eller pr SMS til megler.

Hvis budgiver skal by på eiendommen i henhold til en kjøpsfullmakt må megler kontaktes og fullmakten oversendes før budgivning.

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.

Bud som har forbehold om konfidensialitet ("hemmelige bud") vil ikke bli formidlet til selger. Alle interessenter oppfordres til å inngi bud via eiendomsmegler.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en akseptfrist som er lang nok til at budet og eventuelle forbehold kan viderefremidles til alle involverte parter slik at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og

budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budet.

Eiendomsmegler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt, og vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren.

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. Kopi av budjournal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand.

Hvis budgiver ønsker å være anonym, kan bud fremmes via en fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgssoppgaven, eller ta kontakt med megler.

## Betalingsbetingelser

Hele oppgjøret må betales samlet fra en norsk bankkonto. Overføringer fra utlandet aksepteres kun unntaksvis, og kun dersom dette er forhåndsavtalt med megler i forbindelse med aksept av budet.

## Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking, og er blant annet forpliktet til å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at avtalen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, er dette et mislighold fra kjøpers side. Et vesentlig mislighold kan gi selger rett til å heve avtalen og til å gjennomføre dekningsvalg for

kjøpers regning.

Dersom selger ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget, må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Emera eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

## Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Se [www.emera.no](http://www.emera.no) for vår personvernerklæring.

## Meglernes vederlag

Fast provisjon: kr 40 000,00

Tilrettelegging: kr 10 000

Visninger/overtagelser: kr 3 900 pr. stk.

Markedspakke: kr 24 850

Oppgjørshonorar inkl. factoring: kr 9 900

Grunnpakke bolig info: kr 10 300

Utlegg:

Selger dekker utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Disse er estimert til ca. kr 13 625,00, og omfatter vanligvis innhenting av informasjon fra kommunen, eventuell forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter. Total kostnad ved salg til prisantydning: kr 74 075,00. Dette inkluderer både vederlag og stipulerte utlegg.

Ved avbrutt oppdrag:

Dersom oppdraget sies opp eller utløper uten at salget gjennomføres, har megler krav på rimelig vederlag for medgått tid og for utført arbeid. Dette omfatter blant annet vederlag knyttet til tilrettelegging, markedsføring

og eventuelle avholdte visninger, samt påløpte utlegg.  
Timepris ved slik beregning er kr 3500.

## Oppdragsansvarlig

Francis Johansson-Merrick  
Daglig leder | Eiendomsmegler | Partner  
francis.johansson-merrick@emera.no  
Tlf: 951 97 652

Adrian Stokstad  
Eiendomsmegler | Partner  
adrian.stokstad@emera.no  
Tlf: 469 10 410

## Ansvarlig megler

Francis Johansson-Merrick  
Daglig leder | Eiendomsmegler | Partner  
francis.johansson-merrick@emera.no  
Tlf: 951 97 652

## Meglerforetaket

Emera No1 AS  
Organisasjonsnummer 934963385  
Henrik Ibsens gate 40-42, 0255 OSLO  
Tlf: 222 52 222

## Salgsoppgavedato

08.03.2026

## Samarbeidspartnere og tilknyttede foretak

Emera Norge AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Emera har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsopdrag. Våre samarbeidspartene er:

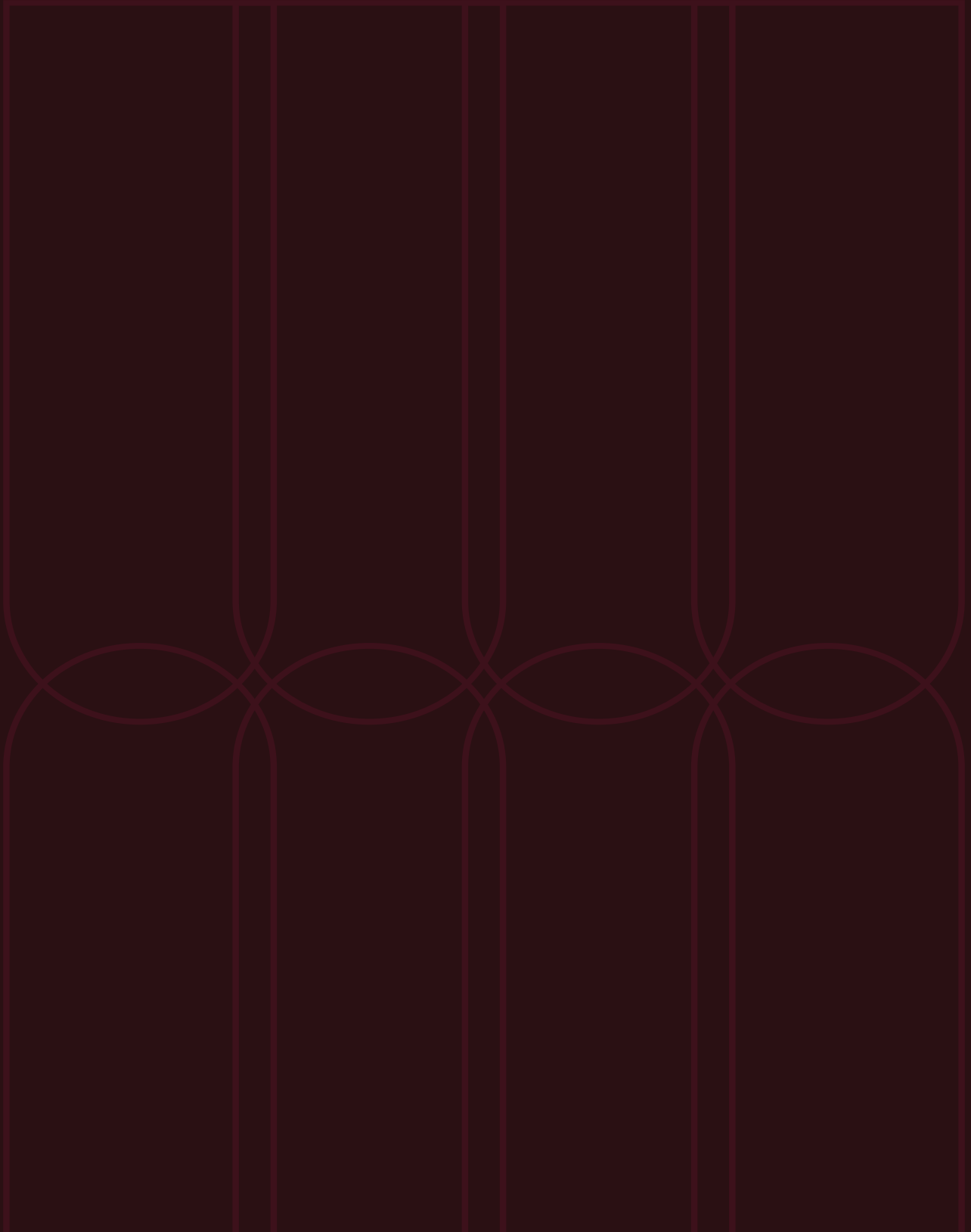
Søderberg & Partners AS - formidler av boligselger- og boligkjøperforsikring

