



Velkommen til

Magnefaret 11A
0678 Oslo

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Magnefaret 11A
0678 Oslo

Innholdsrik og påkostet halvpart av tomannsbolig over 3 plan | Solrike uteplasser | Stor hage | Garasje | Barnevennlig

Innholdsrik og påkostet halvpart av tomannsbolig med meget attraktiv beliggenhet på populære Høyenhall. Stor hage, solrik sydvestvendt markterrasse på 38 kvm og solrik sydvestvendt terrasse 14 kvm. Luftig beliggenhet med fin utsikt. Meget rolig og barnevennlig beliggenhet med kort vei til det meste.

* Lys og romslig stue og spisestue med åpen kjøkkenløsning
* Eksklusivt kjøkken fra Mobalpa med stor kjøkkenøy og integrerte kvalitetshvitevarer
* 3 gode soverom + innredet rom i kjeller
* 2 bad + vaskerom
* Gulvvarme
* Mulighet for peis
* Lagringsloft på ca. 30 kvm
* Garasje med motorisert port og bod på 8 kvm
* Elbillader
* Tilhørighet til Høyenhall skole og kort vei til flere gode barnehager, T-bane, tog, flybuss, Manglerud- og Bryn senter, treningssentre, Østensjøvannet, Østmarka m.m

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	11 900 000
Andel fellesgjeld pr 05.10.2026	kr	19 718
Omkostninger*	kr	9 596
Totalpris inkl. andel fellesgjeld og omk.	kr	11 929 314
Felleskostnader pr. mnd.**	kr	4 768
BRA/BRA-I		182/157 m²
Ant. sov.		3
Eiendomstype		Tomannsbolig
Eierform		Andel
Byggeår		1948
Energimerking		G

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Stefan Safri
Eiendomsmegler

982 57 494
stefan.safri@em1sornorge.no

Informasjon om eiendommen

Pris

Prisantydning	kr	**11 900 000**
Andel fellesgjeld pr 05.10.2026	kr	**19 718**
Omkostninger*	kr	**9 596**
Totalpris inkl. andel fellesgjeld og omk.	kr	**11 929 314**
Felleskostnader pr. mnd.**	kr	**4 768**

***Omkostninger**
Tinglysning av hjemmelsdok.: kr 545
Tinglysning av pantedok.: kr 545
Gebyr forhåndsutlysing av forkjøpsrett: kr 8 406

Sum omkostninger: kr 9 596

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument. Det tas forbehold om endringer i avgifter/gebyrer.

Boligkjøperforsikring kr 7 400 – 10 200 (valgfritt tillegg)

****Felleskostnader / Felleskostnader inkluderer**
Kr 4 768 pr. mnd.
Felleskostnader inkluderer:
Felleskostnader dekker betjening av andel fellesgjeld, bygningsforsikring, kabel-TV og internett, offentlige avgifter og diverse vedlikehold/drift.

Felleskostnader: kr 4 383,-
Lån (lånenr. 98207359998): kr 385,-

Det er varslet en fremtidig endring for eiendomsskatt på kr 929,50 med virkning fra 01.11.2026.

Rentenivå, eventuelt nye låneopptak, endret nedbetalingsplan og årsmøtevedtak kan påvirke felleskostnadenes størrelse.

Felleskostnadene er opplyst av forretningsfører pr. 05.10.2026. Borettslaget står fritt til å fremforhandle andre avtaler og drift av borettslaget til enhver tid.
Beløpet er opplyst av forretningsfører, og avhenger av de avtaler som borettslaget til enhver tid har inngått. Felleskostnadene kan være avhengig av forbruk.

Renter, avdrag og øvrige opplysninger om borettslagets økonomi

Total fellesgjeld for borettslaget er kr 328 639,- pr. 05.10.2026 og lånevilkårene er:

Bank: OBOS-banken AS
Lånenummer: 98207359998
Type: Annuitetslån, 12 terminer i året
Restsaldo pr. 05.10.2026: kr 328 639,-
Andel av saldo: kr 19 718,66
Innfrielsesdato: 30.09.2031
Type Rente: Flytende rente
Rente: 5,80 %
IN-ordning: NeiFor utfyllende informasjon må meglerforetaket kontaktes.

Registerbetegnelse
Andel nr. 12 i Magnefaret Borettslag, org. nr. 950526459 med tilhørende borett. Andelen ligger i Magnefaret Borettslag og forretningsfører for borettslaget er OBOS BBL..
Innskudd: Kr 4 400

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. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.

Om borettslaget
Magnefaret Borettslag (org.nr. 950 526 459) er et borettslag tilknyttet OBOS som forretningsfører. Borettslaget er et samvirkeforetak med formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom. Borettslaget består av 16 andelsleiligheter.

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.
Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

Det er vedtatt oppløsning av Magnefaret Borettslag for andre gang på ordinær generalforsamling i 2024. Prosessen med oppløsning pågår, men er per dags dato ikke ferdigstilt. Det vil opprettes et sameie for Magnefaret 11 A-B med nye vedtekter.

Når borettslaget er oppløst vil vedlikeholdsansvaret gå over til den enkeltes ansvars. Vi vet pr. nå ikke når borettslaget vil bli oppløst, men det er en pågående prosess. Ta kontakt med megler om du har spørsmål til dette.

Dersom borettslaget blir oppløst før overtagelse vil det påløpe dokumentavgift på 2,5 % av salgssum. Selger vil i så fall dekke dokumentavgiften.

Saker fra ordinært årsmøte 2026 (avholdt 23.–26. mars 2026):
• Årsrapport og årsregnskap for 2025 ble godkjent, og årets resultat ble overført til egenkapital.
• Styrets godtgjørelse ble fastsatt til kr 32 000,-.
• Valg av styremedlemmer og delegater til OBOS' generalforsamling ble gjennomført.

Fasiliteter og fellesarealer:
• Borettslaget har oppsatte felles tørkeplasser for klesvask samt loft.
• Hver enkelt beboer plikter å holde arealet som tilligger leiligheten i ryddig og ordentlig stand. Andelseier har ansvar for vedlikehold og utskiftning av fellesareal som vedkommende har eksklusiv bruksrett til (hage, beplantning, oppkjørsel og plattinger/installasjoner).

Ordensregler og bruksbegrensninger:
• Det skal være ro i boligen mellom kl. 22:00 og 06:00.
• Støyende arbeid som banking, saging og gressklipping er tillatt hverdager kl. 08:00–22:00, lørdager kl. 09:00–21:00, og søn- og helligdager kl. 11:00–21:00.
• Hobbyvirksomhet og hjemmearbeid som medfører sjenerende støy er ikke tillatt. Musikkundervisning krever særskilt avtale med styret og samtykke fra berørte naboer.
• Forandringer som berører bygningens eksteriør (antenner, markiser mv.) samt oppsetting av flaggstenger og skilter krever styrets forhåndssamtykke.
• Tørking av tøy skal foregå på oppsatte tørkeplasser (unntatt småvask under verandarekkverkshøyde). Tørkeplassen skal ikke benyttes på søn- og helligdager.

Eierforhold:

• Kun fysiske personer kan være andelseiere, og ingen fysisk person kan eie mer enn én andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen. Juridiske personer kan eie andeler i henhold til vedtektene og borettslagslovens bestemmelser.
• Det kreves medlemskap i OBOS for å erverve og eie andel i borettslaget.

Det er borettslaget som eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget. Andel i borettslag gir andelseier borett til og råderett over en nærmere bestemt enhet. Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets gjeld, men borettslagets løpende utgifter må dekkes av andelseierne gjennom månedlige fellesutgifter (husleie). Interessenter oppfordres til å sette seg inn i borettslagets vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett, årsberetning, vedtak fra årsmøte/generalforsamling m.m. Se særlig om vedtekter og husordensregler knyttet til husdyrhold, dugnader, trappevask o.l.

Forretningsfører
OBOS BBL

Det forutsettes at interessenter/kjøpere setter seg nøye inn i forretningsførers informasjon om sameiet/borettslaget før bud inngis. Vedtekter og husordensregler kan f.eks. inneholde bestemmelser om vedlikehold av fellesareal, dugnader og dyrehold. Opplysninger om boligselskapets budsjett og regnskap er tilgjengelig hos megler, på oppdragets hjemmeside og/eller vedlagt salgsoppgaven hvis de finnes.

Areal
Tomannsbolig:

BRA-i: 157 m2
BRA total: 157 m2

Kjeller
BRA-i: 35 m2.

1. etasje
BRA-i: 12 m2.
TBA: 38 m2.

2. etasje
BRA-i: 110 m2.
TBA: 14 m2.

Garasje:
BRA-e: 25 m2
BRA total: 25 m2

1. etasje
BRA-e: 25 m2.

Ikke målbare arealer
Boligen har eget lagringsloft målt til ca. 30 kvm. (ALH) med adkomst via trappeluke i trapperom. Rommet er uinnredet loft.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling
Tomannsbolig
Boligen har eget lagringsloft målt til ca. 30 kvm. med adkomst via trappeluke i trapperom.

Garasje
Garasje med bod i bakkant.

Boden er målt til ca. 8 kvm.
Parkeringsdelen er målt til ca. 17 kvm.

Arealopplysningene er basert på arealmåling utført av bygningssakkyndig i samsvar med gjeldende regler for arealberegning av boliger.
Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og gangareal mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal, og areal med lav takhøyde (ALH) er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Antall soverom
3
Se for øvrig informasjon under punktet «areal», og eventuell kommentar under «innhold» feltet.

Eierform
Andel

Boligtype
Tomannsbolig

Etasje

Parkering
Parkering i garasje med motorisert leddport og innlagt strøm, samt biloppstillingsplasser på steinbelagt innkjørsel og gårdsplass. Det er montert elbillader på husveggen.

Ellers gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Borettslagets eiendom
Gnr. 148, Bnr. 230 i Oslo kommune.

Tomteareal er 696 m² på eiet tomt.

Tomtebeskrivelse
Fellestomt for borettslaget. Tomten er pent opparbeidet med gressplen, hekk, prydbusker og øvrig beplantning, og har gode lys- og solforhold. Arealet i og rundt innkjøring og garasje er flatt opparbeidet med steinbelagte flater, mens terrenget på vestsiden skråner med fall vekk fra bygningen. I henhold til borettslagets vedtekter har andelseier ansvar for vedlikehold og utskiftning av fellesareal som vedkommende har eksklusiv bruksrett til, herunder hagedel og oppkjørsel. Det presiseres at dette gjelder bruk av borettslagets fellesareal.

Vedtekter/husordensregler
Interessenter plikter å sette seg inn i borettslagets vedtekter og eventuelle husordensregler. Disse ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold
Husdyr må ikke holdes uten spesiell tillatelse av borettslagets styre. En gitt tillatelse kan straks tas tilbake hvis det viser seg at den er til ulempe eller sjenerer naboene. Hundeeiere som har fått slik tillatelse, må påse at hunden ikke ødelegger andres hager eller volder annen skade. Skadene skal erstattes.

Beboernes forpliktelser
Rengjøring av loft foretas minst hvert annet år, der beboerne i delte hus rengjør annenhver gang. Trappen fra første etasje opp til annen etasje gjøres ren av beboeren i andre etasje. Gangen til første etasje gjøres ren av beboeren i første etasje.

Regnskap/budsjett
Megler har kopi av årsregnskap for 2025 samt budsjett for 2026. Dette kan interessenter få oversendt.

Nøkkeltall fra regnskap og budsjett:
• Årsresultat for 2025: overskudd på kr 1 653,-
• Budsjettert årsresultat for 2026: underskudd på kr 179 385,- (driftsinntekter kr 783 000,- og driftskostnader kr 937 385,-)
• Disponible midler pr. 31.12.2025: kr 841 923,-
• Bokført egenkapital pr. 31.12.2025: kr 1 691 260,-

Borettslagets forsikringsselskap
Gjensidige Forsikring Asa
Polisenummer felles forsikring 79046445

Byggeår
Ca. 1948

Innhold
Del av horisontaldelt tomannsbolig over tre etasjer som består av følgende rom:

1. etasje BRA-i: Entré og trapperom.
2. etasje BRA-i: Trapperom, bad, kjøkken, spisestue, stue og tre soverom.
Kjeller BRA-i: Bad, trapperom, vaskerom, bod/teknisk rom og innredet rom.
Loft: uinnredet.

Garasje BRA-e: Garasje på ca. 17 m² og bod på ca. 8 m².

Markterrasse på ca. 38 m² anlagt på terreng bak garasjen.
Terrasse på ca. 14 m² med utgang fra stuen.

Det er avvik mellom byggetegningene og dagens planløsning. Kjelleren er fullstendig omgjort med etablering av bad, vaskerom og soverom, men kjelleretasjen er ikke godkjent til varig opphold. Det foreligger ikke dokumentasjon på godkjenning av denne omgjøringen, og bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel er normalt søknadspliktig. Eiendommen selges slik den fremstår og selger påtar seg ikke ansvar for å byggemelde eller få godkjent omgjøringen nå i ettertid. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor eier, ved f. eks krav om tilbakeføring eller krav om omsøking, ileggelse av overtredelsesgebyr mv. Kommunen kan kreve at dagens

forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøking, disse setter bl. annet krav til takhøyde, lysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser mv. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko siden boligen selges slik den fremstår. Arealet i kjelleren er målbart selv om det ikke er godkjent til varig opphold.

Dagens planløsning i 2. etasje avviker fra byggetegningene ved at vegger som tidligere delte av kjøkken og stue er fjernet for å etablere en åpen stue-/kjøkkenløsning. Ombygging mellom rom godkjent for varig opphold er normalt ikke søknadspliktig.

Standard
Halvpart av tomannsbolig oppført i 1949 over tre plan samt uinnredet lagringsloft, med tilbygg fra 1983 og endret inngangsparti fra 1989. Boligen inneholder entré og trapperom i første etasje, stue, spisestue, åpen kjøkkenløsning, bad og tre soverom i andre etasje, samt bad, vaskerom, bod/teknisk rom og innredet rom i kjeller. Frittstående garasje med bod fra 1987.

1. etasje:
Adkomst via utvendig betongtrapp belagt med skifer. Entré med flislagt gulv med gulvvarme, tapet og malte flater, downlights i himling og malt original tretrapp til øvrige plan. Ytterdør i tre med smalt glassfelt fra 2016. På baksiden av garasjen er det anlagt en markterrasse på ca. 38 m² med trapp ned til hagedel.

2. etasje:
Trapperom med isolerglassvindu fra 1987. Stue og spisestue i åpen løsning med parkett på gulv, gulvvarme, malte flater, tapet og downlights i tak, samt 3-lags isolerglassvinduer fra 2020. Balkongdør fra 2015 med utgang til sørvestvendt terrasse på ca. 14 m² med rekkverk på 98 cm. Pusset og malt teglsteinspipe. Kjøkken fra Mobalpa (2020) i åpen løsning med glatte folierte fronter, kompositt benkeplate, kompositt stein over benk, nedfelt oppvaskkum i kompositt med ett-greps blandebatteri, integrert kjøleskap, fryseskap, induksjonstopp, stekeovn, kombiovn og oppvaskmaskin, samt flott ventilator i messing fra RørosHetta over kokesone med integrert komfyrvakt, isolert avtrekksrør med utkast over tak, waterguard, gulvvarme og downlights. Flislagt bad fra 2014 med flislagt gulv med gulvvarme på trinnløs regulator, flislagte vegger, senket og malt gipstak med downlights, modulskap med skuffer, overliggende servant med ett-greps blandebatteri, vegghengt speilskap med belysning, vegghengt klosett, dusjhjørne med herdede foldedører og garnityr på stang, vifte på vegg og isolerglassvindu fra 2012. Tre soverom med parkett, malte flater, tapet, downlights og isolerglassvinduer fra 2008 og 2015. Skyvedørsgarderober på to soverom og i trappegang levert av Graderobemekka.

Kjeller:
Trapperom med flislagt gulv og gulvvarme. Flislagt bad fra 2017 med flislagte vegger, flislagt gulv med gulvvarme på trinnløs regulator, senket gipstak med downlights, modulskap med skuffer, toppmontert servant med ett-greps blandebatteri, speilskap med LED-lyslist, innfliset badekar med armatur og spylehode, dusjhjørne med svingbare herdede glassdører, vegghengt klosett og elektrisk avtrekksvifte med utkast via yttervegg. Vaskerom fra 2017 med flislagt gulv med gulvvarme på termostat, malte vegger, downlights, laminat benkeplate, servant, glatte skapfronter, høyskap, overskap, opplegg for vaskemaskin/tørketrommel, elektrisk fresh-vifte og isolerglassvindu fra 1989. Bod/teknisk rom med 287 liters varmtvannsbereder fra 2014 med waterguard samt fordelerskap for rør-i-rør-system. Innredet rom med flislagt gulv, gulvvarme, malte flater, downlights og isolerglassvindu fra 2016. Kjelleretasjen er ikke godkjent til varig oppholdsrom.

Overflater:
Gulv: Flis i entré og trapperom i 1. etasje. Flis på bad og parkett på øvrige gulv i 2. etasje. Flis i trapperom, bad, vaskerom og innredet rom i kjeller.
Vegger: Tapet og malte flater i 1. etasje. Kompositt stein over kjøkkenbenk, fliser på bad og øvrige vegger av malte flater og tapet i 2. etasje. Flis på bad og øvrige vegger av malte flater i

kjeller.
Himling: Malte flater med downlights i 1. etasje, 2. etasje og kjeller.

Lagring:
Garasje med bruksareal på ca. 17 m² og tilknyttet bod i bakkant på ca. 8 m² (totalt eksternt bruksareal på 25 m²), oppført i 1987 med støpt betongsåle, leca ringmur, bindingsverk kledd med trepanel, saltak tekket med takstein og motorisert leddport med innlagt strøm og belysning. Innvendig lagring i bod/teknisk rom i kjeller. Uinnredet lagringsloft på ca. 30 m² med adkomst via trappeluke i trapperom.

Selger har innhentet en tilstandsrapport av boligen/eiendommen som er inntatt i salgsoppgaven. Av rapporten fremgår det at en eller flere bygningsdeler har fått tilstandsgrad ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse (TG IU), 2 (TG2) og/eller 3 (TG3). Rapporten beskriver også avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad. Rapporten inneholder informasjon om avvikene og konsekvensen av disse. For avvik som er gitt TG3 har den bygningssakkyndige i tillegg gitt et anslag på hva det vil koste å utbedre disse avvikene. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremgår av tilstandsrapporten, oppfordres du til å sette deg grundig inn i rapporten i sin helhet. Herunder også punktet om helse, miljø og sikkerhet.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak
- Utvendig - Taktekking | Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år. I tillegg til mosedannelser ble det registrert generelle symptomer på elde og værslitasje.
- Utvendig - Nedløp, beslag og skorsteiner over tak | Beslag er generelt preget av elde og værslitasje. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere.
- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft | Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Gjelder tilluft via raftekasse, isolasjonen er ført helt eller delvis ut til yttertak. Det ble registrert noe svartsopp på rupanel. Forholdet er ikke uvanlig mht. alder.
- Utvendig - Yttervegger/Veggkonstruksjon | Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting). Yttervegger/kledning er generelt preget av elde og værslitasje.
- Utvendig - Vinduer og takvinduer/takluker/overlys | Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år, gjelder vindu i trapperom i 2. etg. samt vindu i vaskerom i kjeller.
- Utvendig - Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner | Terrassebord på terrasse er preget av elde og slitasje. Det ble registrert grønske på oversiden av terrassebord, forholdet er utbredt. Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Utvendig - Utvendige trapper | Det ble registrert hulrom under flere fliser på utvendig trapp. Det er ikke montert rekkverk/håndløper på den ene siden på utvendig trapp ved inngangsparti. Det er ikke montert rekkverk på trapp fra platting og ned mot hagedel.
- Innvendig - Overflater - gulv | Det ble registrert hulrom under fliser i trapperom i kjeller. Det ble registrert hulrom og tildels løse fliser/knirk i entré/trapperom i 1. etg.
- Innvendig - Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen | Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
- Innvendig - Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) | Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i innforet vegg, men ikke påvist fuktskader i dette området. Det er utført to hulltakinger (73 mm) i trapperom og soverom i kjeller. Det er utført fuktmåling og visuelt sett og luktet etter fukt/misfarging. Isolasjon begrenser innsyn. Fuktmåling er utført med pigger og Protimeter Surveymaster bakenforliggende murvegg. Det ble registrert forhøyede verdier. Dette kan komme av svikt i drenering eller kapillært oppsug.
- Innvendig - Innvendige trapper | Trappen mellom 1. etasje og kjelleren mangler rekkverk og sikring på begge sider. Trappen mellom 1. etasje og 2. etasje mangler rekkverk på den ene siden. Knirk i trapp. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs. at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler. Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Kjeller Vaskerom - Dokumentasjon for våtrom | Det foreligger ikke dokumentert utførelse av

vanntett sjikt.
- 2. Etasje Bad - Dokumentasjon for våtrom | Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.
- 2. Etasje Bad - Overflater, vegger og himling | Konstruksjon/overflater har passert mer enn halvparten av forventet levetid.
- 2. Etasje Bad - Overflater gulv | Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.
- 2. Etasje Bad - Vanntett sjikt, membran og sluk | Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet).
- 2. Etasje Bad - Ventilasjon | Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.
- Tekniske installasjoner - Ventilasjon | Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Det bør etableres flere avtrekk i boligen for å sikre sirkulasjon av luft. Det er etablert vifter i rom hvor det skal være avtrekk, men disse må til enhver tid stå på for å sikre sirkulasjon.
- Tekniske installasjoner - Varmtvannsbereder/tank | Varmtvannsbereder bør stå i rom med sluk. Om ikke dette er mulig bør den lekkasjesikres med waterguard, noe som er gjort her.
- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering | Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon. Det er påvist forhøyet fuktnivå i kjellervegg, yttervegg eller kjellergulv.
- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter | Grunnmur er utvendig stedvis preget av elde og værslitasje.
- Tomteforhold - Terrengforhold | Det bør etableres bedre bortleding av overflatevann i forkant av boligen.

TGIU - Ikke undersøkt/utilgjengelig
- Kjeller Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom | Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.
- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering | De nedgravde vann- og avløpsrørene antas å være fra opprinnelig byggeår. Rørene er ikke undersøkt da de ligger skjult i grunnen, og deres tekniske tilstand er derfor ukjent.

Helse, miljø og sikkerhet
- Snøfangere: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere.
- Rekkverk på terrasse: Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Utvendige trapper: Det er ikke montert rekkverk/håndløper på den ene siden på utvendig trapp ved inngangsparti, og det er ikke montert rekkverk på trapp fra platting og ned mot hagedel.
- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Innvendige trapper: Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet, og det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

For ytterligere informasjon, se vedlagt tilstandsrapport.

Innbo og løsøre
Når ikke annet er avtalt, overdras eiendommen med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med, jf. avhendingsloven. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen. 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 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 annen måte er inngått. Er ikke annet avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhendingsloven og bransjens tilbehørsliste inntatt i salgsoppgaven.

Beliggenhet
Velkommen til Høyenhall – et veletablert og attraktivt boligområde med flott beliggenhet og trygge omgivelser.

Magnefaret 11A ligger i et rolig og familievennlig nabolag på Høyenhall, kjent for sitt gode bomiljø og luftige plassering med utsyn over Oslo sentrum. Området ligger innenfor bomringen og kombinerer sentral beliggenhet med grønne og fredelige omgivelser – ideelt for barnefamilier og alle som ønsker en balansert hverdag.

Barnevennlig og sosialt nærmiljø
Det er trygg og kort vei til Høyenhall skole, og flere barnehager i nærområdet gjør hverdagslogistikken enkel. Et populært møtested er Høyenhallparken og «Andedammen» ved Høyenhall velhus – kun en kort spasertur unna. Her arrangerer velforeningen hyggelige nabolagsaktiviteter gjennom året, som Sankthans-feiring, nyttårstog med fyrverkeri, skøytekarneval og skirenn. Velhuset kan leies rimelig til private arrangementer. Om sommeren brukes parken til ballspill og lek, og om vinteren legges det skøyteis. Det finnes også en akebakke og lekeplass like i nærheten.

Naturopplevelser og friluftsliv
Nærområdet byr på rike turmuligheter året rundt. Østensjøvannet ligger i kort avstand, med en idyllisk rundløype på ca. 4,5 km og tilgang videre til Østmarka via Rustadsaga og Skullerudstua. Her finnes badevann som Nøklevann og Ulsrudvann, samt oppkjørte skiløyper i vinterhalvåret. Ekebergsletta er også et populært rekreasjonsområde, med turveier, skogsområder, utsiktspunkter, EKT ridesenter og minigolf. Flere treningssentre er i gangavstand, som SATS, Fresh Fitness og EVO.

Effektiv og variert kommunikasjon
Eiendommen har svært gode kollektivforbindelser. T-banen fra Høyenhall eller Manglerud tar deg til Jernbanetorget på ca. 12 minutter. Buss 70 (Rådhuset–Skullerud) har holdeplass i Svartdalsveien, og er i tillegg nattbuss. Buss 23 (Simensbråten–Lysaker) stopper rett ved Ringveien, og buss 78A gir god dekning i Bydel Østensjø. Tog fra Bryn stasjon tar kun 4 minutter til Oslo S. Med bil er det rask adkomst til E6, Ring 3 og Operatunnelen – ca. 6 minutter til Oslo sentrum og 31 minutter til Oslo Lufthavn.

Alt du trenger – rett i nærheten
Dagligvare og handel er godt dekket i området:

Bryn Senter med stor Meny og et variert utvalg av butikker (ca. 15 min gange)
Manglerud Senter med 65 butikker, inkl. Meny, Coop Extra, Vinmonopol, apotek m.m. (ca. 10 min gange)
Flere dagligvarebutikker i nærheten, inkludert Rema 1000, Kiwi og Coop Extra
Post i butikk på Rema 1000

Se vedlagte nabolagsprofil for avstander til forskjellige fasiliteter.

Velkommen til Høyenhall

Adkomst
For veibeskrivelse henvises det til vedlagte kart i salgsoppgaven. Det vil bli skiltet med EiendomsMegler 1-skilt ved fellesvisning.

Byggemåte
Beskrivelse av byggemåte er hentet fra eiendommens tilstandsrapport.

Boligen er en del av en tomannsbolig. Grunnmur er oppført i murkonstruksjoner, antatt fundamentert til faste/stabile masser. Veggkonstruksjonen er oppført i bindingsverk av tre, og yttervegger er kledd med stående malt panel/bordkledning samt liggende panel over inngangsparti. Etasjeskillere er utført i trebjelkelag. Takkonstruksjonen har kaldtloft med adkomst via trappeluke, og taket er tekket med betongtakstein på øvre tak, lakkerte metallplater over inngangsparti og asfaltshingel over sørvestre hjørne.

Garasje:
Fundamentert til antatt faste masser/grunn med støpt betongsåle og ringmur i leca. Yttervegger er oppført i trebindingsverk utvendig kledd med stående trepanel, med noe liggende panel på gavlvegger. Saltak takkonstruksjon i treverk tekket med takstein.

Moderniseringsarbeider
2021:
- Elektriske arbeider i 2. etasje, inngangsparti, bod og kjeller samt montering av elbillader, utført av AK1 Elektro AS.

2020:
- Nytt kjøkken fra Mobalpa med integrerte hvitevarer, kompositt benkeplate, waterguard, komfyrvakt og ventilator med avtrekk over tak
- Utskifting av vinduer til 3-lags isolerglass i stue og spisestue i 2. etasje.

2017:
- Etablering og oppgradering av flislagt bad i kjeller med rør-i-rør-anlegg, membran, gulvvarme, downlights, dusjhjørne, badekar, baderomsinnredning og vegghengt toalett, utført av Sofienberg Bygg AS, Fossum og Kristiansen AS (rør) og Sofienberg Elektro AS (el)
- Etablering av vaskerom i kjeller med innredning, laminat benkeplate, servant, over- og høyskap, sluk og elektrisk avtrekksvifte
- Elektriske arbeider i kjeller for bad, gang, kjellerstue, teknisk rom og vaskerom, utført av Sofienberg Elektro AS.

Brukstillatelse / Ferdigattest
For opprinnelig oppføring av tomannsboligen foreligger det et ekspedisjonsdokument datert 03.03.1947 (L.nr. 1956-1947) for 6 stk. våningshus fra Aker kommune, Bygningskontrollen. Dokumentet er uattestert, og rubrikken for ferdigattest er uutfylt.
Det foreligger ferdigattest for mindre arbeider datert 03.01.1983 for tilbygg til tomannsbolig (byggeår 1983).
Det foreligger ferdigattest for mindre arbeider datert 20.10.1989 for tilbygg til våningshus (byggeår 1989).
For frittstående garasje (byggeår 1987) foreligger det godkjent byggesak (approbasjon) datert 06.03.1987. Det er ikke fremlagt ferdigattest for tiltaket i mottatt dokumentasjon. Jf. pbl. § 21-10 (5) utstedes det ikke ferdigattest for tiltak søkt om før 01.01.1998.

Bak garasjen er det etablert en markterrasse på ca. 38 m².

For ytterligere informasjon, se vedlagte dokumenter.

Hvitevarer
Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen. Leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Oppvarming
Elektrisitet. Gulvvarme i alle rom i kjelleren med unntak av boden, i gang og utvendig trapp i 1. etasje, samt på bad, kjøkken, stue og spisestue i 2. etasje. Boligen har pusset og malt

teglsteinspipe.

Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/fastmonterte ovner så følger det heller ikke med ovner i disse rommene. Varmekilder er ikke funksjonstestet.
Informasjon strømforbruk: I følge egenerklæring er denne eiendommen tilknyttet strømavtalen Norgespris, en fastprisavtale vedtatt av Stortinget gjeldende fra 1. oktober 2025. Avtalen følger målepunktet (strømmåleren) i boligen, og overtas automatisk av ny eier eller leietaker ved eierskifte. Bindingstid: Gjelder ut 2026.

Selger strømforbruk i 2025 var 11815 kWt.

TV/Internett/Bredbånd
Borettslaget har en post for TV-anlegg/bredbånd i regnskapet på kr 115 751 for 2025, og budsjettert til kr 117 420 for 2026.

Adgang til utleie
Det er ingen utleieforhold knyttet til eiendommen per i dag. Det gjøres oppmerksom på at det er begrenset adgang til å leie ut boliger i borettslag eller aksjelag, jfr. Lov om borettslag §§ 5-5 og 5-6. Andelseier har mulighet til å overlate bruken av boligen inntil 30 døgn i løpet av året, jfr § 5-4 i burettslagslova.

Radon
Det er ikke utført radonmåling og det er heller ikke krav til dette. Kjøper overtar eiendommen slik og er selv ansvarlig for å utføre eventuelle tiltak. For mer informasjon vedrørende radon se www.dsa.no.

Bygget er ikke utført med radonsperre.

Regulering
Eiendommen omfattes av kommundelplan 17 (KDP-17) - Kommunedelplan for torg og møteplasser vedtatt 22.04.2009. Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, kommuneplan 2015.

Eiendommen ligger på en tomt i hovedsak regulert til boligformål med tilhørende anlegg med reguleringsplan S-2864, Midlertidig reguleringsbestemmelser for deler av Oslos ytre sone. Vedtaksdato: 14.05.1986.

Eiendommen omfattes av Kommuneplan 2015–2030, vedtatt 23.09.2015. Arealbruken er i planen avsatt til bebyggelse og anlegg, eksisterende. Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015, samt reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen, vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. For eldre planer, herunder S-2864, gjelder kommuneplanen ved motstrid.

Eiendommen berøres av hensynssone H190_2 (andre sikringssoner) i kommuneplanen.

I henhold til Plan og bygningsetatens hjemmeside for planinnsyn er følgende planer under arbeid i nærområdet til eiendommen:
- Forslag til revisjon av reguleringsplan for småhusområder i Oslos ytre by (S-4220 småhusplanen). Saksnummer: 202102096/202300230.
- Midlertidig forbud mot tiltak i forbindelse med revisjon av småhusplanen S-4220. Saksnummer: 202204703/202304720.

Det foreligger planarbeid for utbygging i Steinborgveien 45-49. For mer informasjon, konferer megler eller se plan og bygg sine hjemmesider, saksnummer 202017553.

I området kan det generelt være pågående bygge- og plansaker som ikke er nærmere

undersøkt. Nærmere informasjon om ovennevnte planer finnes ved å gå inn på Oslo kommunes hjemmeside for saksinnsyn.

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

Skattemessig formuesverdi
Primærverdi: Kr 2 587 191 for 2024.
Sekundærverdi: Kr 10 124 559 for 2024.

Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten og gjelder formuesverdier som viser den verdien som var tilgjengelig på innhentingstidspunktet, og det tas forbehold om senere endringer.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.
Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.
Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.
For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Andel felles formue
Kr 52 609 iflg. forretningsfører/regnskap pr. 31.12.2025.

Andre opplysninger

Visning
Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler.

Meglers plikt til å stanse gjennomføring av handelen – hvitvaskingsloven
I henhold til Hvitvaskingsloven har meglerforetaket plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, kontroll av reelle rettighetshavere, mv). Kundetiltak skjer løpende og vil blant annet gjennomføres når handel inngås og ved gjennomføring av oppgjøret, samt dersom det foreligger mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering.

Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

I henhold til Hvitvaskingsloven har meglerforetaket plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, kontroll av reelle rettighetshavere, mv). Kundetiltak skjer løpende og vil blant annet gjennomføres når handel inngås og ved gjennomføring av oppgjøret, samt dersom det foreligger mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering.

Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

Budgivning
Megler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn klokken 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning, dersom selger er forbruker. Det kan hende at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at selger må akseptere budet og kjøper må ha mottatt aksepten innen fristens utløp. Dersom du legger inn bud tett opp mot akseptfristen, er det en reell fare for at eiendommen blir solgt før budet når frem til megler. Dersom selger ikke er forbruker (firma/profesjonell aktør), gjelder ikke bestemmelsen om at megler ikke kan formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning.

Husk å ringe til megler etter du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler. Megler tar ikke ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet, eller andre tekniske feil.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og ønsket overtakelse, skal sendes skriftlig til megler.

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

Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser, som kan formidles, til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres, skal megler sende skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger.

Megler skal kontrollere budgivers finansiering før handel inngås. Dersom slik kontroll ikke lar seg gjennomføre, skal selger motta skriftlig informasjon om dette, og mulige konsekvenser. Dersom megler ikke får kontrollert budgivers finansiering, kan det derfor medføre at en annen budgiver – også en med lavere bud – anbefales overfor selger.

For å legge inn bud kan du enkelt legge inn bud via EiendomsMegler 1s «gi bud»-knapp i nettannonsen, eller benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på e-post eller annen godkjent skriftlig metode.

Skal du legge inn bud må du legitimere deg med kopi av legitimasjon og signatur. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver benytter e-signatur, for eksempel BankID.

Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud.

Overtakelse
Overtakelse etter nærmere avtale med selger. Vær vennlig å angi ønsket overtakelsesdato i vedlagte budskjema. Det gjøres oppmerksom på at det kreves styregodkjennelse av kjøper (20 dager fra mottatt søknad). Eiendommen kan ikke overtas før styregodkjenning foreligger. Overtakelse kan ikke finne sted før borettslaget har godkjent ny andelseier eller eventuelt er godkjent etter loven

Forkjøpsrett
Det er forkjøpsrett for borettslagets- og medlemmer av tilknyttet boligbyggelag. Det er iverksatt forhåndsutlysning av forkjøpsretten.
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.

Eier
Linda Rorgemoen
Sanjeev Chawla

Heftelser
Ingen tinglyste heftelser følger andelen, ut over det som måtte gjelde for borettslaget i fellesskap.
Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.

Borettslaget har lovbestemt panterett i andelen som sikkerhet overfor de andre borettshaverne for bl.a. felleskostnader.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta eiendommen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Legalpant: Borettslaget har en lovbestemt panterett i andelen for krav mot andelseier for ubetalte felleskostnader for inntil 2 G (folketrygdens grunnbeløp).

Andre relevante opplysninger
Eierforholdet reguleres av Lov om burettslag av 06.06.03 nr. 39. I borettslag eier andelseierne andeler i borettslaget og disse gir andelseierne borett til en bestemt bolig. Borettslaget eier eiendommen. Andelseier har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men er ansvarlig for å dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av felleskostnader fra andre andelseiere kan medføre at resterende andelseiere må dekke dette.

Meglers vederlag og utlegg
Provisjon* 0,70% (forutsatt salgssum kr 11 900 000,-), kr 83 300,-

Betalingsutsettelse, kr 1 500,-
Grunnboksutskrift og tinglyste dokumenter pr. stk., kr 360,-
Markedspakke digital inkludert Blikkfang og Blink, kr 27 050,-
Oppgjørshonorar*, kr 9 900,-
Tilretteleggingshonorar, kr 19 900,-
Visninger og overtagelse er kostnadsfritt, kr 0,-
Tinglysingsgebyr - pant m/urådighet andel, kr 545,-
Utlegg foto. Endelig pris avhenger av ev. tilvalg hos fotograf, kr 6 900,-
Utlegg innhenting av kommunal informasjon, kr 3 125,-
Forretningsfører - Eierskiftegebyr*, kr 6 725,-
Totalt, kr 159 305,-

Dersom eiendommen ikke blir solgt skal selger betale et vederlag på kr 20 000,- samt øvrige vederlag og utlegg vist over, med unntak av kostnadene merket med*.

EiendomsMegler 1 Sør-Norge AS har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

• Fremtind forsikring AS, som tilbyr boligselgerforsikring til selger
• HELP Forsikring, som tilbyr boligkjøperforsikring til kjøper
• Vend Marketplace AS, som eier annonseplattformen Finn.no
• Visma Meglerfront som leverer digitale overtakelsesprotokoller der det tilbys flyttetjenester, internett og TV, alarmtjenester og strøm fra et utvalg av leverandører
• Fotograftjenester fra flere leverandører
• Stylisttjenester fra flere leverandører

EiendomsMegler 1 Sør-Norge AS har tilknytning til SpareBank 1 Sør-Norge AS, som er eier av meglerforetaket. SpareBank 1 Sør-Norge AS tilbyr finansieringstjenester til kjøpere i forbindelse med oppdraget.

Tilstandsrapport/Takst
Rapport er avholdt av bygningssakkyndig Thor-Runar Johansen den 12.10.2026.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selger har fylt ut egenerklæringsskjema som er vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med denne, da den inneholder viktige opplysninger om eiendommen.

Boligselgerforsikring
Kjøper har plikt til å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring. Egenerklæringen er lagt ved salgsoppgaven.
Kjøper har plikt til å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring. Egenerklæringen er lagt ved salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 5.100,- i kostnadsgodtgjørelse for hver forsikringsavtale som formidles på Advokatforsikring for boligeiere og kr 4.100,- i kostnadsgodtgjørelse for Boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring kan kun tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak eller næringsbygg.