Overo AS - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

RADARVEIEN 33

# VEDLEGG



# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EMERA Oslo Vest	
Oppdragsnr.	
01260010	
Selger 1 navn	
Mina Eskandari	
Gateadresse	
Radarveien 33	
Poststed	Postnr
OSLO	1152
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2022
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	3
Antall måneder	5
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 01260010

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: ME

1

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

I regi av borettslaget, før jeg kjøpte

Arbeid utført av

Sans Bygg AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei  Ja

Beskrivelse

Blant annet er membran oppgradert, alt av detaljer kan man finne hos Vibbo/styret.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Svar

Nei

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Utskifting av stikkontakter, dimmere og downlights,

Arbeid utført av

Proff Elektriker AS

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei  Ja

Beskrivelse

Borettslaget har en ordning, men jeg som eier av min andel har ikke det

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Nye gulv - himling og vegger malt med egeninnsats

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei  Ja

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

Svar

Nei

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Det ble satt opp ekstraordinært møte i desember 2025 der følgende oppgraderinger skulle drøftes: Nedgravde avfalls containere/ sykkelhotell/inngangspartier/dørøppganger/ garasjeanlegg.

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

Nei  Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei  Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Har tilstandsrapport på leiligheten ifbm boligsalg.

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

Nei  Ja

#### Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

Nei  Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

Nei  Ja

Beskrivelse

Det ble satt opp ekstraordinært møte i desember 2025 der følgende oppgraderinger skulle drøftes: Nedgravde avfalls containere/ sykkelhotell/inngangspartier/dørøppganger/ garasjeanlegg. Økning av felleskostnader beror på hvorvidt noe blir vedtatt og satt i gang.

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

## Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Mina Eskandari	00ea408fd313f10e8f031e be2fee3f9e7324b7c0	16.02.2026 09:15:49 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 01260010

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

# Nabolagsprofil

Radarveien 33 - Nabolaget Karlsrud søndre/Lambertseter nordvest - vurdert av 61 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Familier med barn
- Godt voksne



## Offentlig transport

Karlsrud T Linje 4B, 4N	4 min	0.3 km
Karlsrud Linje 1, 4	5 min	0.4 km
Holtet Linje 13, 19	19 min	1.6 km
Ryen T-bane, buss	5 min	2.6 km
Nordstrand stasjon Linje L2	6 min	2.9 km

## Skoler

Karlsrud skole (1-10 kl.) 546 elever, 36 klasser	8 min	0.7 km
Lambertseter skole (1-10 kl.) 641 elever, 39 klasser	15 min	1.3 km
Kastellet skole (1-10 kl.) 609 elever, 37 klasser	19 min	1.4 km
Bekkelaget skole (1-7 kl.) 580 elever, 27 klasser	20 min	1.6 km
Brannfjell skole (8-10 kl.) 597 elever, 36 klasser	4 min	2.1 km
Lambertseter videregående skole 825 elever, 30 klasser	8 min	0.6 km
Kongshavn videregående skole 550 elever	7 min	4 km



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



## Kvalitet på skolene

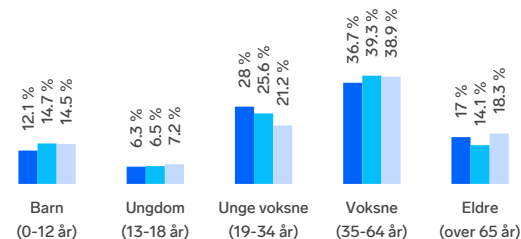
Veldig bra 84/100



## Naboskapet

Godt vennskap 69/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Karlsrud søndre/Lambertseter	963	545
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Knausen barnehage (1-5 år) 119 barn	2 min	0.1 km
Tyrihans barnehage (1-5 år) 57 barn	6 min	0.6 km
Christiania Barnehave Nordstrand (1-5 år) 53 barn	8 min	0.7 km



## Dagligvare


Kiwi Karlsrud	4 min	
Rema 1000 Lambertseter Post i butikk	5 min	0.5 km




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

## Primære transportmidler









-  1. Tog/t-bane
-  2. Egen bil

 **Støynivået**  
Lite støynivå 91/100

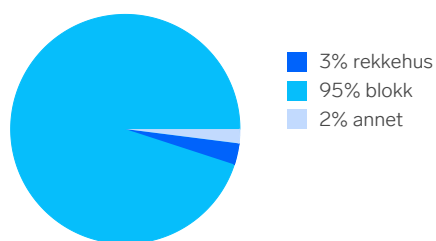
 **Kollektivtilbud**  
Veldig bra 89/100

 **Kvalitet på barnehagene**  
Veldig bra 86/100

## Sport

-  Lambertseter idrettsanlegg 15 min   
Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii... 1.3 km
-  Abildsøparken balløkke 17 min   
Ballspill 1.5 km
-  Mudo Nordstrand 4 min 
-  SATS Karlsrud 6 min 

## Boligmasse







«Perfekt beliggenhet, nærhet til alt!»