Avtalebetingelser
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygningssakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers

egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf.§ 3-9 1. ledd 2. pkt. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Kjøper aksepterer at EiendomsMegler 1 kan offentliggjøre kjøpesum m.m. i egen markedsføring. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.
I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon

om vår behandling av personopplysninger.

Betalingsbetingelser
Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt til meglers klientkonto senest 2 virkedager før overtakelsesdato. Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmelsoverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud.

Personopplysningsloven
I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter som henvender seg til megler vil bli registrert for videre oppfølging. For å bidra til effektive og sikre transaksjoner, er det nødvendig at eiendomsmeglingsforetakene og finansieringsforetakene kan utveksle opplysninger, herunder personopplysninger, av betydning for transaksjonen, raskt. For dette formålet er det utviklet en løsning som gjør at kjøpers og selgers finansieringsforbindelse vil kunne hente ut kjøpekontrakten og strukturerte data fra denne (navn, kjøpesum, overtagelsesdato o.l.) gjennom Altinn.

Vedlegg
Videre i denne salgsoppgaven ligger vedlegg. Disse inneholder viktig informasjon om eiendommen og må gjennomgås før bud gis.

Finansiering
EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette.

Forsikring
Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

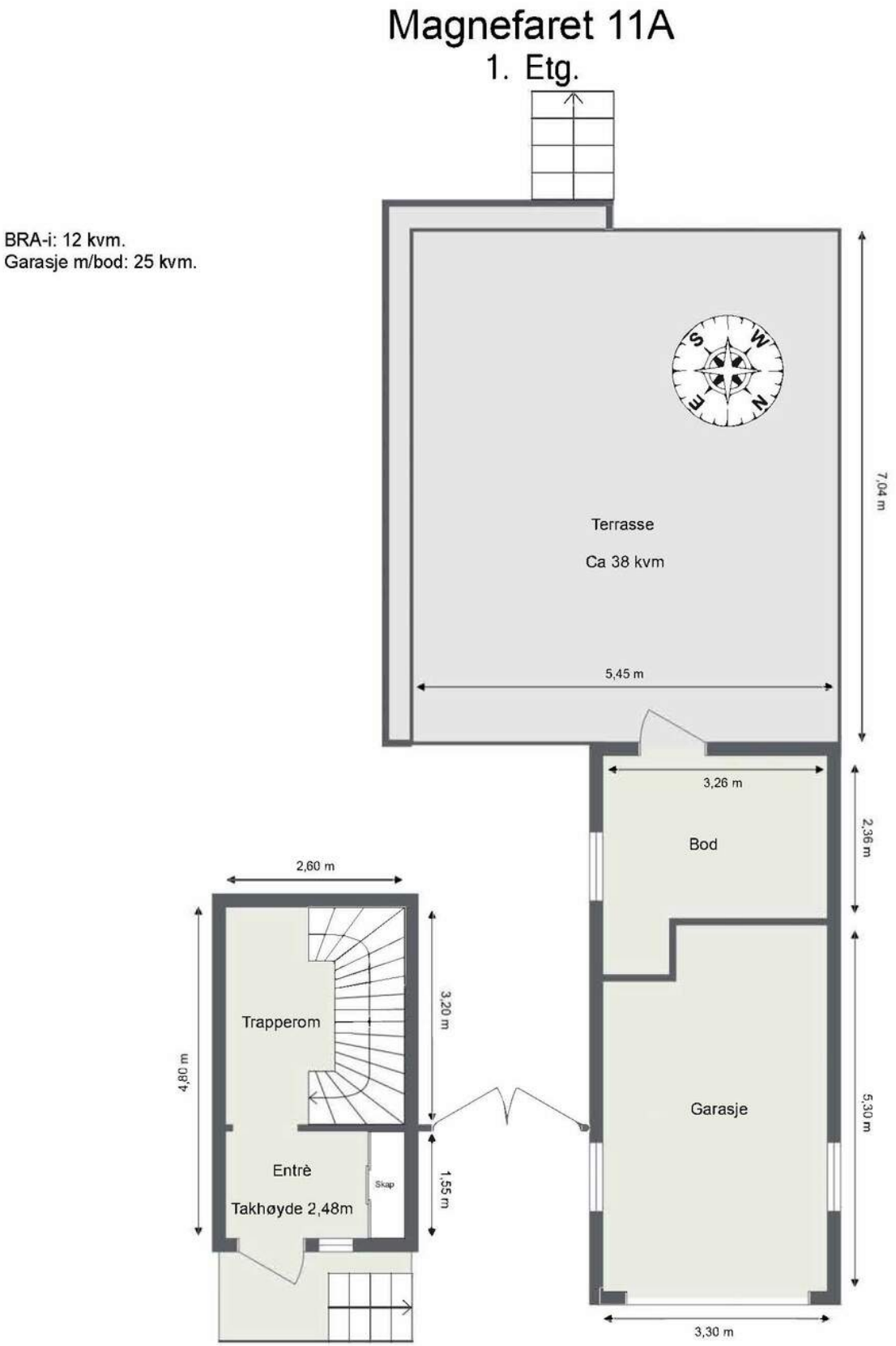
Verdivurdering
Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Ansvarlig megler
Stefan Safri
Eiendomsmegler
Telefon: 982 57 494
E-post: stefan.safri@em1sornorge.no

EiendomsMegler 1 Sør-Norge Nordstrand
Postboks 73 Bekkelagshøgda
1109 OSLO
Org. nr. 958427700

Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.

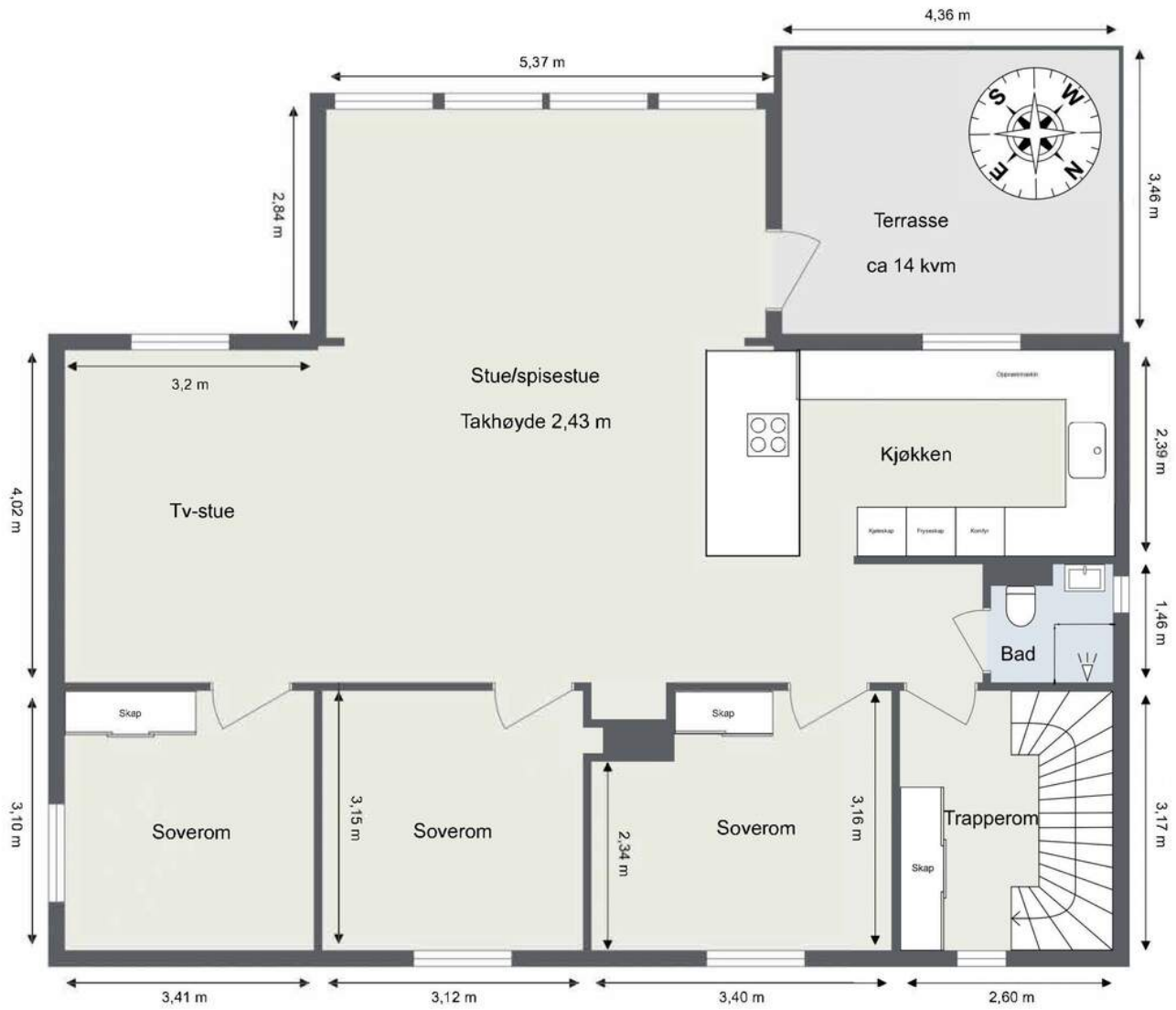
Plantegning



Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.

Magnefaret 11A
2. Etg.

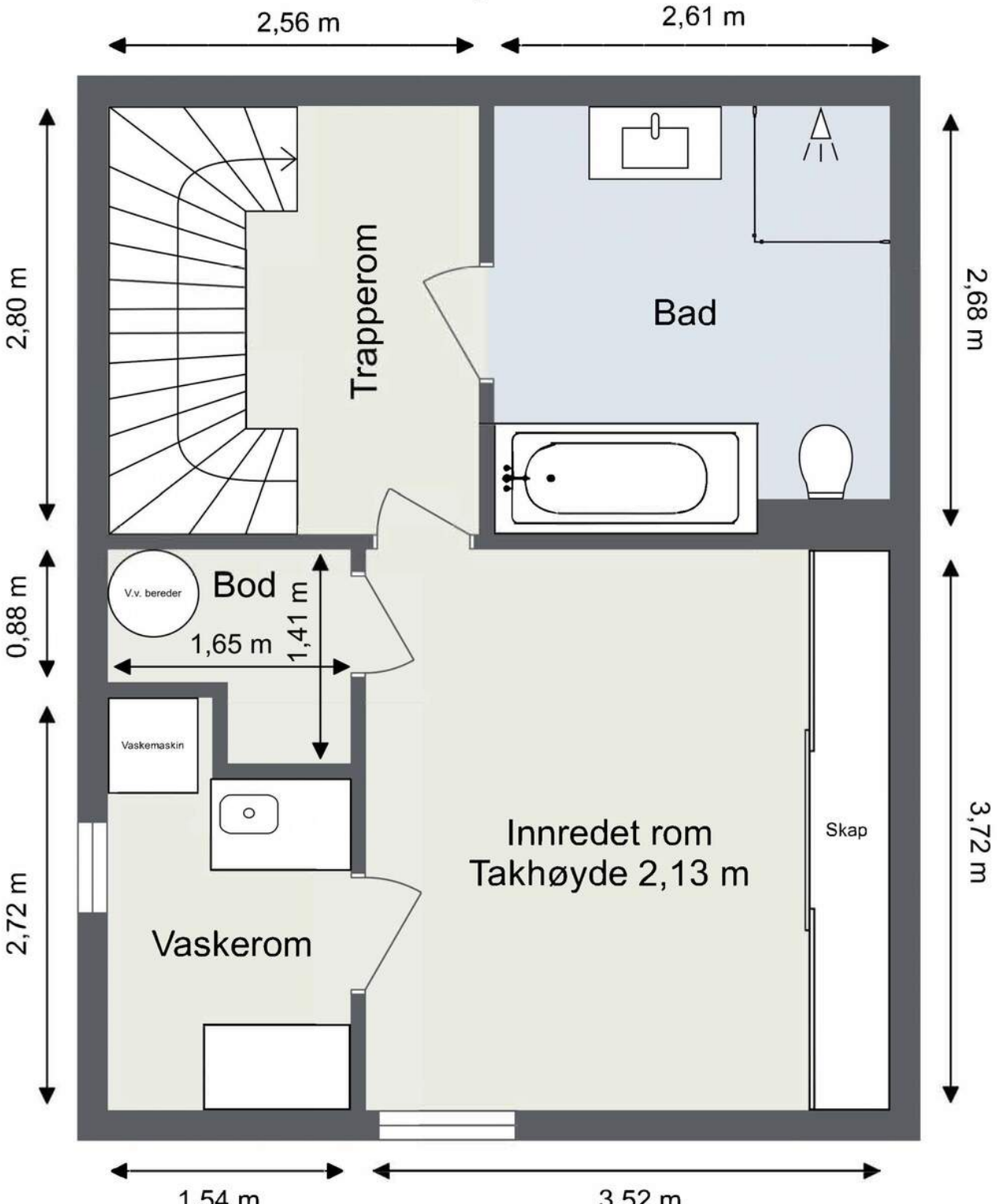
BRA-i: 110 kvm.



Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.

Magnefaret 11A
Kjeller

BRA-i: 35 kvm.



Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.






































11:55
Miele
11:57
Miele


FOOD
Lover's
GUIDE
TO THE WORLD




Sommelier
TEMPTECH

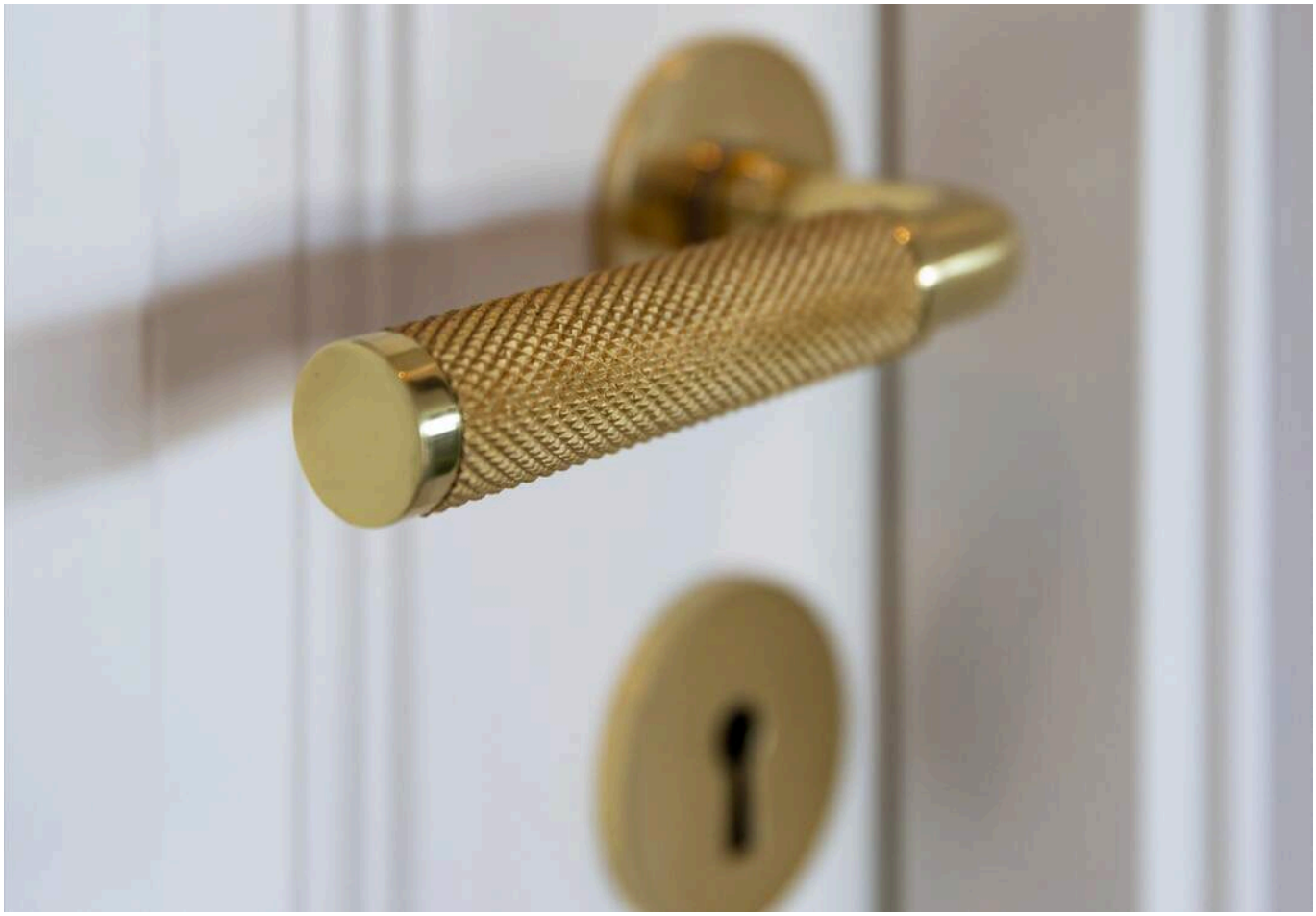


























































MAGNEFARET 11A

Nabolaget Svartdalen/Høyenhall vestre - vurdert av 137 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

OFFENTLIG TRANSPORT

Manglerudveien Linje 70, 70N	**5 min** 0.4 km
Manglerud Linje 1, 2, 3, 4, 5	**8 min** 0.7 km
Bryn stasjon Linje L1	**20 min** 1.7 km
Oslo Hospital Linje 13, 19	**7 min** 3.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	**9 min** 5.4 km

SKOLER

Høyenhall skole (1-10 kl.) 532 elever, 29 klasser	**7 min** 0.6 km
Ryenberget skole (1-10 kl.) 178 elever, 17 klasser	**8 min** 0.7 km
Manglerud skole (1-10 kl.) 1060 elever, 44 klasser	**16 min** 1.3 km
Brynseng skole (1-7 kl.) 334 elever, 14 klasser	**19 min** 1.5 km
Etterstad videregående skole 588 elever, 41 klasser	**18 min** 1.5 km
Lambertseter videregående skole 825 elever, 30 klasser	**6 min** 3 km

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 86/100

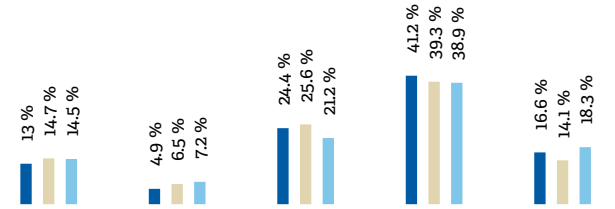
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 76/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 68/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Svartdalen/Høyenhall vest...	2 017	1 115
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Manglerud barnehage (1-6 år) 64 barn	**3 min** 0.2 km
Husmannsplassen barnehage (1-5 år) 80 barn	**6 min** 0.4 km
Solfridbakken barnehage (1-6 år) 73 barn	**8 min** 0.6 km

DAGLIGVARE

Kiwi Ryenstubben	**7 min**
Rema 1000 Ryen PostNord	**7 min** 0.6 km

FINN 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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

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

KOLLEKTIVTILBUD

Veldig bra 87/100

STØYNIVÅET

Lite støynivå 87/100

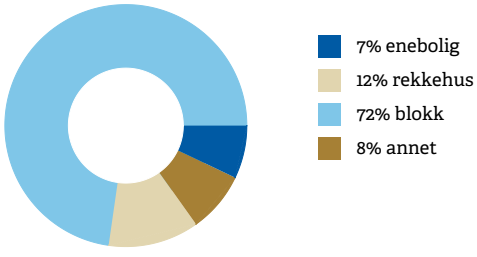
TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 85/100