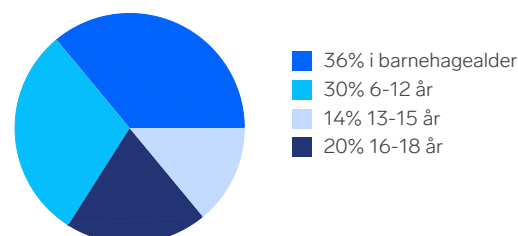
Sitat fra en lokalkjent



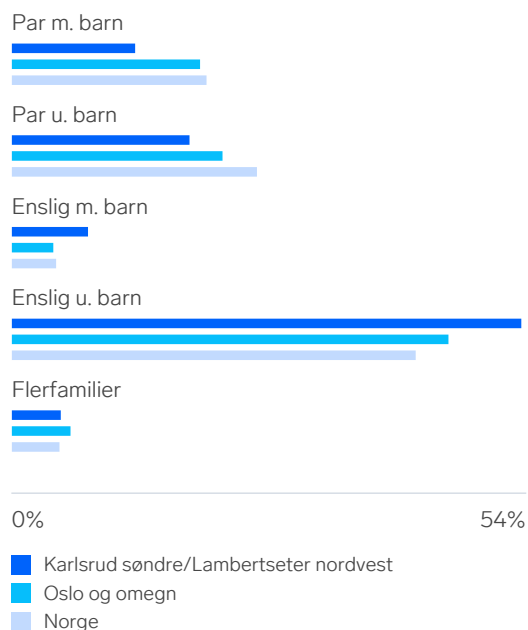
## Varer/Tjenester

-  Lambertseter Senter 9 min 
-  Apotek 1 Karlsrud 6 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

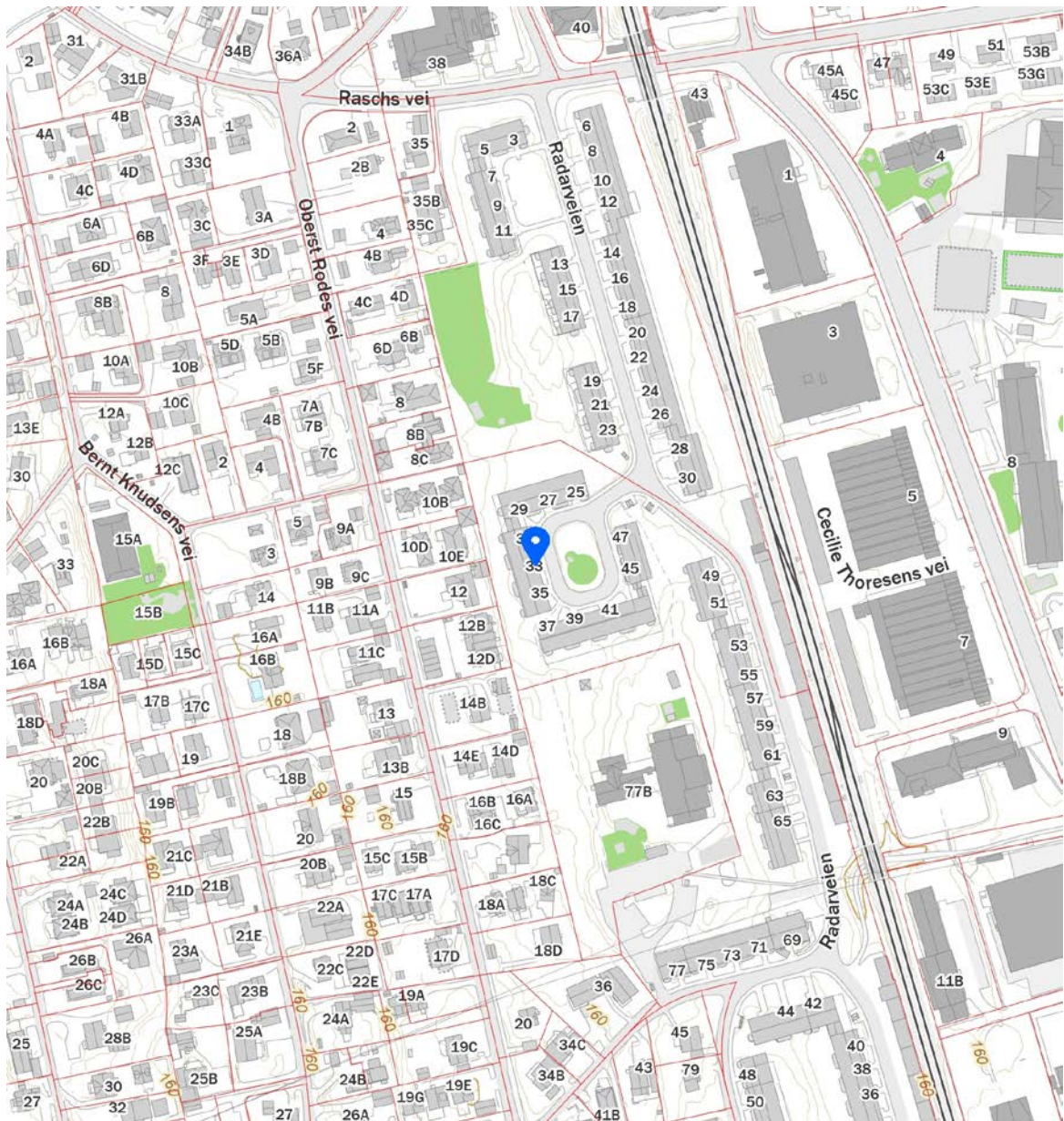
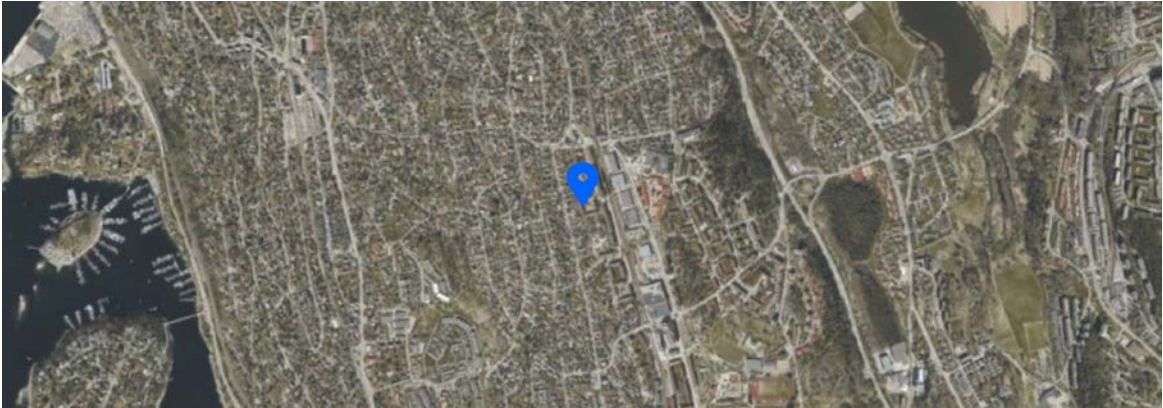


## Sivilstand

		Norge
Gift	20%	33%
Ikke gift	61%	54%
Separert	15%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



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



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

# Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Radarveien 33, 1152 OSLO

 OSLO kommune

# gnr. 159, bnr. 158

# Andelsnummer 196

Sum areal alle bygg: BRA: 70 m<sup>2</sup> BRA-i: 64 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 25.11.2025

Rapportdato: 28.11.2025

Oppdragsnr.: 13722-3234

Referansenummer: FM5059

Autorisert foretak: Øyum Takst og Eiendom AS

Sertifisert Takstingeniør: Erik Øyum



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. 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 bygningsakkyndige 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. Bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndiges 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 bygningsakkyndige 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.

## Øyum Takst og Eiendom AS

Øyum Takst og Eiendom AS er del av kontorfellesskapet Taksthuset AS. Taksthuset har lang erfaring og kompetanse på alt innen takstfaget fra næringstakster, boligtakster, tilstandsvurderinger, skjønn, overtakelse av boliger og så videre. Se [www.taksthuset.no](http://www.taksthuset.no) for kontaktinfo og medarbeidere.

Jeg, Erik Øyum, har jobbet som takstmann siden 2014 og er sertifisert hos Norsk Takst med verditaksering av bolig, tilstandsanalyse av boligeiendom, skjønn og skadetaksering av byggverk.



Rapportansvarlig

Erik Øy

Erik Øyum

Uavhengig Takstingeniør

[erik@taksthuset.no](mailto:erik@taksthuset.no)

900 88 685



NITO

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeshellere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsløse 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 åndsverkløven 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 bygningsakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og 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.



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Boligen fremstår som normalt pen og med normal bruksslitasje. Se punkter under konstruksjoner for eventuelle behov i forhold til vedlikehold.

## Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1957

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

2-lags isolerglass i trerammer. Vinduene er sidehengslede med vippefunksjon.

Brannsertifisert (B 30) og lydklassifisert (35 db) inngangsdør fra 1989. Balkongdør fra 1988 med glassfelt.

Uttraget balkong i betong med rekkverk i stål og platekonstruksjon. Balkongen er på ca. 8 m<sup>2</sup>.

Balkongen er omtrent vestvendt.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Laminat i alle rom. Lagt (på eksisterende gulv) i 2023. Laminat på kjøkkenet (lagt i 2021 av Skiaker Bygg av forrige eier). Malte veggflater. Laminatplate (fra 2021) mellom benkeskap og overskap på kjøkkenet. Malt himling. Det må påregnes at det kan forekomme bruksmerker etter normal bruk, veggfester etc.

Boligen har etasjeskille i betong.

Boligen ligger minimum 3 etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant. I følge radonkart over området er området vurdert med moderat til lav forekomst av radon. (<http://geo.ngu.no/kart/radon/>).

Glatte innerdører med terskler.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad:

Bad med dusjnise med innfellbare dusjdører, servant med ett greps blandebatteri og vegghengt toalett. Opplegg for vaskemaskin. Det er utført fuktsøk på overflater uten at unormale verdier ble avdekket.

Eier opplever ikke problemer med badet. Badene i borettslaget er rehabilitert i perioden 2020- 2022 og prosjektet ble utført i regi av borettslaget av Sans Bygg. Dette badet ble ferdigstilt i 2021/2022 i følge eier.

Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse/oppbygging. Undersøkelsene baserer seg på synlige og tilgjengelige bygningsdeler.

Mekanisk ventilasjon (vifte plassert på loftet). Overstrømmingsspalte under døren for tilluft.

Det er betong/murvegg på badet. Hulltaking er derfor ikke utført. Det er utført fuktsøk med Protimeter Surveymaster på overflater inne på badet uten at det ble avdekket unormale verdier.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Laminat benkeplate med

oppvaskkum og ett greps svingbart blandebatteri. Nisje til komfyr, oppvaskmaskin, kjøleskap. Ingen utslag på fuktsøk foran benkeskap. Ingen synlige lekkasjer. Det er installert lekkasjestopper i benkeskapet og komfyrvaktt over koketoppen. Noen bruksmerker må påregnes.

Skrogene er fra 1987. Fronter er lakkert av industriakkerer (Interiør og Malerfag AS) i 2021. Benkeplaten er byttet i 2021. (Informasjon er gitt av tidligere eier).

Avtrekksventil i kanal tilkoblet vifte på loftet. Kullfiltervifte over komfyren.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Kjøkken: Rør i rør i benkeskapet. Det er montert lekkasjestopper i benkeskapet. Tilkobling av blandebatteri til oppvasken er utført av Comfort Karlsrud i 2021. Bad: Rørskap over wc med stoppekraner og samlestokker til rør. Avrenning fra rørskapet ut på gulvet for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann. Røropplegget er byttet i 2020 i forbindelse med oppussing av bad.

Synlige avløpsrør er av plast. Soilrør er ikke tilgjengelig inne i leiligheten.

I følge Vibbo er det montert vifte på loftet som er koblet til bad og kjøkken. (Viften er ikke besiktiget på befaring). Spalteventiler i vinduer. Avtrekksventiler på kjøkkenet og badet. Kullfiltervifte over koketoppen. Friskluftsventiler i soverommene og på kjøkkenet.

Radiatorer tilkoblet vannbåren varme. Fellesanlegg er ikke vurdert utenfor leiligheten. Ingen synlige lekkasjer fra radiatorer. Varmtvann leveres fra fellesanlegg. Nyere radiatorer og forkrommede rør.

Radiatorene ble skiftet i tidsrommet 2011-2013 i følge eier (som har vært i kontakt med Obos).

Sikringsskap i oppgangen med automatsikringer og jordfeilbryter. Forskriftsmessig brukerveiledning til jordfeilbryter og kursoversikt. 6 kurser. Hovedsikring på 40 A. E- Verket har utført el- sjekk på anlegget i 2022. Noen mindre avvik er rettet. Det er fremlagt samsvarserklæring på utførte arbeider på badet i 2020 (Trygg Elektro).

Brannvarslere i boligen. Forskriftsmessig brannslukningsapparat. (6. kg. pulverapparat merket ABC).