SPORT

Svartdalen balløkke Ballspill	**1 min** 0.1 km
Høyenhall skole Ballspill, fotball	**9 min** 0.7 km
Fresh Fitness Manglerud	**8 min**
EVO Bryn	**13 min**

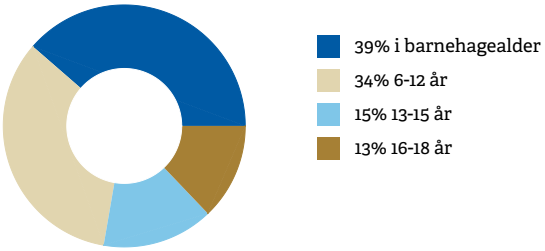
BOLIGMASSE



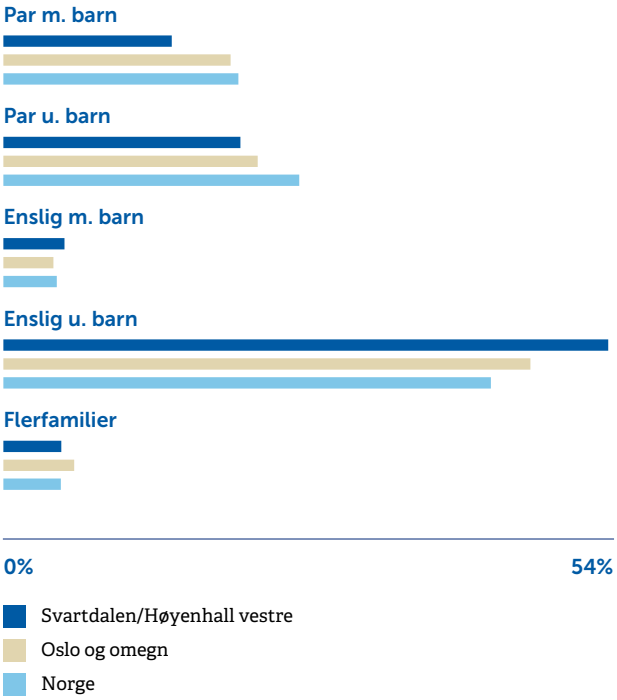
VARER/TJENESTER

Manglerud Senter	**8 min**
Apotek 1 Manglerud	**8 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING

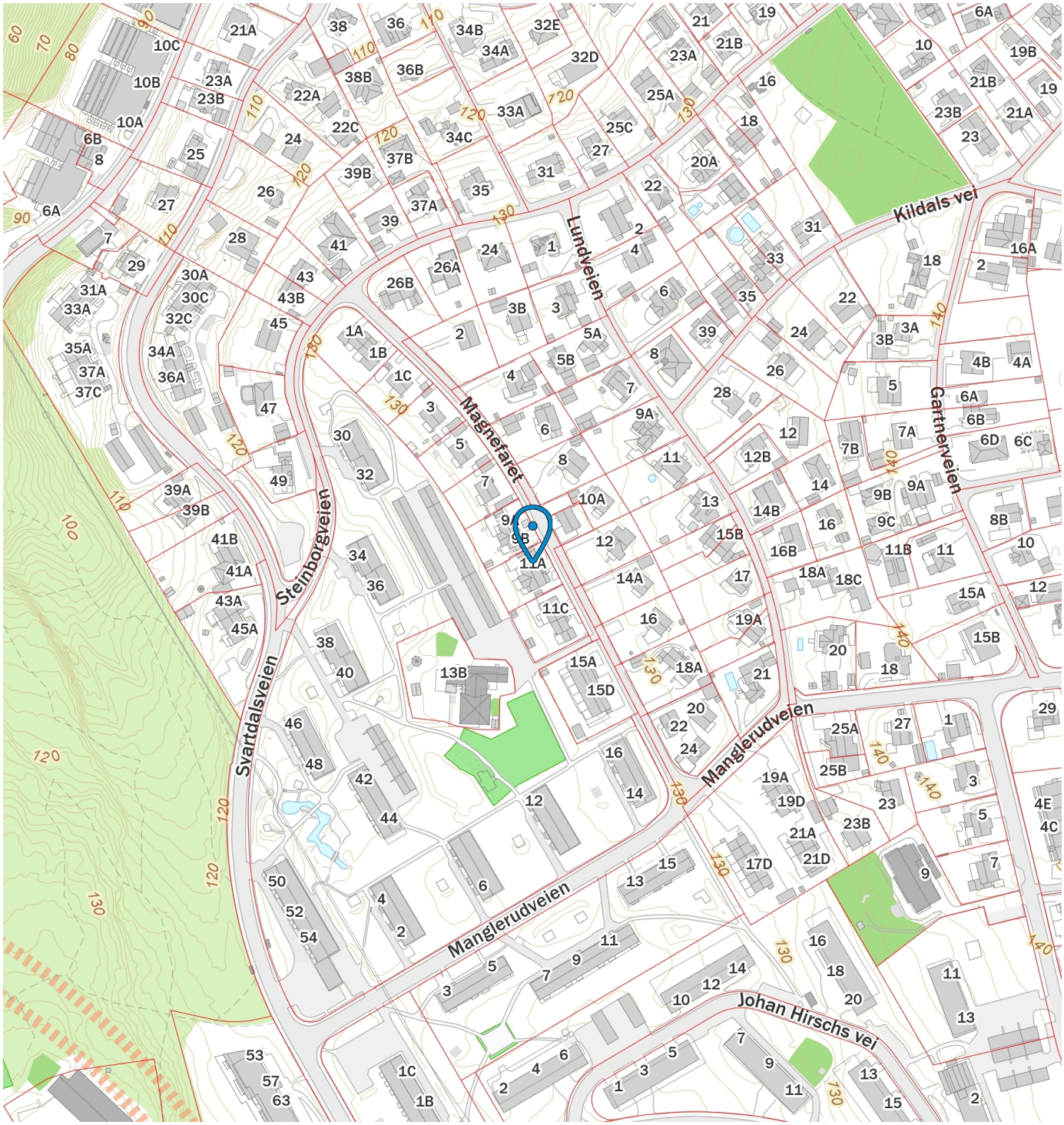


SIVILSTAND

		Norge
Gift	**25%**	**33%**
Ikke gift	**59%**	**54%**
Separert	**12%**	**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





FINN 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

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

Det kan foreligge en mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen.

Den viktige tilstandsrapporten
En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse.

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen ble oppført.

Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.



Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

CHAWLA, SANJEEV
12.10.2026
Signed bankID

Rorgemoen, Linda
12.10.2026
Signed bankID

Selgers egenerklæring

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

Selgere

Linda Rorgemoen

Sanjeev Chawla

Boligen

Magnefaret 11A
0678 OSLO

0301-148/230/0/0

- Boligen ble kjøpt 2020
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Våtrom, tak og fasade

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2017

Firmanavn: Hurtigrenovering og DAbygg

Beskrivelse av arbeidet: Dette arbeidet ble utført av tidligere eier. Informasjonen under er hentet fra tidligere egenerklæringsskjema. Bad kjeller 2017 og bad annen etasje 2014. Vannføringer og varmtvannstank.

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

• **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Dette arbeidet ble utført av tidligere eier. Informasjonen er hentet fra tidligere egenerklæringsskjema.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Under oppussing i 2020 ble det oppdaget noe fukt ved vinduene i stuen samt i kjelleren mot nabo. Forholdene ble utbedret ved at vinduene i stuen ble skiftet ut, og nødvendige utbedringer av veggen under vinduene ble utført. I kjelleren ble det også oppført en ny brannsikker vegg/murvegg mot nabo, med høy grad av lydisolasjon. Veggen gir svært god støydemping, og vi opplever ikke å høre lyd fra naboen. Etter utbedringene har vi ikke registrert tilsvarende fuktproblemer.

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: SR-Group AS

Beskrivelse av arbeidet: I kjelleren veggen mot nabo: Rive innvendig side med stenderverk og 2 lag gips, samt 2 stk tilstøtende sidevegger, ca 1,5 m, h 0,6 m. Etablere fuktsperre mot betong såle/ gulv under nytt stenderverk, montere lydisolasjon/ brannisolasjon, branntette mot gulv og tilstøtende konstruksjoner. Veggen er 3,75 og 2,10 m høy. Fjerne platekledning lokalt, skifte isolasjon, malerarbeider. Oppretting av gulv i andre etasje og fukt i veggen Fjerne eks plater og gipsplater med toppsparkel. Rette bjelkelag, kontrollere eks isolasjon mot lydtransmisjon, montere nye plater/ gulvspon, el. lign. Samt bytte vinduer

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: SR-Group AS

Beskrivelse av arbeidet: Det er byttet ut flere vinduer i stuen. I forbindelse med utskiftingen ble det også etterisolert rundt vinduene for å forbedre isolasjon og tetthet.

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

• **Ja**

Dette arbeidet ble utført av tidligere eier. Informasjonen under er hentet fra tidligere egenerklæringsskjema.
Hjørnet i kjeller. Utbedret med drenering og lagt ut taknedløp

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2017

Firmanavn: ukjent

Beskrivelse av arbeidet: Dette arbeidet ble utført av tidligere eier. Informasjonen under er hentet fra tidligere egenerklæringsskjema

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2017

Firmanavn: Ukjent

Beskrivelse av arbeidet: Dette arbeidet ble utført av tidligere eier. Informasjonen er hentet fra tidligere egenerklæringsskjema.

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

- **Deler av boligen**

Beskriv hvilke deler av boligen arbeidet ble utført på

Dette arbeidet ble utført av tidligere eier. Informasjonen er hentet fra tidligere egenerklæringsskjema:
Hjørnet i kjeller. Utbedret med drenering og lagt ut taknedløp

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

- **Ja**

Opplysningene er hentet fra tidligere eiers egenerklæringsskjema og dokumentasjon som ble mottatt ved kjøp av boligen.
Sølvkre sett inni mellom få ganger siste tiden på badet i kjeller

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: AK 1 Elektro

Beskrivelse av arbeidet: Dette arbeidet ble utført av tidligere eier. Informasjonen under er hentet fra tidligere egenerklæringsskjema: Oppgradert det meste siden 2012. Sikringsskap, trukket om ledninger, montering av lamper og ovner. Arbeid utført av Kjell Sæterøy, Gnisten, hurtigrenovering Det er utført arbeid på det elektriske anlegget i forbindelse med etablering av lader for elbil. Samtidig ble det ryddet opp i eksisterende kabelføring ved sikringsskapet, og kabler ble skjult for en mer ryddig og forskriftsmessig installasjon. Arbeidet ble utført av autorisert elektriker. (AK 1 Elektro)

Eiendommen og omgivelsene

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

• **Ja**

Det pågår/har pågått reguleringsarbeid knyttet til Steinborgveien 45–49 i nærområdet. Selger kjenner ikke til endelig omfang eller tidspunkt for eventuell utbygging, og interessenter oppfordres til å undersøke saken nærmere hos Oslo kommune.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Boligen er på et tidspunkt blitt bygget ut fra sin opprinnelige utforming. Vi kjenner ikke til når utbyggingen ble utført eller hvem som utførte arbeidet, men slik vi forstår det, ligger utbyggingen langt tilbake i tid.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

• **Ja**

Det foreligger ferdigattest datert 1983 og 1989

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Dette arbeidet ble utført av tidligere eier. Informasjonen er hentet fra tidligere egenerklæringsskjema:
Kjeller med oppholdsrom og bad. Vindu iht krav til rømning

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Er tiltaket godkjent av kommunen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?
• **Ja**

Er alle boenhetene godkjent av kommunen?
• **Ja**

Boligen er en tomannsbolig som består av to separate, selvstendige boenheter.

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?
• **Ja**

Befaringsdato: 06.10.2020, utført av v/Ing. Egil Christiansen sertifisert takstmann
Rapporten fra ovenevnte foreligger hos selger

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Det pågår en prosess knyttet til oppløsning av borettslaget. Selger kjenner ikke til vedtak som medfører konkrete kostnadsøkninger per i dag, men forholdet kan få betydning for fremtidige utgifter og organiseringen av eiendommen.

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
• **Ja**

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: SR-Group AS og Ski Bygg

Beskrivelse av arbeidet: Boligen er i stor grad modernisert og oppgradert i selgers eiertid, med gjennomgående høy standard på materialvalg og løsninger. Nytt kjøkken fra Mobalpa, en anerkjent fransk kjøkkenprodusent. Solid kvalitetskjøkken, gjennomtenkte løsninger og høy kvalitet på materialer og innredning. Med vekt på kvalitet, design og funksjonalitet. 25 års garanti på skuffeskinner og hengsler. Kjøkkenet har kompositttbenkeplater fra Sigvartsen, stekeovn, dampovn og oppvaskmaskin fra Miele, Quooker, fritthengende ventilator fra Røroshetta og integrert vinskap. Med fokus på både funksjonalitet, design og kvalitetsprodukter. Det elektriske anlegget er oppgradert, blant annet med elektrisk gulvvarme i stuen, spotlights med dimmere i alle rom og etablering av ladepunkt for elbil. Dører av typen Swedoor Compact i hele boligen. Dette er solide, støyreduserende kvalitetsdører som bidrar til god lydisolasjon. Det er også montert ny inngangsdør og nye vinduer i stuen, lagt nye gulv med parkett i hovedetasjen og fliser i kjelleren, samt montert nye skyvedørsgarderober. Boligen gjennomgående modernisert og oppgradert, med særlig vekt på høy kvalitet, komfort, funksjonalitet og varige materialvalg.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

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

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

• **Ja**

Det er et mindre luftrom under én flis i gangen



Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

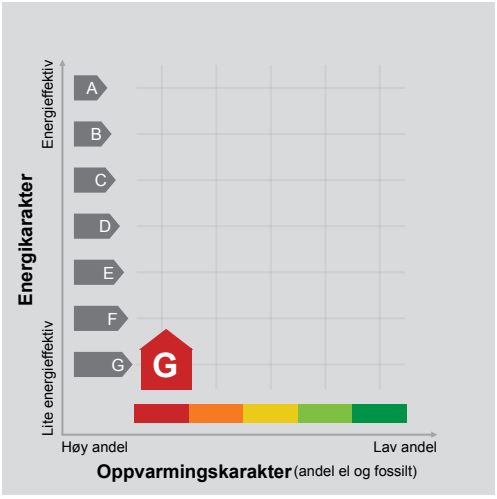
Skadedyr

Det gjøres oppmerksom på at selger i egenerklæringen har opplyst at det er eller har vært skadedyr i boligen. Skadedyr *kan* gi skjulte skader på boligen.
Hvis selger ikke har skrevet i egenerklæringen at konstruksjonen er åpnet, kontrollert og sanert, kan det fortsatt finnes skjulte spor etter skadedyr og skader som ikke er utbedret.

Vedlegg: Energiattest

ENERGIATTEST

Adresse	Magnefaret 11A
Postnummer	0678
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	148
Bruksnummer	230
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80341326
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	Energiattest-2025-199685
Dato	09.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Vedlegg: Energiattest

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1948
Bygningsmateriale:	
BRA:	105
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Vedlegg: Energiattest

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark-til-en).

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

Pliktene ved energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Vedlegg: Energiattest

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Magnefaret 11A	80341326	H0201	0	0	12

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	SMÅHUS
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	1
Bygningstype	ENEBOLIG
Byggeår	1948

Byggstandard

Type bygg	
TEK standard	

Energivurdering

Pliktig energivurdering	
Kjelanlegg	
Er vurdering opplastet	
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	
Er vurdering opplastet	
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	
Er vurdering opplastet	
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	
Er vurdering opplastet	
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	107 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	23 m²
Oppvarmet BRA	105 m²
Totalt BRA	105 m²
Oppvarmet luftvolum	263 m³
U-verdi for yttervegger	0,35 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	2,04 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	22,0 %
Normalisert kuldebroverdi	0,12 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	62,3 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	3,00 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,23 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	74 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Vedlegg: Energiattest

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,75
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk; Biobrensel
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,85
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,85
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,87
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,90

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,15
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,15
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,10

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	3.2.2016

Vedlegg: Energiattest

Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	5.503
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	kWh/år
Ventilasjonsvarme	kWh/år
Varmtvann	kWh/år
Vifter	kWh/år
Pumper	kWh/år
Belysning	kWh/år
Teknisk utstyr	kWh/år
Romkjøling	kWh/år
Ventilasjonskjøling	kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	38 077 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	362,64 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	34 255 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	362,64 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	38 077 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	18 909 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	19 168 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	38 077 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	85,0 %

Tilstandsrapport

Magnefaret 11A , 0678 OSLO
OSLO kommune
gnr. 148, bnr. 230
Andelsnummer 12

Sum areal alle bygg: BRA: 182 m² BRA-i: 157 m²



Befaringsdato: 12.10.2026 **Rapportdato:** 15.10.2026 **Oppdragsnr.:** 22386-1016 **Referansenummer:** VY8879

Autorisert foretak: TK TAKST AS **Vår ref:** Magnefaret 11A

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

TK takst

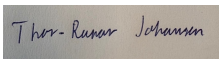
TK Takst er et takstfirma med fokus på grundige, pålitelige og profesjonelle vurderinger av bolig og eiendom. Vi bistår kunder som trenger et godt og dokumentert grunnlag for å forstå eiendommens tilstand, verdi og kvaliteter.

For oss handler taksering om mer enn tall og rapporter. En bolig eller eiendom representerer ofte store verdier, og beslutningene som tas på bakgrunn av en takst kan være viktige både økonomisk og personlig. Derfor legger vi stor vekt på at arbeidet vårt skal være grundig, forståelig og tillitvekkende.

I TK Takst kombinerer vi faglig kompetanse med praktisk forståelse av bygg og eiendom. Gjennom grundige befaringer og faglige vurderinger arbeider vi for å gi kundene et så tydelig og realistisk bilde av eiendommen som mulig.

Vi mener at en god takstmann ikke bare skal kunne identifisere og vurdere forhold ved en bygning, men også kunne formidle vurderingene på en måte kunden forstår. Derfor er tydelig kommunikasjon og god dialog en viktig.

Rapportansvarlig



Thor-Runar Johansen
Uavhengig Takstingeniør
thor@tktakst.no
916 02 014

BMTF

Magnefaret 11A , 0678 OSLO
Gnr 148 - Bnr 230
0301 OSLO

TK TAKST AS
Tvetenveien 32
0666 OSLO

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 i hovedsak vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen bygningsdeler og forhold, blant annet de som er knyttet til fallforhold på våtrom og helse, miljø og sikkerhet, vil vurderes mot dagens regelverk. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med iVerdi. iVerdi reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Magnefaret 11A , 0678 OSLO
Gnr 148 - Bnr 230
0301 OSLO

TK TAKST AS
Tvetenveien 32
0666 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

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 som minimum 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

Magnefaret 11A , 0678 OSLO
Gnr 148 - Bnr 230
0301 OSLO

TK TAKST AS
Tvetenveien 32
0666 OSLO

Beskrivelse av eiendommen

Del av tomannsbolig godt beliggende på Høyenhall i bydel Østensjø.

Innvendig fremstår boligen som godt vedlikeholdt med lyse og tidsriktige farger samt materialvalg. Boligen har i nyere tid blitt vesentlig modernisert/oppgradert på nesten samtlige overflater. Kjøkken fra 2020, bad i kjeller fra 2017 og bad i 2. etg. fra 2014.

Utvendig bører bygningen preg av noe manglende vedlikehold og har et generelt moderniserings/oppgraderingsbehov.