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

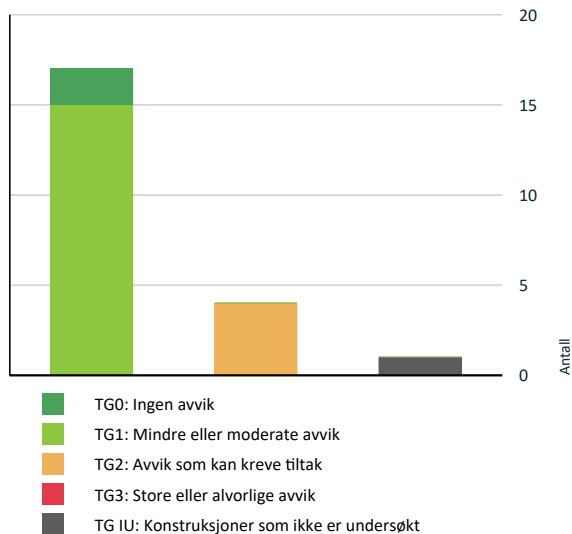
### Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Opprinnelig intern bod på ca. 3 m<sup>2</sup> er fjernet og gjort om til del av det største soverommet. En mindre del av opprinnelig bod er implementert i gangen og i bruk som garderobe.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Boligbygg med flere boenheter

### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > 3. etasje > Bad > Fukt i tiliggende konstruksjoner [Gå til side](#)

### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

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

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er utført med begrensninger som følger av at boligen er innredet på befaringen. Tunge møbler o.l. blir normalt ikke flyttet på. Skader eller mangler som kan være skjult bak innredning kan derfor ikke oppdages ved befaringen. Servitutter og heftelser som hefter ved eiendommen er ikke vurdert, med mindre det er angitt i rapporten. Der det i rapporten er foretatt antagelser, er dette normalt fordi forholdet ikke lot seg faktasjekke. Funksjonstesting av tekniske installasjoner er ikke foretatt med mindre det går frem av rapporten.

Eier er alltid kilde til opplysninger i rapporten hvis det ikke er oppgitt andre kilder.

Det anbefales å lese all tilgjengelig informasjon (egenerklæring, årsmøteinncallinger o.s.v.) for å sikre seg best mulig informasjon om boligen. Interessenter har en selvstendig undersøkelsesplikt. Fremlagt dokumentasjon kan generelt variere fra oppdrag til oppdrag.

## Oppsummering av avvik

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

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

### Byggeår

1957

### Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

### Anvendelse

Bolig

### Standard

Leiligheten har en standard med laminat, malte flater og fliser. Se også beskrivelse under konstruksjoner.

### Vedlikehold

Boligen fremstår som velholdt, pen og med normal bruksslitasje. Se punkter under konstruksjoner for eventuelle behov i forhold til vedlikehold.

## UTVENDIG

### TG 2 Vinduer

2-lags isolerglass i trerammer. Vinduene er sidehengslede med vippefunksjon.

Årstall: 1988 Kilde: Produksjonsår på produkt

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre vinduer.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vinduer er ofte borettslagets ansvarsområde uten at det er sjekket spesifikt i dette tilfellet.

Vinduene bør følges opp med jevnlig vedlikehold og eventuelt utskiftes ved behov, for å unngå økt varmetap, trekk og risiko for punktering av isolerglass. Dårlig isolasjon og tettelister kan over tid føre til energitap, fuktskader og redusert bokomfort.

### TG 2 Dører

Brannsertifisert (B 30) og lydklassifisert (35 db) inngangsdør fra 1989. Balkongdør fra 1988 med glassfelt.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre dører.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dørene fungerer per i dag, men alder kan ha påvirket isolasjonen og vindtettingen rundt vinduene. Ytterdører/balkongdører er ofte sameiets/borettslagets ansvarsområde uten at det er sjekket spesifikt i dette tilfellet. Eldre dører med glass løper en større risiko for punktering. Foreløpig så vurderes normalt periodisk vedlikehold som smøring av hengsler etc. som tilstrekkelig.

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

Utkraget balkong i betong med rekkverk i stål og platekonstruksjon. Gulvet i betong. Avrenning fra balkongen gjennom sluk i gulvet. Høyde på rekkverk er ca. 107-108 cm. Balkongen er på ca. 8 m<sup>2</sup>.

Balkongen er omtrent vestvendt.

### TG 2 Andre utvendige forhold

Fra gjeldende standard: "For boliger med fellesdel skal teknisk rapport for fellesdelene etterspørres. Dersom det foreligger en rapport, så skal den vurderes med hensyn på relevans og egnethet og vedlegges som grunnlag for tilstandsanalysen. Rapportens alder skal framkomme."

"Mangel av rapport for fellesdeler registreres som et avvik."

Borettslaget har innkalt til ekstraordinært årsmøte i desember 2025 i forbindelse med fremtidig vedlikehold. Der er det redegjort for en ganske omfattende vedlikeholdsplan skrevet blant annet av Multiconsult og Obos prosjekt. Denne tar for seg garasjerekker utomhusarealer, trappeoppganger og en del generelle forhold. Det er ikke gjort dypdykk i rapportene eller problemstillingene, kun konstatert at borettslaget har en pågående prosess for for fremtid vedlikehold. Det er sannsynlig at husleien vil øke som følge av nødvendig vedlikehold.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

I denne sammenhengen skal det settes TG 2 når det ikke foreligger teknisk rapport og også når det er behov for vedlikehold og utbedring av mindre skader. I dette tilfellet foreligger det vedlikeholdsrapporter og det er behov for fremtidig vedlikehold og utbedring av skader.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

I dette tilfellet skal ikke andelseiere gjøre annet enn å stemme i ekstraordinært årsmøte for omfanget av fremtidige vedlikehold. Det er borettslaget styre som styrer prosessen og utfører årsmøtets vedtatte planer.

## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

Laminat i alle rom. Lagt (på eksisterende gulv) i 2023. Laminat på kjøkkenet (lagt i 2021 av Skiaker Bygg av forrige eier). Malte veggflater. Laminatplate (fra 2021) mellom benkeskap og overskap på kjøkkenet. Malt himling. Det må påregnes at det kan forekomme bruksmerker etter normal bruk, veggfester etc.

Eier har malt vegger og himling på minste soverom etter overtakelse i 2023.

### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen har etasjeskille i betong. Det er målt ca. 5 mm. høydeforskjell på gulv i stuen over en lengde på ca 2 m. (Ca. 11 mm. gjennom hele rommet). Det er målt ca. 2 mm. høydeforskjell på gulv i det minste soverommet over en lengde på ca 2 m. (Ca. 1 mm. gjennom hele rommet). Målingene er utført på tilfeldige steder i to rom.

# Tilstandsrapport

## TG 0 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

Det finnes fire aktsomhetsgrader: Usikker, moderat til lav, høy og særlig høy. I følge radonkart over dette området er området vurdert med moderat til lav aktsomhetsgrad. (<http://geo.ngu.no/kart/radon/>).