Boligen har to egne terrasser målt til hhv. ca. 14 og 38 kvm.

Tomannsbolig - Byggeår: 1949

UTVENDIG Gå til side

Trefasade kledd med malt stående panel/bord. Behov for vedlikehold.
Sørvestvendt markterrasse målt til ca. 38. kvm. og sørvestvendt terrasse ut fra stue i 2. etg. på ca 14 kvm.
Garasje på 17 kvm. og bod i tilknytning til garasjen på 8 kvm.

INNVENDIG Gå til side

1. Etg.
Gulv: Flis i entrè og trapperom.
Vegger: Tapet og malte flater.
Tak: Malte flater med downlights.

2. Etg.
Gulv: Flis på bad. Øvrige gulv med parkett.
Vegger: Kompositt stein over kjøkkenbenk. Fliser på bad. Øvrige vegger av malte flater og tapet.
Tak: Malt flater med downlights.

Kjeller.
Gulv: Flis i trapperom, bad, vaskerom og soverom.
Vegger: Flis på bad. Øvrige vegger av malte flater.
Tak: Malte flater med downlights.

VÅTROM Gå til side

To baderom.
Baderom i 2. etg. rehabilitert i 2014 iht. tidligere takstrapport.
Baderom og vaskerom rehabilitert i 2017 iht. tidligere takstrapport.

KJØKKEN Gå til side

1. Etg.
Fransk designkjøkken fra Mobalpa med integrerte hvitevarer.
Installert i 2020.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen er elektrisk oppvarmet.
Gulvvarme i alle rom i kjelleren med unntak av boden. Gulvvarme i gangen og utvendig trapp i 1. etg.
Gulvvarme i bad, kjøkken, stue og spisestue i 2. etg.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Eiet tom på 696 kvm.
Hageareal opparbeidet med uteplass, terrasse samt hageareal med gressplen beplantninger og prydbusker/hekk.
Steinbelagt innkjørsel og gårdsplass m/biloppstillingsplasser.
Eiendommen har gode lys- og solforhold.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Tomannsbolig

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

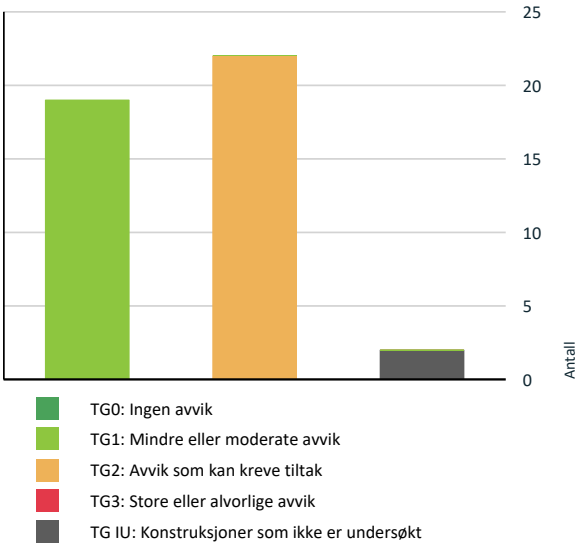
Kjeller er fullstendig omgjort. Det er etablert bad, vaskerom og soverom.
Vegger som tidligere delte av kjøkken og stue i 2. etg. er tatt ned. Etablert åpen løsning.

Magnefaret 11A , 0678 OSLO
Gnr 148 - Bnr 230
0301 OSLO

TK TAKST AS
Tvetenveien 32
0666 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Boligen ble inspisert i dagslys.
Det er kun utført visuell kontroll så langt det lar seg gjøre på bygningsdeler som er helt synlige eller delvis skjult.
Det er ikke foretatt kontroll på bygning som vil føre til destruktiv løsning.
Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen.
Tilstandsrapporten er avgrenset til bygningsdeler og forhold som normalt omfattes av seksjonseiers vedlikeholdsansvar.
Utvendige bygningsdeler, fellesarealer og øvrige konstruksjoner eller installasjoner som omfattes av sameiets vedlikeholdsplikt, er ikke undersøkt eller tilstandsvurdert som en del av denne rapporten.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering Gå til side

Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side

Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak Gå til side

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon Gå til side

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys Gå til side

Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner Gå til side

Utvendig > Utvendige trapper Gå til side

Innvendig > Overflater - gulv Gå til side

Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen Gå til side

Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) Gå til side

Innvendig > Innvendige trapper Gå til side

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank Gå til side

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Dokumentasjon for våtrom Gå til side

Våtrom > 2 Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom Gå til side

Våtrom > 2 Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling Gå til side

Våtrom > 2 Etasje > Bad > Overflater gulv Gå til side

Våtrom > 2 Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side

Magnefaret 11A , 0678 OSLO
Gnr 148 - Bnr 230
0301 OSLO

TK TAKST AS
Tvetenveien 32
0666 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > 2 Etasje > Bad > Ventilasjon Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere Gå til side
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Det er ikke montert rekkverk/håndløper på den ene siden på utvendig trapp ved inngangsparti.
  Det er ikke montert rekkverk på trapp fra platting og ned mot hagedel.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

Magnefaret 11A , 0678 OSLO
Gnr 148 - Bnr 230
0301 OSLO

TK TAKST AS
Tvetenveien 32
0666 OSLO

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår
1949

Kommentar

Anvendelse

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Tilbygg / modernisering

1983	Tilbygg/utvidelse	Tilbygg/utvidelse av vestre og søndre del av boligen (spisestue, stue og soverom)
1989	Endring	Endret adkomst til boligene/etablert separate adkomster.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Øvre tak er tekket med betongtakstein.
Tak over inngangsparti er tekket med lakkerte metallplater.
Tak over sørvestre hjørne er tekket med asfaltshingel.

Ukjent alder på samtlige tak, så byggeår for de forskjellige bygningsdelene legges til grunn.
Taket er besiktiget fra bakkenivå og tilgjengelige steder via vinduer fra 2. etg.

Vurdering av avvik:
• Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.
• I tillegg til mosedannelser ble det registrert generelle symptomer på elde og værslitasje.

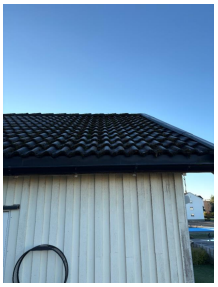
Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vanntett sjikt på tak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Lokal utbedring og vedlikehold bør utføres for å fjerne mose og utbedre slitasje.
Konsekvensen av mosedannelser og værslitasje er redusert levetid på taktekkingen, samt økt risiko for vanninntrengning og skader på underliggende konstruksjoner.

TG2 settes grunnet vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år. I tillegg kommer mosedannelser samt generelle symptomer på elde og værslitasje.

Magnefaret 11A , 0678 OSLO
Gnr 148 - Bnr 230
0301 OSLO

TK TAKST AS
Tvetenveien 32
0666 OSLO

Tilstandsrapport



På øvre tak ble det registrert mosedannelser.



Metallplater er preget av elde og værslitasje.



Mindre tak er preget av elde og slitasje.

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner, nedløpsrør og beslag i sortlakkert metall/stål.
Nedløp er ført i rør med bortledning av vann i grunn.

Vurdering av avvik:

- Beslag er generelt preget av elde og værslitasje.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere

Konsekvens/tiltak

- Beslagene bør kontrolleres nærmere og eventuelt utbedres eller skiftes ut for å forhindre lekkasjer og videre forringelse.

Konsekvensen av elde og værslitasje er økt risiko for vanninntrenging og skader på underliggende konstruksjoner.

- Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.

TG2 sette grunnet beslag er generelt preget av elde og værslitasje. I tillegg kommer manglende snøfanger.



Beslag er preget av elde og værslitasje.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Magnefaret 11A , 0678 OSLO
Gnr 148 - Bnr 230
0301 OSLO

TK TAKST AS
Tvetenveien 32
0666 OSLO

Tilstandsrapport

Kaldtloft med adkomst via trappeluke.

Det ble målt etter fukt på utvalgte steder. Det ble ikke registrert forhøyde verdier.

Vurdering av avvik:
• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Gjelder tilluft via raftekasse, isolasjonen er ført helt eller delvis ut til yttertak.
• Det ble registrert noe svartsopp på rupanel. Forholdet er ikke uvanlig mht. alder.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å forbedre ventilasjonen i takkonstruksjonen for å sikre tilstrekkelig luftgjennomstrømning og redusere fuktbelastning.
• Det anbefales å overvåke områdene med svartsopp og sørge for god ventilasjon på loftet for å hindre videre vekst.
Konsekvensen av manglende tiltak kan være økt soppvekst, som over tid kan føre til skade på treverket og redusert inneklima.

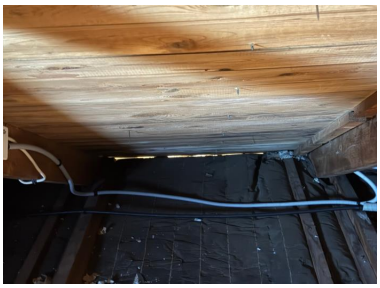
TG2 settes grunnet alder og registrert svartsopp på underside av rupanel.



Fuktmåling viser ikke forhøyde verdier.
Det ble registrert svartsopp på underside av rupanel, forholdet er utbredt.



Fuktmåling viser ikke forhøyde verdier.
Det ble registrert svartsopp på underside av rupanel, forholdet er utbredt.



Dårlig ventilering mot raftekasse.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggkonstruksjoner med bindingsverk av tre. Ukjent type og mengde isolasjon.
Yttervegger er kledd med stående malt panel/bordkledning. Liggende panel over inngangsparti.

Ukjent alder på kledning, byggeår for de respektive bygningsdelene legges til grunn.

Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
• Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting)
• Yttervegger/kledning er generelt preget av elde og værslitasje.

Konsekvens/tiltak
• Manglende lufting kan føre til opphopning av fukt, med risiko for råte- og fuktskader i kledning og underliggende konstruksjon.
• Manglende gnagesikring kan føre til at skadedyr kommer inn i konstruksjonen, med risiko for skader og hygieniske problemer.

Magnefaret 11A , 0678 OSLO
Gnr 148 - Bnr 230
0301 OSLO

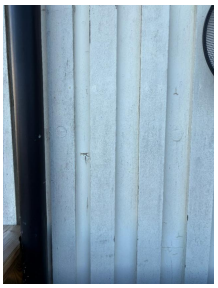
TK TAKST AS
Tvetenveien 32
0666 OSLO

Tilstandsrapport

• Yttervegger og kledning bør vedlikeholdes og eventuelt utbedres for å forhindre videre forringelse.
Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for råte, fuktskader og redusert levetid på konstruksjonen.

Kostnader forbundet med vedlikehold/fornyelser må forventes.

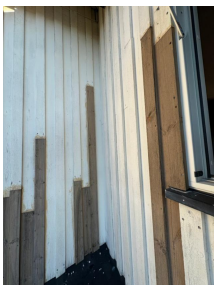
TG2 settes grunnet ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Manglende gnagesikring (musetetting). Yttervegger/kledning er generelt preget av elde og værslitasje.



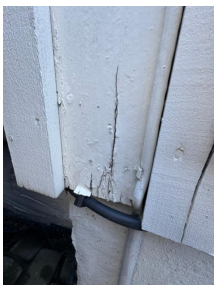
Yttervegger/kledning er generelt preget av elde og værslitasje.



Yttervegger/kledning er generelt preget av elde og værslitasje.



Yttervegger/kledning er generelt preget av elde og værslitasje.



Yttervegger/kledning er generelt preget av elde og værslitasje.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

2. Etg.
Vindu i trapperom med 2-lags isolerglass fra 1987
To soverom og kjøkken med 2-lags isolerglass vinduer fra 2008.
Vindu i bad med 2-lags isolerglass fra 2012.
Ett soverom med 2-lags isolerglass vindu fra 2015.
Spisestue og stue med vinduer med 3-lags isolerglass fra 2020.

Kjeller.
Vindu i vaskerom med 2-lags isolerglass fra 1989.
Vindu i soverom med 2-lags isolerglass fra 2016.

Vurdering av avvik:

• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

• Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år, gjelder vindu i trapperom i 2. etg. samt vindu i vaskerom i kjeller.

Konsekvens/tiltak

• Slitte karmer og sprekker kan føre til redusert tetthet, fuktinntrenging og videre nedbrytning av treverket.

• Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller skifte ut skadet treverk for å sikre funksjon og levetid.

• Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.

TG2 settes grunnet karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. I tillegg kommer alder på noen vinduer, disse har passert mer enn halvparten av forventet levetid.

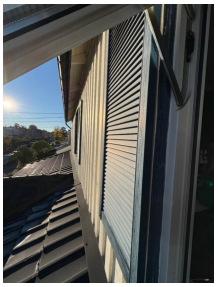
Magnefaret 11A , 0678 OSLO
Gnr 148 - Bnr 230
0301 OSLO

TK TAKST AS
Tvetenveien 32
0666 OSLO

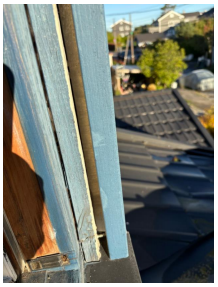
Tilstandsrapport



Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.



Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.



Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.



Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdør av tre med et smalt vertikalt vindu i glass. Produksjonsår 2019.

Balkongdør med 2-lags isolerglass fra 2015.

Årstall: 2019 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



Ytterdør fra 2019.

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Boligen har egen sydvestvendt terrasse på ca. 14 kvm. med adkomst fra stuen.
Underliggende konstruksjonsmateriale av impregnert trevirke.
Impregnerte terrassebord som toppgulv.
Rekkverk bestående av impregnerte stendere og håndløper i trevirke.

Høyde på rekkverk ble målt til 98 cm.

Vurdering av avvik:

Magnefaret 11A , 0678 OSLO
Gnr 148 - Bnr 230
0301 OSLO

TK TAKST AS
Tvetenveien 32
0666 OSLO

Tilstandsrapport

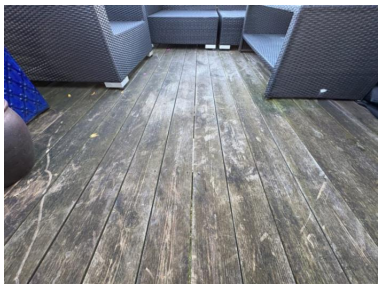
• Terrassebord på terrasse er preget av elde og slitasje. Det ble registrert grønske på oversiden av terrassebord, forholdet er utbredt.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Terrassebordene bør rengjøres og overflatebehandles for å fjerne grønske og redusere videre slitasje.
Dersom terrassebordene er vesentlig svekket, bør utskifting vurderes for å unngå økt risiko for råte og redusert levetid på terrassen.
• Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille dagens krav til sikkerhet.

TG2 settes grunnet terrassebord på terrasse er preget av elde og slitasje. Det ble registrert grønske på oversiden av terrassebord, forholdet er utbredt.



Det ble registrert grønske på oversiden av terrassebord, forholdet er utbredt.



Det ble registrert grønske på oversiden av terrassebord, forholdet er utbredt.

TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Bak garasjen er det anlagt en markterrasse på ca. 38 kvm.
Underliggende bærende konstruksjon av antatt impregnert trevirke.
Toppgulv med terrassebord.

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Trapp av betong lagt med skifer som adkomst til hoveddel.

Trapp fra markterrasse/platting ned til hagedel.

Vurdering av avvik:
• Det ble registrert hulrom under flere fliser på utvendig trapp.
• Det er ikke montert rekkverk/håndløper på den ene siden på utvendig trapp ved inngangsparti.
Det er ikke montert rekkverk på trapp fra platting og ned mot hagedel.

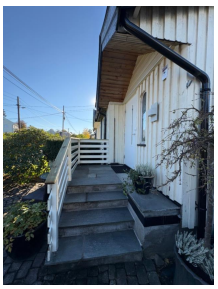
Konsekvens/tiltak
• Det bør utføres utbedring av fliser med hulrom under, for å hindre at flere fliser løsner eller skades over tid.
Konsekvensen av å ikke utbedre er økt risiko for vanninntrengning, frostsprengning og ytterligere skade på trappen.

TG2 settes grunnet hulrom under flere fliser på utvendig trapp.

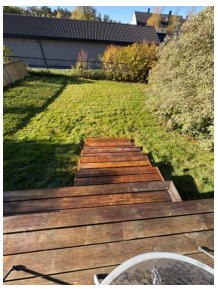
Magnefaret 11A , 0678 OSLO
Gnr 148 - Bnr 230
0301 OSLO

TK TAKST AS
Tvetenveien 32
0666 OSLO

Tilstandsrapport



Trapp mangler rekkverk/håndløper på en side.
Det ble registrert hulrom under flere fliser.



Trapp mangler rekkverk.

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

1. Etg.
Flis i entrè og trapperom.

2. Etg.
Flis på bad. Øvrige gulv med parkett.

Kjeller.
Flis i trapperom, bad, vaskerom og soverom.

Vurdering av avvik:
• Det ble registrert hulrom under fliser i trapperom i kjeller.
Det ble registrert hulrom og tildels løse fliser/knirk i entrè/trapperom i 1. etg.

Konsekvens/tiltak
• Det bør vurderes utbedring av fliser med hulrom og løse fliser/knirk i entré og trapperom for å unngå at fliser løsner eller sprekker over tid, noe som kan føre til ytterligere skader og økte utbedringskostnader.

TG2 sette grunnet hulrom under fliser i trapperom i kjeller samt hulrom og til dels løse fliser/knirk i entrè/trapperom i 1. etg.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

1. Etg.
Vegger: Tapet og malte flater.
Tak: Malte flater med downlights.

2. Etg.
Vegger: Kompositt stein over kjøkkenbenk. Fliser på bad. Øvrige vegger av malte flater og tapet.
Tak: Malt flater med downlights.

Kjeller.
Vegger: Flis på bad. Øvrige vegger av malte flater.
Tak: Malte flater med downlights.

Noe normalt periodisk vedlikehold må forventes for å opprettholde ønsket estetisk standard.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillene er utført i trebjelkelag, ukjent type og mengde isolasjon, antas utført iht. datidens forskriftskrav.

Magnefaret 11A , 0678 OSLO
Gnr 148 - Bnr 230
0301 OSLO

TK TAKST AS
Tvetenveien 32
0666 OSLO

Tilstandsrapport

Det ble ikke påvist skjevheter/retningsavvik av vesentlig karakter. I etasjene ble det målt nivåavvik på opptil 1 cm. Fremstår i normal forventet stand med nødvendig plan- og stivhet. På generelt grunnlag opplyses det at ved kjøp av brukt bolig må det påregnes noe skjevheter i trebjelkelag grunnet krymp, nedbøyinger osv.

Høyder er tatt punktvis i hvert hjørne samt midt på gulvet, og svanker eller ujevnheter utover målte punkter kan forekomme. Øvrige rom kan også ha skjevheter i konstruksjoner uten at det er nevnt i rapporten. Målinger er utført etter stikkprøveprinsippet for å gi en indikasjon på evt. skjevheter i gulvkonstruksjoner i boligen.

⚠ Radon

Beskrivelse

Boligen ligger i et område merket med meget høy forekomst av radon iht. NGU.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er pusset og malt teglsteinspipe i boligen.
Feieluker lokalisert på loft og i bad i kjeller (adkomst via luke på vegg).

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres en grundig kontroll av pipen for å avdekke eventuelle skader eller behov for rehabilitering, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
Konsekvensen av manglende oppfølging kan være økt risiko for lekkasjer, brannfare eller redusert trekk i pipen.

TG2 settes grunnet alder på pipe, har passert mer enn halvparten av forventet levetid.



Adkomst-/feieluke på loft.



Adkomst-/feieluke på bad i kjeller.

TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Alle vegger i kjeller er lektet ut mot yttervegg med bindingsverk av stål og med mineralull.

Utlektede yttervegger i kjellerstue/kontor kledd med gipsplater og litex membranplater.
Kjellervegger som er etterisolert på innsiden med mineralull (uten at veggen samtidig er isolert på utsiden!) er fuktteknisk risikable. Konsekvensene ved oppfukting er store, blant annet fordi det kan ta lang tid før eventuelle mugg- og råteskader oppdages. I tillegg vil eventuell fukt som kommer gjennom veggen, enten gjennom lekkasjer eller oppsugd gjennom fundamentet, bli innestengt inne i veggen. Mindre oppfukting utenfra, som kanskje knapt vil være observerbart på en uisolert murvegg, vil over tid kunne gi svært høye fuktnivå i veggen.

Vurdering av avvik:

Magnefaret 11A , 0678 OSLO
Gnr 148 - Bnr 230
0301 OSLO

TK TAKST AS
Tvetenveien 32
0666 OSLO

Tilstandsrapport

• Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i innforet vegg, men ikke påvist fuktskader i dette området.

Det er utført to hulltakinger (73 mm.) i trapperom og soverom i kjeller. Det er utført fuktmåling og visuelt sett og luktet etter fukt/misfarging. Isolasjon begrenser innsyn. Fuktmåling er utført med pigger og Protimeter Surveymaster bakenforliggende murvegg. Det ble registert forhøyede verdier. Dette kan komme av svikt i drenering eller kapillært oppsug.

Konsekvens/tiltak

• Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

TG2 settes grunnet påvist høyt fuktnivå inne i innforet vegg.



Fuktsøk viser forhøyede verdier i murvegg i bakkant av plater.



Fuktsøk viser forhøyede verdier i murvegg i bakkant av plater.

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig malte originale tretrapper mellom etasjene.

Vurdering av avvik:

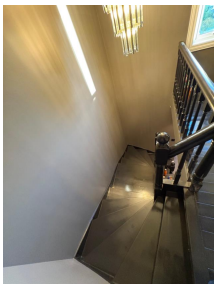
• TG2 settes grunnet trappen mellom 1.etasje og kjelleren mangler rekkverk og sikring på begge sider. Trappen mellom 1.etasje og 2.etasje mangler rekkverk på den ene siden. Knirk i trapp.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

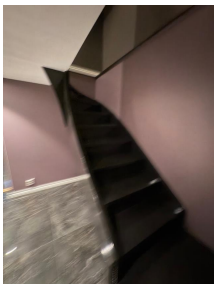
• Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

Konsekvens/tiltak

TG2 settes grunnet trappen mellom 1.etasje og kjelleren mangler rekkverk og sikring på begge sider. Trappen mellom 1.etasje og 2.etasje mangler rekkverk på den ene siden. Knirk i trapp.



Trappen mellom 1.etasje og 2.etasje mangler rekkverk på den ene siden.



Trappen mellom 1.etasje og kjelleren mangler rekkverk og sikring på begge sider.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det ble ved befaringen ikke registrert synlige tegn til aktivitet eller skader etter skadedyr eller fuktkrevende insekter. Det er heller ikke opplyst om tidligere eller pågående aktivitet.

Vurderingen gjelder kun selve leiligheten. Fellesarealer, kjeller, loft, utvendige bygningsdeler og øvrige deler av bygningen er ikke undersøkt eller vurdert

Magnefaret 11A , 0678 OSLO
Gnr 148 - Bnr 230
0301 OSLO

TK TAKST AS
Tvetenveien 32
0666 OSLO

Tilstandsrapport

med hensyn til skadedyr eller fuktkrevende insekter. Kontrollen i leiligheten er begrenset til visuelt tilgjengelige områder.

Skjulte konstruksjoner og lukkede hulrom er ikke kontrollert. I eldre bygninger kan det forekomme skjult aktivitet eller eldre skader som ikke nødvendigvis lar seg avdekke ved en ordinær visuell kontroll.

VÅTROM

KJELLER > BAD

Generell

Beskrivelse

Flislagt bad fra 2017, pusset opp av Sofienberg Bygg AS.

KJELLER > BAD

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er fremvist dokumentasjon datert 22.11.17 for hele våtrommet.

KJELLER > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Senket og malt gipstak med downlights.
Flislagte vegger.

KJELLER > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv.
Varmekabel i støp som styres via en trinnløs regulator.

Det ble målt tilfredsstillende fall til sluk med unntak av et lite felt rett utenfor sluket hvor vannet blir liggende.



Lite felt utenfor sluket hvor vann blir liggende.

KJELLER > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Magnefaret 11A , 0678 OSLO
Gnr 148 - Bnr 230
0301 OSLO

TK TAKST AS
Tvetenveien 32
0666 OSLO

Tilstandsrapport

Plastsluk med synlig klemring og membran/slukmansjett.

Alle vegger er kledd med 12,5mm våtromsplaterpå avstivet underlag.
Lagt heldekkende Pci Seccoral/Lastogum gulv og veggmembran.
Alle vegger er kledd med 12,5mm våtromsplaterpå avstivet underlag.

Det ble målt høydeforskjell på 37 mm fra flis ved terskel til overside av slukrist.

Årstall: 2017 **Kilde:** Faktura e.l



Plastsluk med synlig klemring og membran/slukmansjett.

KJELLER > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Beskrivelse

Dusjhjørne med svingbare dører i herdet glass. Garnityr på stang med spylehode, blandebatteri med to vridere for varme- og trykkregulering.
Innfliset badekar med tappekran og spylehode.
Baderomsinnredning bestående av modulskap med skuffer og toppmontert servant med ett-greps blandebatteri. Vegghengt speilskap med overliggende LED-lyslist.
Vegghengt klosett.

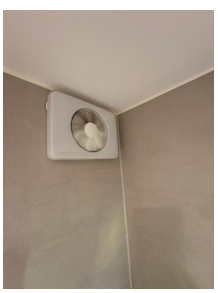
KJELLER > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Beskrivelse

Tilluft via spalte/glippe mellom dør og terskel.
Avtrekk via elektrisk vifte montert på vegg med utføring via kanal og utkast via yttervegg.

Årstall: 2017 **Kilde:** Faktura e.l



Avtrekksvifte på vegg.

KJELLER > BAD

Magnefaret 11A , 0678 OSLO
Gnr 148 - Bnr 230
0301 OSLO

TK TAKST AS
Tvetenveien 32
0666 OSLO

Tilstandsrapport

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er ikke foretatt hulltaking eller søkt etter fukt da dette ikke var mulig uten å gjøre destruktive inngrep.
Tilstøtende vegger i dusjsonen er uten adkomst.

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).

KJELLER > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerommet i kjelleren er bygget i år 2017 og består av innredning med laminat benkeplate, servant med blandebatteri og folierte glatte skapfronter. Høyskap og overskap med glatte skapfronter.

Vaskerommet er i denne tilstandsrapporten ikke vurdert som et våtrom. Dette er i samsvar med gjeldende forskriftskrav og definisjoner, da rommets overflater ikke utsettes for forbruksvann ved normal bruk. Eventuelt sluk i rommet er kun ment som en lekkasjesikring, og ikke for regelmessig vannbelastning knyttet til rommets funksjon.

Årstall: 2017 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

TG2 settes grunnet manglende dokumentasjon for utførelse av vanntett sjikt.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Plastsluk med synlig klemring og membran/slukmansjett.

Årstall: 2017 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Tilluft via spalte/glippe mellom dør og terskel.
Avtrekk via elektrisk vifte montert på vegg med utkast via yttervegg.

Årstall: 2017 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

2 ETASJE > BAD

Magnefaret 11A , 0678 OSLO
Gnr 148 - Bnr 230
0301 OSLO

TK TAKST AS
Tvetenveien 32
0666 OSLO

Tilstandsrapport

Generell

Beskrivelse

Flislagt bad fra 2014.

Årstall: 2014 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

2 ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er ikke fremvist noen form for dokumentasjon for badet eller membran/tettesjikt.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

TG2 settes grunnet manglende dokumentasjon for utførelse av vanntett sjikt.

2 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Senket og malt gipstak med downlights.
Flislagte vegger.

Vurdering av avvik:
• Konstruksjon/overflater ha passert mer enn halvparten av forventet levetid.

Konsekvens/tiltak
• Konstruksjon og overflater har passert mer enn halvparten av forventet levetid, noe som medfører økt risiko for slitasje, skader og behov for vedlikehold eller utskifting på sikt. Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold for å redusere risikoen for fremtidige skader.

TG2 sette grunnet konstruksjon/overflater ha passert mer enn halvparten av forventet levetid.

2 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv.
Varmekabel i støp som styres via en trinnløs regulator.

Det ble målt fall til sluk i dusjsonen, men fall er ikke iht. forskrift. Dette resulterer i treg avrenning til sluk samt pyttdannelser på overside av fliser.

Årstall: 2014 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

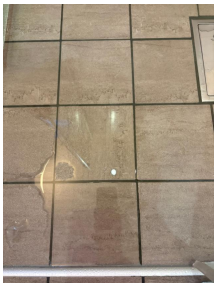
Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

TG2 settes grunnet fall til sluk i dusjsonen ikke er iht. forskrift. Badet fungerer med avviket, men er ikke konstruert helt etter forskrift.

Magnefaret 11A , 0678 OSLO
Gnr 148 - Bnr 230
0301 OSLO

TK TAKST AS
Tvetenveien 32
0666 OSLO

Tilstandsrapport



Dårlig fall i dusjsonen resulterer i treg avrenning til sluk samt pyttdannelser på overside av fliser.

2 ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Plastsluk med synlig klemring og membran/slukmansjett.

Det ble målt høydeforskjell på 22 mm fra flis ved terskel til overside av slukrist.

Årstall: 2014 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

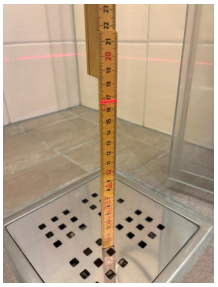
Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med mulig redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av våtrommet.

TG2 settes grunnet høydeforskjell fra flis ved terskel til overside av slukrist er ikke iht. forskrift/krav.



Referanse flis ved terskel.



Målt høydeforskjell fra flis ved terskel til overside av slukrist er 22 mm.

2 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Dusjhjørne med foldedører i herdet glass. Garnityr på stang med spylehode, blandebatteri med to vridere for varme- og trykkregulering.
Baderomsinnredning bestående av modulskap med skuffer og overliggende servant med ett-greps blandebatteri. Vegghengt speilskap med integrert belysning.
Vegghengt klosett.

Det ble registrert noe riss i topplakk på servant.

Årstall: 2014 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Magnefaret 11A , 0678 OSLO
Gnr 148 - Bnr 230
0301 OSLO

TK TAKST AS
Tvetenveien 32
0666 OSLO

Tilstandsrapport

2 ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er ikke etablert tilluft med spalte/glippe under dørblad.
Avtrekk med vifte montert på vegg med utkast via yttervegg.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved spalte under dør eller ventil i dør/vegg. Dette vil bidra til bedre ventilasjon og redusere fuktbelastningen i rommet.

TG2 settes grunnet ikke etablert/manglende tilluft.

2 ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er utført hulltaking (73 mm.) bak dusjen i tilstøtende rom. Det er isolasjon i veggen. Isolasjon begrenser innsyn. Det er utført fuktmåling og visuelt sett og luktet etter fukt/misfarging. Fuktmåling er utført med pigger og Protimeter Surveymaster i bunnsvill og bak dusjvegg. Det er ikke avdekket misfarging eller merkbar fukt.



Fuktmåling viser ikke forhøyde verdier.

KJØKKEN

2 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Fransk designkjøkken fra Mobalpa. Installert i 2020.
Integrerte hvitevarer som kjøleskap, fryseskap, induksjonstopp, stekeovn, kombiovn og oppvaskmaskin.
Glatte folierte fronter på over- og underskap.
Kompositt benkeplate med nedfelt oppvaskkum i kompositt og med ett-greps blandebatteri.

Det er installert waterguard som lekkasjesikring for vann- og avløp samt tilkoblede apparater.
Det er etablert komfyrvakt (integrert i ventilator) for platetopp/kokesone.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

Magnefaret 11A , 0678 OSLO
Gnr 148 - Bnr 230
0301 OSLO

TK TAKST AS
Tvetenveien 32
0666 OSLO

Tilstandsrapport



Komfyrvakt er integrert i ventilator.

2 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator over kokesone med avtrekk trukket i isolert rør og med utkast over tak.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Røranlegg i boligen av type rør-i-rør. Noe utenpåliggende rør av galvanisert stål.

Fordelerskap med stoppekraner er lokalisert på vegg i kjøkken og et i bod/teknisk rom i kjeller. Begge fordelerskap har synlig lekkasjerør med utløp via spalte/siklemikk på vegg i rom med sluk (bad 2. etg. og vaskerom i kjeller).

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør i boligen av plast. Alder fra da bygningsdelen sist ble modernisert/oppgradert.

Rørstammer i boligen mellom etasjer ligger skjult i konstruksjonen og er ikke mulig å kontrollere.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen er primært bygget med naturlig ventilasjon.
Elektrisk avtrekk fra bad/wc i kjeller, i vaskerom kjeller og bad/wc i 2.etasje.
Tilluft fra veggluker og vinder.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
Det bør etableres flere avtrekk i boligen for å sikre sirkulasjon av luft.

Det er etablert vifter i rom hvor det skal være avtrekk, men disse må til en hver tid stå på for å sikre sirkulasjon.

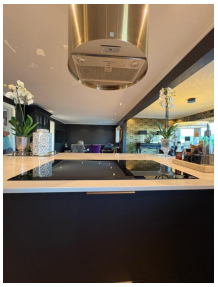
Konsekvens/tiltak
• Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneklima, opphopning av fukt og risiko for mugg- og kondensproblemer.

TG2 settes grunnet manglende avtrekk for oppdrift for å sikre sirkulasjon.

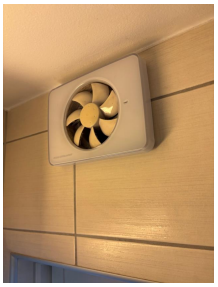
Magnefaret 11A , 0678 OSLO
Gnr 148 - Bnr 230
0301 OSLO

TK TAKST AS
Tvetenveien 32
0666 OSLO

Tilstandsrapport



Ventilator på kjøkken.



Avtrekksvifte på baderom og vaskerom.



Spalter over vinduer for tilluft,



Synlige isolerte ventilasjonsrør fra ventilator på loft.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på 287 liter plassert i bod/teknisk rom i kjeller.

Årstall: 2014 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Varmtvannsbereder bør stå rom med sluk. Om ikke dette er mulig bør den lekkasjesikres med waterguard, noe som er gjort her.

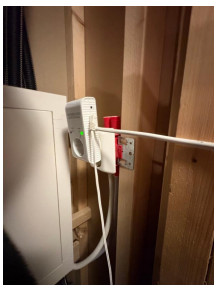
Konsekvens/tiltak

• Selv om det er etablert waterguard, bør det vurderes ytterligere tiltak for å sikre mot vannskader, da en waterguard kun stopper tilførsel av nytt vann og ikke nødvendigvis selve lekkasjen. Konsekvensen ved lekkasje kan være at vann trenger ut i omkringliggende konstruksjoner før lekkasjen oppdages, noe som kan medføre omfattende og kostbare skader.

TG2 settes grunnet berederens plassering. Ved en lekkasje vil ikke vann renne til sluk, dette selv om det er etablert waterguard.



Bereder er plassert i bod/teknisk rom i kjeller (rom uten sluk).



Waterguard som lekkasjesikring.

Elektrisk anlegg

Magnefaret 11A , 0678 OSLO
Gnr 148 - Bnr 230
0301 OSLO

TK TAKST AS
Tvetenveien 32
0666 OSLO

Tilstandsrapport

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.

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

Beskrivelse

Hovedsikring på 3 x 40 ampere.
Det er installert overspenningsvern.
Kombinert jordfeil og automatsikringer til kurser.
Spenning i boligen ble målt til 231V. Dette er iht. gjeldende leveringsvilkår fra nettleverandør.

Det er fremvist samsvarserklæring datert 05.02.2021 fra AK1 Elektro AS for følgende arbeider:
- Fjernet eksisterende anlegg i 2 etg stue kjøkken og soverom lagt opp nytt el anlegg.
- Lagt opp nytt på inngangsparti med spotter stikk og bryterpanel.
- Lagt til stikkontakt i kjeller under trapp.
- Flyttet stikk nede i kjeller satt opp 4 stk. downlights.
- Fikset bod.
- Lagt opp nye kurser og montert el-billader.

Det er fremvist samsvarserklæring datert 03.04.2017 fra Sofienberg Elektro AS for følgende arbeider:
- Bad - 6stk downlight på dimmer, varmekabel på termostat, fresh vifte, 1stk 1091stikk ved servant, tilkobling av speillys (kunde har kjøpt speillys) på 2pol bryter.
- Gang - 1stk 1091 stikk, 3stk downlight på 2stk dimmere.og varmekabel på termostat
- Trappe nedgang - 1stk duo vegglampe på bryter.
- Teknisk rom, opplegg for strøm og fast tilkobling av vvb, 1stk 1091 stikk.
- Kjellerstue - 7stk downlight på dimmer, 1stk takpunkt9 (Dcl kontakt)på bryter, 3stk 1091stikk. 1stk 1087 stikk bak tv, og varmekabel på termostat.
- Vaskerom - 1stk takpunkt på bryter(montert enøk lampe), 1stk 1091 stikk, 2stk 1014 stikk for vaskemaskin og tørketrommel, fresh vifte og varmekabel på termostat.
- Alle kursene som er brukt i kjelleren er eksisterende kurser som har blitt skjøtet. Tjømemuffe på avløp og jording av vannrør i teknisk rom.

Til info:
Elektriske anlegg har begrenset levetid, og dersom anlegget er gammelt kan det være behov for utskiftninger. Forventet
levetid for elektriske anlegg er 25-30 år. Kan variere avhengig av flere faktorer, inkludert materialkvalitet, installasjonens kvalitet, belastning på anlegget, vedlikehold og om det oppfyller dagens standarder.

Selve påbudet om samsvarserklæring kom i 1999.
Er det gjort omfattende arbeid på det elektriske anlegget, er det krav om samsvarserklæring. Det betyr at elektrobedriften
skal fylle ut og signere et skjema som viser at arbeidet tilfredsstiller kravene i forskriften om elektriske lavspenningsanlegg (FEL).

Når hele det elektriske anlegget er nytt, skal det i tillegg til selve erklæringen om samsvar, også leveres en risikovurdering, en kursfortegnelse, en rapport fra sluttkontroll og utstyrsdokumentasjon.

Magnefaret 11A , 0678 OSLO
Gnr 148 - Bnr 230
0301 OSLO

TK TAKST AS
Tvetenveien 32
0666 OSLO

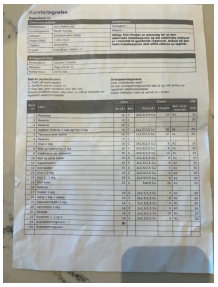
Tilstandsrapport



Sikringsskap med hovedsikring og overspenningsvern.



Kombinert jordfeil og automatsikringer til kurser.



Kursfortegnelse.