## TG 1 Innvendige dører

Glatte innerdører med terskler. Tofløyet dør inn til det største soverommet. Døren til soverommet er rustikk og over hundre år gammel. Døren er tilpasset av snekkerverksted.

## Oppvarming

Radiatorer tilkoblet fellesanlegg. Varme i badromsgulvet. Det er opplyst at alle varmekilder fungerer.

Dette punktet er kun ment som informasjon og er ikke vurdert med tilstandsgrad. Det er egne punkter for peis/vedovn/radiatoranlegg annet sted i rapporten.

## VÅTROM

### 3. ETASJE > BAD

#### Generell

Bad med dusjnische med innfellbare dusjdører, servant med ett greps blandebatteri og vegghengt toalett. Opplegg for vaskemaskin. Det er utført fuktsøk på overflater uten at unormale verdier ble avdekket.

Eier opplever ikke problemer med badet. Badene i borettslaget er rehabilitert i perioden 2020- 2022 og prosjektet ble utført i regi av borettslaget av Sans Bygg.

Dette badet ble ferdigstilt i 2021/2022 i følge eier.

Undersøkelsene baserer seg på synlige og tilgjengelige bygningsdeler. Det antas at borettslaget sitter på dokumentasjon. Dokumentasjon er ikke tilgjengelig på denne beforingen.

Årstall: 2022 Kilde: Info fra sameie/borettslag

### 3. ETASJE > BAD

## TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser på veggene. Malt glatt himling med downlights.

### 3. ETASJE > BAD

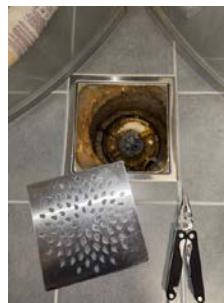
## TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med gulvvarme (elektrisk). Punktsekk med vater viser fall mot sluk på hele gulvet. Høyde fra overkant slukrist til underkant terskel er ca. 35 mm. Høyde på terskel er ca. 25 mm. Ved testing av dusjen renner vannet mot sluket.

### 3. ETASJE > BAD

## TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk med klemring og synlig sveisemembran. Membranen er trukket opp på terskelen ved døren.



Sluk.

### 3. ETASJE > BAD

## TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med servant og underskap med ett greps blandebatteri. Dusjbatteri med hånddusj. Opplegg for vaskemaskin. Vegghengt toalett med innebygget sisterner. Dreneringsåpning i sisternen for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann.

### 3. ETASJE > BAD

## TG 1 Ventilasjon

Mekanisk ventilasjon (vifte plassert på loftet). Overstrømmingsspalte under døren for tilluft.



Test av avtrekk. Papiret henger.

### 3. ETASJE > BAD

# Tilstandsrapport

## TG 1U Fukt i tilliggende konstruksjoner

Det er betong/murvegg på badet. Hulltaking er derfor ikke utført. Det er utført fuktsøk med Protimeter Surveymaster på overflater inne på badet uten at det ble avdekket unormale verdier.

### Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

### Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

## KJØKKEN

### 3. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Laminat benkeplate med oppvaskkum og ett greps svingbart blandebatteri. Nisje til komfyr, oppvaskmaskin, kjøleskap. Ingen utslag på fuktsøk foran benkeskap. Ingen synlige lekkasjer. Det er installert lekkasjestopper i benkeskapet og komfyrvakt over koketoppen. Noen bruksmerker må påregnes.

Skrogene er fra 1987. Fronter er lakkert av industriakkerer (Interiør og Malerfag AS) i 2021. Benkeplaten er byttet i 2021. (Informasjon er gitt av tidligere eier).

### 3. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

Avtreksventil i kanal tilkoblet vifte på loftet. Kullfiltervifte over komfyren.

Kullfiltervifte skal i utgangspunktet vurderes til TG 2 som enkeltstående tiltak. I dette tilfellet slippes luften fra ventilatoren ut over veggskapene. I nærliggende kanal er det mekanisk avtrekk gjennom ventil og det er derfor vurdert at kravet til forsert avtrekk er ivarettatt.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 1 Vannledninger

Vannrør kjøkken: Rør i rør i benkeskapet koblet på veggbokser. Det er montert lekkasjestopper i benkeskapet. Tilkobling av blandebatteri til oppvasken er utført av Comfort Karlsrud i 2021. Bad: Rørskap over wc med stoppekraner, samlestocker og magnetventiler til lekkasjestopperen på både varmt- og kaldtvannsrør. Kursene er merket. Avrenning fra rørskapet ut på gulvet for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann. Rørproppet er byttet i 2020 i forbindelse med oppussing av bad.



Rørskap.

#### TG 1 Avløpsrør

Synlige avløpsrør er av plast. Soilrør er ikke tilgjengelig inne i leiligheten.

#### TG 2 Ventilasjon

I følge Vibbo er det montert vifte på loftet som er koblet til bad og kjøkken. (Viften er ikke besiktiget på befaring). Spalteventiler i vinduer. Avtreksventiler på kjøkkenet og badet. Kullfiltervifte over koketoppen. Friskluftsventiler i soverommene og på kjøkkenet. Bad og kjøkken er vurdert i egne punkter.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømming.

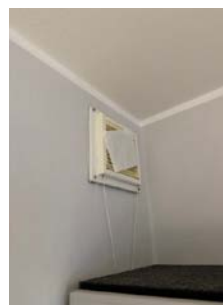
Det er en del dugg på vinduer i alle rom på befaringen. Dette kan skyldes manglende luftgjennomstrømming. Flere ventiler er lukket og kan være en årsak til dugg. Dette i kombinasjon med utetemperatur kan også være delårsak.

### Konsekvens/tiltak

- Dersom tiltaket ikke utføres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.

Åpne ventiler for å sørge for best mulig luftgjennomstrømming.

Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig luftkvalitet.



Test av avtrekk på kjøkkenet.

#### TG 1 Varmesentral

# Tilstandsrapport

Radiatorer tilkoblet vannbåren varme. (Energibrønner og varmpumper installert i borettslaget). Fellesanlegg er ikke vurdert utenfor leiligheten. Ingen synlige lekkasjer fra radiatorer. Varmtvann leveres fra fellesanlegg. Nyere radiatorer og forkrommede rør.

Radiatorene ble skiftet i tidsrommet 2011-2013 i følge tidligere eier (som har vært i kontakt med OBOS).