Spenning i boligen ble målt til 231V.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Det er montert røykvarsler i tak i to soverom og en i tak i spisestuen/stuen.
Det er montert røykvarsler i tak i entrè i 1. etg.
Det er montert røykvarsler i tak i kjeller.
Det er et brannslukningsapparat i bod/teknisk rom i kjeller.

Til info:
I henhold til forskrift om brannforebygging § 7 skal alle boliger ha tilstrekkelig antall røykvarslere eller brannalarmanlegg. Det skal være minst én røykvarsler eller detektor i hver etasje som dekker kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom. Alarmen skal kunne høres tydelig i oppholdsrom og soverom når dørene er lukket.

Boligen skal videre ha manuelt slokkeutstyr i form av husbrannslange eller brannslokningsapparat. Ved bruk av pulverapparat skal dette være på minimum 6 kg med ABC-pulver. Alternativt kan det benyttes skum- eller vannapparat med minimum 9 liter, eller minimum 6 liter med slokkeeffekt på minst 21A.

Eier har ansvar for at utstyret er på plass, blir kontrollert og vedlikeholdt slik at det fungerer som forutsatt.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ikke utført geologiske undersøkelser, det kan således ikke med sikkerhet fastslås byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenering med knotteplast. Knotteplast er delvis synlig over grunn noen steder.
Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.

Magnefaret 11A , 0678 OSLO
Gnr 148 - Bnr 230
0301 OSLO

TK TAKST AS
Tvetenveien 32
0666 OSLO

Tilstandsrapport

Alder på drenering er ukjent, byggeår legges således til grunn.

Vurdering av avvik:
• Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.
• Det er påvist forhøyet fuktnivå i kjellervegg, yttervegg eller kjellergulv.

Konsekvens/tiltak
• Eldre fuktsikring og drenering kan ha redusert funksjonsevne og økt risiko for svikt. Dette kan føre til fuktinntrengning, fuktskader på konstruksjonen og dårlig inneklima over tid.
• Forhøyet fuktnivå kan føre til utvikling av fuktskader, mugg og råte, samt bidra til dårlig inneklima over tid.

TG2 settes grunnet alder på drenering samt forhøyede verdier ved fuktmålinger på innvendig grunnmur.


Knotteplast er delvis synlig over grunn.


Knotteplast er delvis synlig over grunn.


Synlig knotteplast.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur i murkonstruksjoner.
Antatt fundamentert til faste/stabile masser.

Årstall: 1948 **Kilde:** Offentlig informasjon

Vurdering av avvik:
• Grunnmur er utvendig stedvis preget av elde og værslitasje.

Konsekvens/tiltak
• Grunnmuren bør vedlikeholdes og eventuelle skader utbedres for å hindre videre forvitring og redusere risikoen for fuktinntrengning og svekkelse av konstruksjonen. Manglende utbedring kan føre til økte vedlikeholdskostnader og redusert levetid på grunnmuren.

TG2 sette grunnet grunnmur er utvendig stedvis preget av elde og værslitasje.

Magnefaret 11A , 0678 OSLO
Gnr 148 - Bnr 230
0301 OSLO

TK TAKST AS
Tvetenveien 32
0666 OSLO

Tilstandsrapport



Grunnmur er utvendig stedvis preget av elde og værslitasje.



Grunnmur er utvendig stedvis preget av elde og værslitasje.



Grunnmur er utvendig stedvis preget av elde og værslitasje.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomten er flatt opparbeidet i og rundt innkjøring og garasje. Brosteinsbelagte flater.
På vestsiden av tomten skråner terrenget med fall vekk fra bygning.

Vegetasjon, tette flater og terrengoppbygning kan også påvirke hvordan vann ledes og absorberes i grunnen.
Det er derfor viktig at terrengforholdene vedlikeholdes slik at vann ikke blir stående eller ledes mot bygningen.
Gode terrengforhold anses som et forebyggende tiltak for å redusere risiko for fuktproblemer og bidra til en mer robust bygningskonstruksjon.

Vurdering av avvik:
• Det bør etableres bedre bortleding av overflatevann i forkant av boligen.

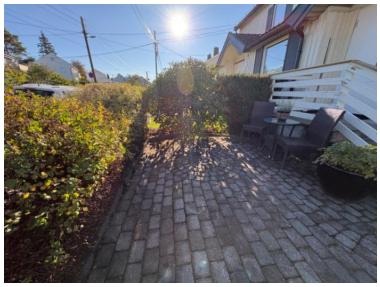
Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres bedre bortledning av overflatevann i forkant av boligen for å unngå at vann samler seg og ledes mot bygningen.
Konsekvensen av mangelfull bortledning kan være økt risiko for fuktskader på grunnmur og bygningskonstruksjon, samt forringet innemiljø.

TG2 settes grunnet ikke tilfredsstillende fallforhold/bortleding av vann i forkant av boligen.

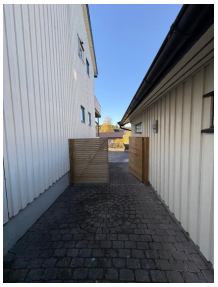
Magnefaret 11A , 0678 OSLO
Gnr 148 - Bnr 230
0301 OSLO

TK TAKST AS
Tvetenveien 32
0666 OSLO

Tilstandsrapport



Flate/svakt skrånende forhold ved innkjøring/inngangsparti.



Flate forhold mellom bolig og garasje.



Skrånende terreng på vestsiden med fall fra bygning.

TG IU Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

De nedgravde vann- og avløpsrørene antas å være fra opprinnelig byggeår. Rørene er ikke undersøkt da de ligger skjult i grunnen, og deres tekniske tilstand er derfor ukjent.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Det er ikke montert rekkverk/håndløper på den ene siden på utvendig trapp ved inngangsparti.
Det er ikke montert rekkverk på trapp fra platting og ned mot hagedel.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

Konsekvens/tiltak

- Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.
- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille dagens krav til sikkerhet.

Magnefaret 11A , 0678 OSLO
Gnr 148 - Bnr 230
0301 OSLO

TK TAKST AS
Tvetenveien 32
0666 OSLO

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

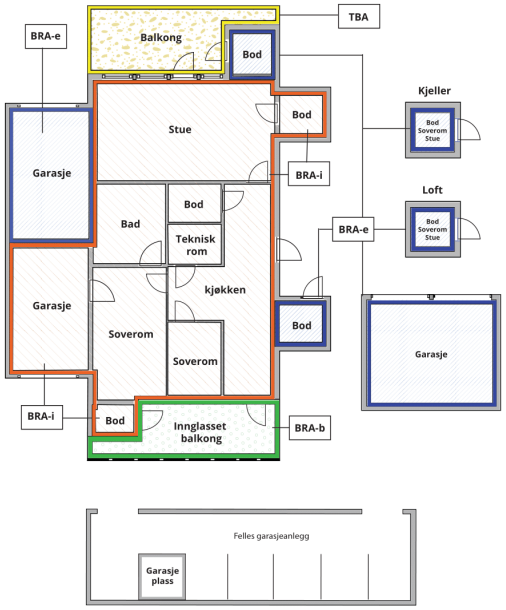
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Magnefaret 11A , 0678 OSLO
Gnr 148 - Bnr 230
0301 OSLO

TK TAKST AS
Tvetenveien 32
0666 OSLO

Arealer

Tomannsbolig

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
Kjeller	35			35			35
1 Etasje	12			12	38		12
2 Etasje	110			110	14		110
Loft						30	30
SUM	**157**				**52**	**30**	**187**
SUM BRA	**157**						

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Kjeller	Bad, trapperom, vaskerom, bod/teknisk rom, soverom		
1 Etasje	Trapperom, entré		
2 Etasje	Trapperom, bad, kjøkken, spisestue, stue, 3 soverom		
Loft	Uinnredet loft		

Kommentar

Boligen har eget lagringsloft målt til ca. 30 kvm. med adkomst via trappeluke i trapperom.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Kjeller er fullstendig omgjort. Det er etablert bad, vaskerom og soverom.
Vegger som tidligere delte av kjøkken og stue i 2. etg. er tatt ned. Etablert åpen løsning.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Kjelleretasjen er ikke godkjent til varig oppholdsrom.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		25		25	
SUM		**25**			
SUM BRA	**25**				

Vedlegg: Takstrapport

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje			

Kommentar

Garasje med bod i bakkant.
Boden er målt til ca. 8 kvm.
Parkeringsdelen er målt til ca. 17 kvm.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.10.2026	Thor-Runar Johansen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	148	230		0	696.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Magnefaret 11A

Hjemmelshaver
Magnefaret Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0201/MAGNEFARET BORETTSLAG	950526459	H0201	OBOS	Rorgemoen Linda, Chawla Sanjeev

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
12	52 609	*31.12.2025*	19 719	*05.10.2026*

Magnefaret 11A , 0678 OSLO
Gnr 148 - Bnr 230
0301 OSLO

TK TAKST AS
Tvetenveien 32
0666 OSLO

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Del av horisontaldelt tomannsbolig i borettslag. Boligen ligger i et veletablert boligområde på Høyenhall i bydel Østensjø bestående av blandet småhus og blokkbebyggelse. Kort avstand til det meste av nødvendig service- og rekreasjonstilbud samt barnehage og skole.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Reguleringsplan S-2440 (under revisjon).

Om tomten

Eiet tom på 696 kvm.
Hageareal opparbeidet med uteplass, terrasse samt hageareal med gressplen beplantninger og prydbusker/hekk.
Steinbelagt innkjørsel og gårdsplass m/biloppstillingsplasser.
Eiendommen har gode lys- og solforhold.

Tinglyste/andre forhold

Innhentes og opplyses av megler ved relevans.

Magnefaret 11A , 0678 OSLO
Gnr 148 - Bnr 230
0301 OSLO

TK TAKST AS
Tvetenveien 32
0666 OSLO

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Parkering/oppbevaring

Byggeår
1987

Kommentar
Dette iht. byggesakstegning.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Fundamentert til antatt faste masser/grunn. Støpt betongsåle og ringmur i leca.
Yttervegger i trebindingsverk utvendig kledd med stående trepanel, noe liggende panel på gavlvegger.
Saltak takkonstruksjon i treverk tekket med takstein.
Takrenner og nedløpsrør i sortlakkert stål.
Adkomst via motorisert leddport i treverk. Innlagt strøm og belysning samt utebelysning.
Garasjerommet er innvendig plateslått med gips. Panel i bod.

Yttervegger er noe preget av elde og værslitasje og har behov for periodisk vedlikehold.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	05.10.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	09.10.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	09.10.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	12.10.2026		Gjennomgått		Nei
Våtromsdokumentasjon kjeller	22.11.2017		Gjennomgått		Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.10.2026	Magnefaret 11 A - Endelig
2	16.10.2026	
3	16.10.2026	
4	16.10.2026	
5	16.10.2026	
6	17.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Magnefaret 11A , 0678 OSLO
Gnr 148 - Bnr 230
0301 OSLO

TK TAKST AS
Tvetenveien 32
0666 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

FORUTSETNINGER

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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

PRESISERINGER

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

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

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

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

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

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

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

Stikkprøvetakninger kan være tilfeldig utvalgt på typiske skadesteder, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova eller gjeldende versjon av NS 3600.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

AREAL

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

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

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

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

PERSONVERN

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

Vedlegg: Takstrapport

Våtromsdokumentasjon i henhold til
NS3600- Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig

Denne dokumentasjon er til nytte for deg som boligeier dersom du skal selge din bolig. Her defineres oppbygning, produkter og viktige detaljer for ditt våtrom. Ta godt vare på dette så forenkles prosessen ved et fremtidig salg av din bolig.

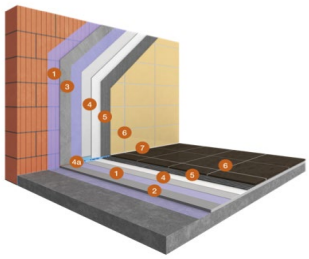
STYRINGSSYSTEM	Side 1
Prosjekt:	Magnefaret 11
Utarb. dato:	22.11.2017
Kunde:	Øystein Western
Revidert dato:	
Utarbeidet av:	Sofienberg Bygg
Godkjent ved:	Atle Skreosen

Firma: Sofienberg Bygg AS

Bedriftsadresse:	Alf Kristoffersens Vei 11	**Postnr: 1396**	**Poststed: Billingstad**
Foretaksnummer:	896871862 **Tlf.:**	**Mobil: 415 20 000**	**E.post:** jf@hurtigrenovering.no
Prosjektnr/navn:			

Bygningsdel:	Materiale / dimensjon:	Ja	Nei	Type overflatebehandling: tapet / maling / lakk / fargekode etc.	Dokumentasjon/ Bruks/monteringsveiledning (Vedlegg)	Utført av (Firma)
Himling						
	Himlingstype			Type: Gips		Sofienberg Bygg
	Maling/malingssystem	x		Farge: 02 (20) Leverandør: Jotun våtromsmaling Vedlikehold: Se Fdv	FDV/PD	Sofienberg Bygg
Vegger:	Festemuligheter	x		Type: 12,5 mm OSB plater		Sofienberg Bygg
	Underlag for membran	x		13 nn WEDI våtromsplater		Sofienberg Bygg
	Membran	x		Type: PCI-Lastogum (Pci våtromssystem) Leverandør: Flisekompaniet AS/PCI	FK Produktansvarserklæring Eta/Tg/produktdablad	Sofienberg Bygg
	Flislagt	x		Nexos Saga White Rect 60 x 60 Lim: PCI Nanolight Fuge: PCI - Nanofug Sølvgrå Leverandør: Flisekompaniet AS Vedlikehold: Se Fdv flis	FDV Underliggende Dok. Underliggende Dok.	Sofienberg Bygg
Gulv:	Overliggende membran	x		Type:PCI-Seccoral 2k (Pci våtromssystem) Leverandør: Flisekompaniet AS	FK Produktansvarserklæring Eta/Tg/produktdablad	Sofienberg Bygg
	Flislagt	x		Nexos Saga White Rect 97 x 97 Lim: PCI Nanolight Fuge: PCI - Nanofug Sementgrå Leverandør: Flisekompaniet AS Vedlikehold: Se Fdv flis	Fdv dokumentasjon Underliggende Dok. Underliggende Dok.	Sofienberg Bygg
Varmesystem	Varmekabel			Type: tkxp Leverandør: Nexans	Dokumentasjon Elektro	Sofienberg Elektro
Overganger	Mykfuger	x		Type:PCI – Silcoferm S Leverandør: Flisekompaniet AS Vedlikehold: Se produktdatablad	Underliggende Dok.	Sofienberg Bygg
Rørsystem	Rør i Rør Sluk	x x		Sanipex Joti Purus Line Leverandør: Joti Vedlikehold: Se fdv		Fossum og Kristiansen
Godkjent av:	**Sofienberg Bygg**				**Sted: Oslo**	**Dato: 22.11.17.**

Trykk her for underliggende dokumentasjon.



Beskrivelse:

Uført arbeid i Januar - Februar 2017- Nytt bad for Øystein Western
Nye avløpsrør fra alle innredninger.
Nye vannrør med tilhørende skap.
Alle vegger er kledd med 12,5 mm våtromsplater på avstivet underlag.
Lagt heldekkende Pci Seccoral / Lastogum gulv og veggmembran.
Alle vegger er kledd med 12,5 mm våtromsplater på avstivet underlag.
Det gis 10 års tetthetsgaranti på gulv- og veggmembran forutsatt riktig bruk av badet. Garantien gjelder til 10 September 2027. Alle mangler skal meldes enterprenøren uten unødig opphold.
Lagt nye varmekabler.
Byttet det elektriske anlegget på badet.
Montert wc, servantinnredning og dusjløsning

Arbeidet er utført av:

Rørleggerfirma Fossum og Kristiansen AS
Aut elektroentreprenør Sofienberg Elektro AS
Byggmesterfirma Sofienberg Bygg AS

Bilder og bilag fra prosjektet oppbevares i garantitiden.

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

EiendomsMegler 1 Sør-Norge AS
EiendomsMegler 1 Nordstrand v/Andreas Langseth
Kongsveien 104, 1177 OSLO
E-post: andreas.langseth@em1sornorge.no

Deres ref.: 2804260287 . Vår ref.: 0105-1-602 Dato: 05.10.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	MAGNEFARET BORETTSLAG
Organisasjonsnr:	950526459
Andelseier:	Chawla, Sanjeev
Medeier:	Rorgemoen, Linda
Leilighetsnummer:	602
Adresse:	Magnefaret 11, 0678 OSLO
Andelsnummer:	12
Gnr.	148
Bnr.	230

Borettsinnskudd: Kr. 4 400,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa - polisenummer 79046445.
- 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. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Enkelte leiligheter er ilagt eiendomsskatt. Eiendomsskatt kreves inn via felleskostnader i månedene: mai, juni, september og november. Det er vedtatt oppløsning av Magnefaret Borettslag. Dette ble vedtatt for 2.gang på ordinær generalforsamling 2024. Prosessen med oppløsning er i gang, men ikke ferdig enda. Alle andelene har tilgang til gateparkering

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98207359998
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,80%
Restsaldo	328 639,00
Innfrielsesdato:	30.09.2031
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

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

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 768,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Eiendomsskatt		929,50 fra 01.11.2026
Lån	385,00	
Felleskostnader	4 383,00	

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

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	2 008,-
Fradragsberettigede kostnader:	1 461,-
Annen formue:	52 609,-
Gjeld:	22 226,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207359998
Restsaldo:	19 718,66
Kapitalkostnader:	384,67
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 19 718,66,- pr. dags dato.

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

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

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Espen Bredeveien Bergdølmo pr. e-post: espen.bergdolmo@obos.no eller telefon: 22 86 75 43.

Annen informasjon:

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

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Melding fra megler ved salg:
For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22.
Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:
Melding om avklaring av forkjøpsrett sendes pr e-post: forkjop@obos.no

Melding om forkjøpsrett må inneholde:
Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Magnus Young, e-post: magnefaret@styrerommet.no

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

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr	kr	6.725,–
Innmelding i OBOS	kr	500,–
Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett	kr	8.406,–

Det kreves medlemskap i OBOS for å erverve/eie denne boligen. Andelstegning skjer ved signering av kjøpekontrakt for personer som ikke er medlem i OBOS. Dersom det er flere enn én som skal eie boligen sammen, må alle være medlem i OBOS og betale hver sin medlemskontingent. Det er borettslaget som betaler medlemskontingenten for alle som har en eierandel i boligen, og kontingent innkreves derfor via felleskostnadene i borettslaget.

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

INFORMASJON OG RETNINGSLINJER OM AVKLARING AV FORKJØPSRETT TIL DEG SOM ER MEGLER, ELLER SOM SELGER BOLIGEN DIN SELV

Den som er ansvarlig ved salg av bolig, det seg være megler eller selger som selger selv, har en del plikter i forbindelse med avklaringen av forkjøpsretten. I teksten under har vi kalt denne personen salgsansvarlig. Salgsansvarlig må varsle OBOS Avd. Forkjøp og be om avklaring av forkjøpsretten.

Salg av OBOS-tilknyttet bolig utløser som regel forkjøpsrett. Det fastsettes en egen meldefrist for hver enkelt bolig. Forkjøpsretten avklares etter meldefristen er utløpt samt melding om bud akseptert er mottatt. Avklaring av forkjøpsrett kan avklares på 2 måter, vi har kalt dem modell 1 og modell 2.