**Årstall:** 2011      **Kilde:** Andre opplysninger: Tildligere eier

## TG 1 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.*

Sikringsskap i oppgangen med automatsikringer og jordfeilbryter. Forskriftsmessig brukerveiledning til jordfeilbryter og kursoversikt. 5 kurser. Hovedsikring på 40 A. E-Verket har utført el-sjekk på anlegget i 2022. Noen mindre avvik er rettet. Det er fremlagt samsvarserklæring på utførte arbeider på badet i 2020 (Trygg Elektro).

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)?  
**Ja**

### Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Ja**

**Det er fremlagt samsvarserklæring på utførte arbeider på badet i 2020 (Trygg Elektro).**

**Det er byttet stikkontakt, dimmere, ledninger til downlight og stikk i 2024 av Proff Elektriker AS.**

### Inntak og sikringsskap

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

### Generell kommentar

I følge gjeldende fagstandard (NS 3600) skal det gis opplysninger om inspektørens elektrokompetanse. Undertegnede er ikke utdannet innen elektrofaget.

## TG 0 Branntekniske forhold

*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.*

Brannvarslere i boligen. Forskriftsmessig brannslukningsapparat. (6. kg. pulverapparat merket ABC).

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

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

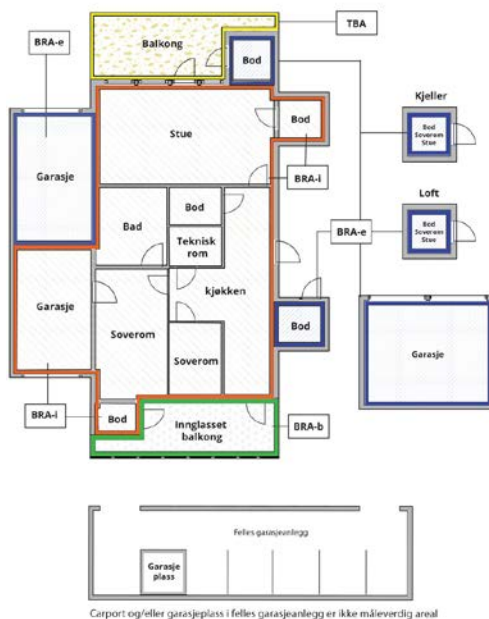
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

$$BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b$$

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
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).

Arealet 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 målering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
3. etasje	64			64	8
Loft med ikke målbar bod					
Kjeller		6		6	
<b>SUM</b>	<b>64</b>	<b>6</b>			<b>8</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>70</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. etasje	Bad, stue, kjøkken, 2 soverom, gang		
Loft med ikke målbar bod		Loftsbod, ikke målbar	
Kjeller		Kjellerbod	

#### Kommentar

Himlingshøyde er ca. 244 cm. i stuen. Ca. 243 cm. i gangen.

Balkong (TBA) avrundet til 8 m<sup>2</sup>.

Kjellerbod (BRA-e) på ca. 6 m<sup>2</sup>. Loftsbod med gulvareal på ca. 10 m<sup>2</sup>. Loftsboden har skråtak og er ikke målbar som BRA- e med henvisning til målerreglene. Bodene er merket med 310. Boder utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

*Kommentar:* Opprinnelig intern bod på ca. 3 m<sup>2</sup> er fjernet og gjort om til del av det største soverommet. En mindre del av opprinnelig bod er implementert i gangen og i bruk som garderobe.

#### Brannceller

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

Ja  Nei

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Badet er rehabilitert i 2020 (i regi av borettslaget). Lagt nytt gulv i to soverom, stue, gang og malt flater på lite soverom etter overtakelse i 2022.

#### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

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

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Boligbygg med flere boenheter	64	0

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.11.2025	Erik Øyum	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	159	158		0	40765.3 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Radarveien 33

### Hjemmelshaver

Knausen Borettslag

## Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
310/Knausen Borettslag	947963430	310	OBOS	Mina Eskandari

## Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd
196	100	7 900

### Kommentar

Oppdaterte tall på fellesgjeld foreligger ikke.

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Beliggende på Lambertseter i Oslo. Kort vei til Lambertseter senter, forretninger og servicetilbud. Området har god dekning med barnehager og skoler. Gangavstand til Lambertseter Gård, Lambertseter kunstgressanlegg med mer. Kort vei til marka.

### Adkomstvei

Offentlig, kommunal vei.

### Tilknytning vann

Offentlig, kommunal tilknytning. Privat stikkledning på egen eiendom.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Regulert til boliger med tilhørende anlegg. Reguleringsplan S-625.

## Skattetakst og formuesverdi

År	Kommentar
2024	Fås ved henvendelse til ligningskontoret

## Forsikring

<b>Selskap</b> Gjensidige forsikring	<b>Avtalenr</b> 56703748	<b>Type</b>	<b>Forsikringssum</b>	<b>Årlig premie</b>
<b>Kommentar</b> Beboere må selv tegne innbo-/løsøreforsikring				

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.11.2025	
2	04.12.2025	Endret noen årstall som var feil, samt lagt inn utfyllende tekst om fremtidig vedlikehold.
3	04.12.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav 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 struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningsakkyndiges 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 normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningsakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

## PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og 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 dampsperrer bak. Dette av hensyn til bygningsakkyndiges 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.

- Bygningsakkyndig 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. Bygningsakkyndig 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 tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

## BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningsakkyndig 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 funksjonsprøving 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 innsiden 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.
- **Fuktsøk:** 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 fuktsøk (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 slitasjegrad:** 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 oppas 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 boenheden, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheden, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheden, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheden 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 boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

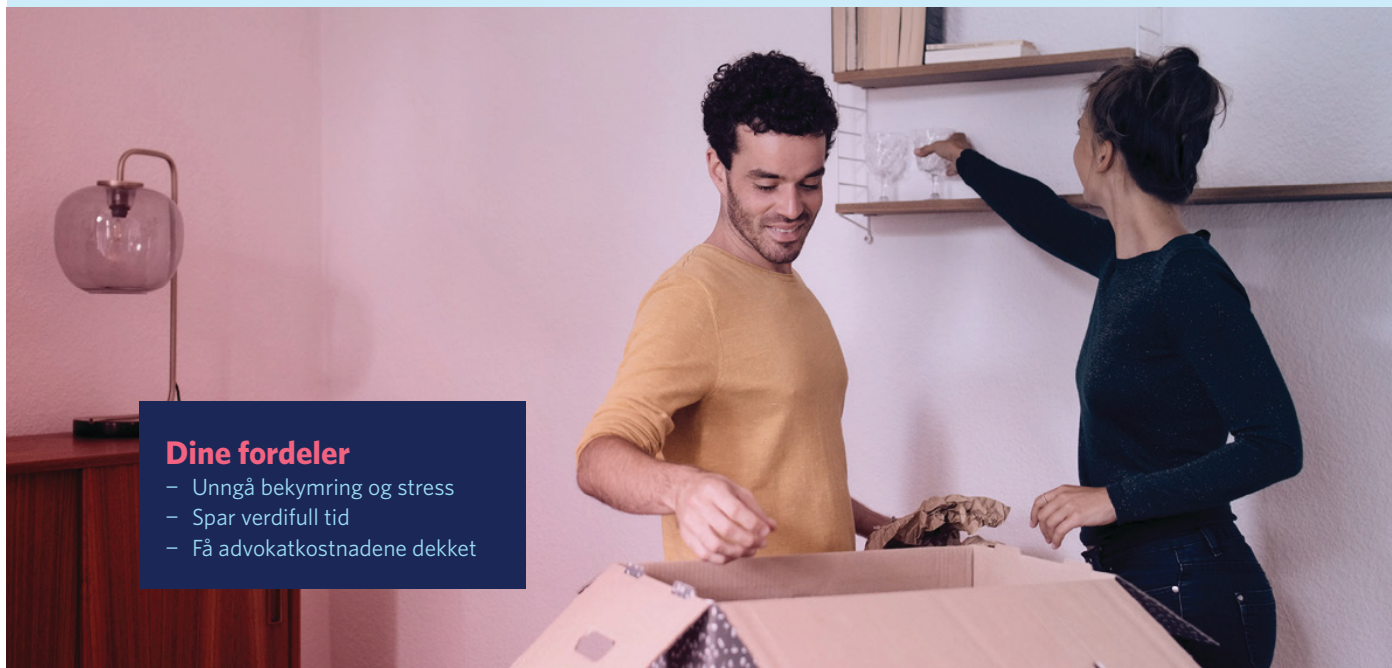
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/FM5059>

## 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

# Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.



## Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse - uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

## Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

\*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

## Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 9 300

Seksjonert eiendom/  
aksjebolig: kr 13 500

Enebolig/fritid/tomt: kr 18 900



[soderbergpartners.no/eiendom](https://soderbergpartners.no/eiendom)



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# Fra hvilepuls til makspuls.

Det er Emera



I Emera følger vi en tydelig rød tråd der kvalitet gjennomsyrrer alt vi gjør. Hos oss kommer du til å ha hvilepuls helt frem til budrunden og makspuls når den er over!

## En komplett meglertjeneste

Emera Eiendomsmegling tilbyr en komplett meglertjeneste – fra verdivurdering, klargjøring og koordinering av all markedsføring til overtakelse og gjennomføring av salget.

## En prosess du fortjener

Vårt mål er at du, enten du er selger eller kjøper, skal føle engasjement, ærlighet og profesjonalitet gjennom hele prosessen.

## Ærlighet varer lengst

Vi tror sterkt på åpenhet og ærlighet og gir ingen urealistiske løfter eller forskjønnede beskrivelser.

## Erfaring som gir resultater

Vi sier det som det er – enkelt og greit – fordi vi vet at det gir de beste resultatene. Erfaringen vår bekrefter det, og erfaring har vi mye av.

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



Emera Oslo  
— Der lokal kjennskap  
møter ekspertise

Velkommen til Emera Oslo – meglerne med den beste lokalkunnskapen og erfaringen som sikrer deg et topp salg. Vi gjør boligsalget enklere og budrunden morsommere – fra hvilepuls til makspuls. Skal du selge i Oslo? Snakk med oss!



Francis Johansson-Merrick  
Daglig leder | Eiendomsmegler | Partner

francis.johansson-merrick@emera.no  
+47 951 97 652

Fra hvilepuls til makspuls. Det er Emera.

# Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

# Budskjema



Francis Johansson-Merrick  
francis.johansson-merrick@emera.no  
951 97 652

Emera kontor:  
Emera eiendomsmegling Oslo  
222 52 222

KJØPESUM KR + omkostninger ihht. opplysninger i salgsoppgaven		
Kjøpet finansieres slik:		
BANK/FINANSIERINGSINSTITUSJON:	REFERANSE & TELEFONNUMMER	SUM:
		Kr.
		Kr.
		Kr.
		Kr.
EGENKAPITAL:		Kr.
TOTALT:		
EGENKAPITAL BESTÅR AV: Salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom Disponibelt kontant beløp (bankinnskudd)		
Ønsket overtagelsesdato:		
NÅVÆRENDE BUD ER BINDENDI FOR UNDERTEGNEDE TIL OG MED DEN: Budet er bindende til klokken: 16.00 den dagen, hvis ikke budgiver har angitt et annet klokkeslett, dog ikke tidligere enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Bud skal ikke ha kortere akseptfrist enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere frist kan bli avvist.		
Evt. forbehold (eks. finansiering, salg av egen bolig etc.):		

NAVN:	NAVN:
PERSONNR:	PERSONNR:
ADRESSE:	ADRESSE:
POSTNR: POSTSTED:	POSTNR: POSTSTED:
MOB TLF:	MOB TLF:
E-POST:	E-POST:
DATO: STED:	DATO: STED:
SIGNATUR:	SIGNATUR:
Jeg ønsker boligkjøperforsikring	Hvis mitt bud blir akseptert, ønsker jeg at megler forbereder en kjøpekontrakt med boligkjøperforsikring. Avtale om forsikring inngås ikke før jeg undertegner kjøpekontrakten.

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

# Din bolig. Din historie.

Det er Emera.



Minnene fra da du eide huset lever videre. Derfor har vi i Emera samarbeidet med de beste i Norge for å skape et prospekt som du ønsker å ta vare på. Men enda viktigere, som tar miljøet på alvor.



Los Digital investerer mye i å ha en moderne og ny maskinpark. Dette bidrar til en vesentlig mer miljøvennlig produksjon.

Trykt i Norge, sertifisert med miljømerket Svanen og medlem av Grønt Punkt Norge.



2041 0848



TRYKT I NORGE

NO-3619





# Fra «Til salgs» til «Solgt!»

Det er Emera.









EMERA

EIENDOMSMEGLING