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

1. OBOS forhåndsvarsles om at andelen kan skifte eier. Forkjøpsretten avklares i forkant eller

parallelt med salgsprosessen eller
2. OBOS avklarer forkjøpsretten etter at bud er akseptert (fast pris)

Noen viktige punkter:

- OBOS har i henhold til lov om borettslag, §4-15, 20 dager til å gjøre forkjøpsrett gjeldende. (her kalt modell 2)
- Fristen reduseres til 5 hverdager dersom OBOS har mottatt et forhåndsvarsel mer enn 15 dager før melding om salg/ akseptert bud er mottatt. (her kalt modell 1)
- **Salgsansvarlig plikter å sette seg inn i de bestemmelser som gjelder for forkjøpsretten, samt informere interessenter om disse.**
- **Salgsansvarlig må sørge for visning/at boligen er tilgjengelig for visning. Ref lov om borettslag §4-19 om angrefrist for de som benytter forkjøpsrett.**
- Salgsansvarlig er ansvarlig for kontrakt og besørger tinglysning og oppgjør (enten selv, eller ved å kontakt oppgjørsfunksjon).
- Fristen medlemmene har for å melde interesse for å kunne benytte forkjøp (meldefristen) vil være minimum 5 hverdager etter utlysning på https://www.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/
- Forkjøpsberettiget medlem har bare plikt til å overta andelen og det som vanligvis følger med en bolighandel. Hvis kjøper skal overta innbo eller annet må dette prises særskilt i en tilleggsavtale.

Vilkår for modell 1 – forhåndsvarsling av forkjøpsretten (parallelt eller på forhånd):

- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.
- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. 8406,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Så snart bud er akseptert må salgsansvarlig sende solgtmelding til Avdeling Forkjøp med pris, akseptdato, navn, fødselsnummer og telefonnummer på alle kjøpere, samt overtagelsesdato. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Meldingen må også inneholde eventuelle andre
  avtalte vilkår. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.
- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 mnd fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr 1500,- (hvis OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

Vilkår for modell 2 – avklaring av forkjøpsrett til fast pris/ bud er akseptert:

- For at 20 dagers fristen skal begynne å løpe må OBOS avdeling Forkjøp få skriftlig melding om
  salget. Dette gjøres til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), selgers navn og telefonnummer, informasjon om alle kjøperne (fullt navn, fødselsnummer, adresse og telefonnummer), boligens areal og antall rom, dato for aksept, avtalt pris, og eventuelle andre
  vilkår, som overtakelse og betalingstid. Dersom boligen har vært annonsert på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis. I tillegg må oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt

informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.

Styregodkjenning

Megler er ansvarlig for å sende søknad til styret i borettslaget om godkjenning av ny andelseier. Ved salg der det ikke benyttes megler sender Avdeling Forkjøp søknad til borettslaget, og ber styret sende svar på søknad til salgsansvarlig. Dersom boligen blir tatt på forkjøp sender også Avdeling Forkjøp søknaden om godkjenning til styret.
Borettslaget har en frist på 20 dager fra søknaden kom frem til laget. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. lov om brl § 4-5.

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

- Meldeskjema fylles ut og sendes inn via https://nye.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/. Dersom denne nettsiden er nede, og det ikke er mulig å melde forkjøp på den måten kan forkjøp
  meldes inn ved å sende epost til forkjop@obos.no med info om hvilken bolig det gjelder, hvem som melder forkjøp med kontaktinfo, samt vedlagt bekreftelse på finansiering. Kun post adressert til OBOS Forkjøp, e-postadresse forkjop@obos.no godkjennes som rett adressat.
- Det er ikke bindende å melde forkjøp.
- Medlemskapet i OBOS må være betalt innen meldefristen.
- Eventuell overføring av medlemskap må være gjennomført og betalt innen meldefristen.
- Ved bruk av OBOS-medlemskapet til forkjøp suspenderes ansienniteten i 12 måneder.
- Den som får tilslaget på boligen i budrunden behøver ikke å ha sendt melding til OBOS innen meldefristen, men for å kunne gjøre nytte av ansienniteten sin må imidlertid første bud være lagt inn hos salgsansvarlig før meldefristen. Øvrige medlemmer som vil benytte forkjøpsrett må ha sendt inn skriftlig melding til OBOS Avdeling Forkjøp innen fristen. Alle medlemmer bør oppfordres til å melde seg til OBOS.
- De forkjøpsberettigede rangeres normalt slik at andelseiere i borettslaget (normalt rangert etter botid) går foran medlemmer i OBOS (rangert etter medlemskapets lengde).
- Den som benytter forkjøpsrett må som hovedregel selge eventuell eksisterende OBOS-tilknyttet bolig. Denne kan som regel ikke overføres til ektefelle, foreldre, barn, etc. etter unntaksreglene.
- **Interessenter må selv avgjøre om de vil delta i budrunden hos megler.**

Oversikt over gebyrer fra 01.01.26

Type gebyr	Beløp	Betales av:
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten ikke benyttes)	Kr 8406,-	Selger/kjøper(avtalefrihet)
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 8406,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6725,-	Selger
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. (innen et år etter 1. gangs utlysning av forhåndsvarsel)	Kr 1500,-	Selger

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Hvis det benyttes forkjøp betales det gebyr for å benytte forkjøp, mens gebyret for evt. forhåndsvarsling faller bort. Hvis boligen forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, mens tidligere gebyr må betales. Det vil i såfall betales gebyr både for tidligere runder med forhåndsvarsling og når det faktisk benyttes forkjøp.

Salgsansvarlig krever inn gebyrer til OBOS. Alle våre gebyrer faktureres.

Viktig om forhåndsvarsel: Gebyr for forhåndsvarsling av forkjøpsrett påløper ved innsending av forhåndsvarsel til Avd. Forkjøp. Faktura vil bli sendt til salgsansvarlig etter 90 dager, dersom boligen
fortsatt er usolgt.

Dersom du har spørsmål om våre rutiner ta gjerne kontakt med en av våre konsulenter i OBOS, Avdeling Forkjøp, tlf 22865500.

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Vår ref: Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

Bolig. nr:	Selskapsnr:	Selskapsnavn (borettslagets navn):
Ny andelseier:		Leilighetens adresse:
Medeier:		

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

_____ formidlet salg av ovennevnte bolig.
Overnevnte person(er) har kjøpt andel i borettslaget som gir borett til nevnte bolig. Vi har sendt separat melding til OBOS avdeling Forkjøp som håndterer forkjøpsretten for andelseierne i borettslaget og forkjøpsberettigede OBOS-medlemmer.

Dersom forkjøpsretten blir benyttet vil det komme ny melding om den nye kjøperen fra OBOS Avdeling Forkjøp. Dersom borettslaget ikke finner å kunne godkjenne kjøperen som ny andelseier, må dette formidles til de berørte parter innen 20 dager fra denne meldingen er mottatt. Jfr. § 4-5 Lov om borettslag.

Kjøpers nåværende adresse:_____

Kjøpers e-postadresse:_____

Husstanden består av ant. personer:_____

Husdyr:_____ Kjøretøy:_____

Avtalt overtakelsesdato:_____

Telefonnummer kjøper:_____ _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den _____ /_____ 20____

_____
Borettslagets stempel og underskrift

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 105
MAGNEFARET BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i MAGNEFARET BORETTSLAG

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 23. mars kl. 09:00 og lukker 26. mars kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/105

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?
Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte
7. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,
Styret i MAGNEFARET BORETTSLAG

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Kjetil Winge er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Magnus Young er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

Vedlegg
1. 105 - Magnefaret Borettslag Årsregnskap 2025.pdf
2. 105 Magnefaret Borettslag - revisjonsberetning 2025 (002).pdf

---

Sak 5
Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 32 000

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 32 000

Sak 6
Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Magnus Young

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Bente Krogstad Ersvik
- Hans Edvard Kjørven
- Nora Elisabeth Lynn Ødegård

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Jørgen Manger Tønseth

Sak 7

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som delegat:

- Magnus Young

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Hans Edvard Kjørven

MAGNEFARET BORETTSLAG
ORG.NR. 950526459, KLIENTNR. 105

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2025	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**893 523**	**1 019 304**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		1 653	-75 782
Fradrag for avdrag på langs. lån	13	-52 425	-49 067
Innsk. øremerk. bankkto		-828	-932
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-51 600**	**-125 781**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**841 923**	**893 523**
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		878 547	899 791
Kortsiktig gjeld		-36 624	-6 268
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**841 923**	**893 523**

MAGNEFARET BORETTSLAG
ORG.NR. 950526459, KLIENTNR. 105

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	812 488	820 784	783 000	783 000
Andre inntekter	3	-10 552	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**801 936**	**820 784**	**783 000**	**783 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-4 512	-4 512	-4 000	-4 000
Styrehonorar	5	-32 000	-32 000	-32 000	-32 000
Revisjonshonorar	6	-10 494	-13 138	-7 000	-7 210
Forretningsførerhonorar		-38 975	-37 480	-40 000	-41 800
Konsulenthonorar		-36 459	-116 490	-70 000	-70 000
Drift og vedlikehold	7	-26 974	-117 626	-120 000	-120 000
Forsikringer		-199 970	-145 724	0	-200 000
Kommunale avgifter	8	-322 412	-308 528	-304 000	-318 955
TV-anlegg/bredbånd		-115 751	-108 960	-114 000	-117 420
Andre driftskostnader	9	-21 857	-22 875	-26 000	-26 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-809 404**	**-907 333**	**-717 000**	**-937 385**
DRIFTSRESULTAT		**-7 468**	**-86 549**	**66 000**	**-154 385**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	33 464	39 904	0	0
Finanskostnader	11	-24 343	-29 137	-25 000	-25 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**9 121**	**10 767**	**-25 000**	**-25 000**
ÅRSRESULTAT		**1 653**	**-75 782**	**41 000**	**-179 385**

Overføringer:		
Fra opptjent egenkapital:	0	-75 782
Til opptjent egenkapital:	1 653	0

MAGNEFARET BORETTSLAG
ORG.NR. 950526459, KLIENTNR. 105

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	1 007 466	0
Tomt		284 328	0
Øremerkede bankinnskudd		34 832	28 964
SUM ANLEGGSMIDLER		**1 326 627**	**28 964**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		4 416	0
Forskuddsbetalte kostnader		32 285	38 672
Driftskonto OBOS-banken		349 030	185 070
Sparekonto OBOS-banken		492 815	676 049
SUM OMLØPSMIDLER		**878 547**	**899 791**
SUM EIENDELER		**2 205 174**	**928 756**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 16 * 100		1 600	1 600
Opptjent egenkapital		1 689 660	1 688 008
SUM EGENKAPITAL		**1 691 260**	**1 689 608**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	370 424	422 849
Borettsinnskudd	14	74 400	74 400
Annen langsiktig gjeld		32 465	27 425
SUM LANGSIKTIG GJELD		**477 289**	**524 674**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		0	6 125
Skyldige offentlige avgifter		4 512	0
Påløpte renter		112	143
Annen kortsiktig gjeld	15	32 000	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**36 624**	**6 268**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**2 205 174**	**2 220 550**
Pantstillelse	16	1 376 000	1 376 000
Garantiansvar		0	0

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Oslo,09.02.2025
Styret i Magnefaret Borettslag

Magnus Young /s/ Nora Elisabeth Lynn Ødegård /s/ Bente Krogstad Ersvik /s/

Hans Edvard Kjørven /s/

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke.
Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Eiendomsskatt	29 320
Felleskostnader	706 176
Lån	76 992
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**812 488**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Refusjon beboer, vannskade felles kjeller	-10 552
SUM ANDRE INNTEKTER	**-10 552**

Beløp er bokført under "andre inntekter", da konto 3613 - Refusjoner - er brukt. Dermed er det ikke en inntekt for selskapet, men en utbetaling (refusjon) til beboer.

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	-4 512
SUM PERSONALKOSTNADER	**-4 512**

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-32 000
SUM STYREHONORAR	**-32 000**

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-10 494
SUM REVISJONSHONORAR	**-10 494**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold VVS	-4 974
Egenandel forsikring	-22 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-26 974**

Styret mener det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-29 330
Vann- og avløpsgebyr	-188 414
Feie- og tilsynsgebyr	-3 888
Renovasjonsgebyr	-100 780
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-322 412**

NOTE 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-1 500
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-10 723
Andre driftskostnader	-439
Andre kontorkostnader	-3 942
Kontingenter	-3 200
Bank- og kortgebyr	-2 054
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-21 857**

NOTE 10
FINANSINNTEKTER

Kundeutbytte Gjensidige	14 873
Renter av driftskonto i OBOS-banken	997
Renter av sparekonto i OBOS-banken	17 594
SUM FINANSINNTEKTER	**33 464**

NOTE 11
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-24 343
SUM FINANSKOSTNADER	**-24 343**

NOTE 12
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	1 007 466
SUM BYGNINGER	**1 007 466**

Styret har vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE 13

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,55 %. Løpetiden er 23 år.		
Opprinnelig 2008	-1 300 000	
Nedbetalt tidligere	877 151	
Nedbetalt i år	52 425	
		-370 424
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-370 424**

NOTE 14
BORETTSINNSKUDD

Borettsinnskudd	-74 400
SUM BORETTSINNSKUDD	**-74 400**

NOTE 15
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Annen kortsiktig gjeld	-32 000
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-32 000**

NOTE 16
PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	74 400
Pantelån	370 424
TOTALT	**444 824**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2025 følgende bokførte verdi:

Bygninger	1 007 466
Tomt	284 328
TOTALT	**1 291 794**

Til generalforsamlingen i Magnefaret Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Magnefaret Borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med den internasjonale revisjonsstandarden for revisjon av regnskap til mindre komplekse enheter (ISA for MKE). Våre oppgaver og plikter i henhold til ISA for MKE er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA for MKE, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan

Tell Norge AS, Dronning Eufemias gate 8, 0191 Oslo
T: +47 96 00 55 44, org. no.: 834 836 912 MVA, www.tellnorge.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap

oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet. For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger.

Oslo, 20. februar 2026
Tell Norge AS

Thomas Olsen

Thomas Olsen
statsautorisert revisor

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 23.03.26 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 26.03.26
Selskapsnummer: 105 **Selskapsnavn:** MAGNEFARET BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Kjetil Winge er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Magnus Young er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

_____ _____

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 32 000

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Magnus Young

Styremedlem (kun 3 skal velges)

☐ Bente Krogstad Ersvik

☐ Hans Edvard Kjørven

☐ Nora Elisabeth Lynn Ødegård

Varamedlem (kun 1 skal velges)

☐ Jørgen Manger Tønseth

Sak 7 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

☐ Magnus Young

Varadelegat (kun 1 skal velges)

☐ Hans Edvard Kjørven

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Protokoll til årsmøte 2026 for MAGNEFARET BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 950526459
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 23. mars kl. 09:00 til 26. mars kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 11.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Kjetil Winge er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **11**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **0**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Magnus Young er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **11**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **0**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **11**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **0**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **10**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 32 000

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 32 000
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **10**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Magnus Young (10 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Magnus Young

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Nora Elisabeth Lynn Ødegård (9 stemmer)
Bente Krogstad Ersvik (9 stemmer)
Hans Edvard Kjørven (8 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Nora Elisabeth Lynn Ødegård
Bente Krogstad Ersvik
Hans Edvard Kjørven

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Jørgen Manger Tønseth (9 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Jørgen Manger Tønseth

7. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Magnus Young (10 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Magnus Young

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Hans Edvard Kjørven (8 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Hans Edvard Kjørven

HUSORDEN
FOR
MAGNEFARET BORETTSLAG

Vedtatt på medlemsmøte den 16. oktober 1953
Oppdatert på generalforsamling 12. mai 2004

Husordensreglene er laget med tanke på at hver enkelt beboer/husstand skal kunne leve i trygghet og trives i borettslaget vårt. Da vi alle bor veldig tett og det dessverre er veldig lytt mellom leilighetene våre, har vi utformet noen "kjøreregler" for å forebygge mulige konflikter og dermed fremme godt naboskap.
Hver enkelt beboer er ansvarlig for at bestemmelsene i husordensreglene – som er en del av husleiekontrakten – blir fulgt. Leiligheten må ikke brukes slik at det sjenerer andre.
Husordensreglene inneholder ikke bare plikter men skal også sikre leieboerne orden, ro og hygge i hjemmene.

ALMINNELIGE ORDENSREGLER:

Ro og orden
Beboerne bør unngå å forårsake unødvendig og urimelig støy.

Særlig bør det utvises forsiktighet ved bruk av musikk, TV/Radio/Surroundanlegg. Musikkundervisning tillates bare etter særskilt avtale med styret og etter samtykke fra beboere over, under og ved siden av.
Nødvendig banking, hamring, saging, gressklipping og lignende må utføres så hensynsfullt som mulig, og ikke før kl 08:00 og ikke etter kl.22.00 på vanlige hverdager, og på lørdager ikke før kl 09:00 eller etter kl. 21:00.
På søn- og helligdager ikke før kl 11:00 og ikke etter kl 21:00.
Hobbyvirksomhet og hjemmearbeid som medfører sjenerende støy er likeledes forbudt.
I tiden fra kl 22:00 til 06:00 skal det være ro i leiligheten/huset.
Et uttykk for god bokultur er at man varsler naboer hvis man skal ha en festlig anledning som medfører noe mer uro enn alminnelig.

Hagene
Hver enkelt beboer må til en hver tid sørge for å holde arealet som tilligger leiligheten i slik stand at det ikke virker skjemmende for stedet eller naboene.
Flaggstenger, skilter og lignende må ikke settes opp uten at styrets samtykke er innhentet på forhånd. Det må ikke oppføres noen bebyggelse på tomtene av noen art.
Beplantning som kan sjenere eller på annen måte være til ulempe for andre, er ikke tillatt.

Alminnelige bestemmelser
Husdyr må ikke holdes uten spesiell tillatelse av borettslagets styre. En gitt tillatelse kan straks tas tilbake hvis det viser seg at den er til ulempe eller sjenerer naboene. Hundeeiere som har fått slik tillatelse, må påse at hunden ikke ødelegger andres hager eller volder annen skade. Skadene skal erstattes.
B-hus (horisontalt delt). Hver leieboer skal selv betale stakinger innfor sin leilighet inntil grenrøret på opplegget. Kloakkstopp på opplegg, bunnledning og uttrekkskloakk til hovedkloakk påhviler de to leieboerne i fellesskap.

Lufting og tørking av tøy
Om vinteren må kjellervinduene holdes lukket utenom den tid som er nødvendig til lufting. I sterk kulde må det ikke luftes i kjelleren da vannrørene kan utsettes for frost. Beboeren som setter opp vinduer er i tilfelle ansvarlig for slike frostskader.
Lufting, risting og banking av tøy, sengeklær og tepper må ikke skje gjennom vinduene eller utover verandarekkverk.
Tørking av tøy skal kun gjøres på de oppsatte tørkeplasser, unntatt småvask som kan tørkes på veranda under høyden av rekkverket. Tørkeplassen skal ikke brukes søn- og helligdager og offentlige høytidsdager. Slike dager skal også klessnoren tas bort fra tørkeplassen.

Rengjøring

Rengjøring av loft foretas minst vært annet år. Beboerne i delte hus rengjør annen hver gang.
Trappen fra første etasje opp til annen etasje gjøres ren av beboeren i andre etasje. Gangen til første etasje gjøres ren av beboeren i første etasje.

Bruken av vann – sanitæranlegget

Hvis et rør springer og stoppekranen ikke kan bli stengt med det samme surres et håndkle eller lignende rundt stedet. La en snipp av håndkledet henge ned i en bøtte eller vask som kan samle opp vannet. Stoppekranen for vannanlegget i huset er ved hovedinntaket i kjelleren. Enhver voksen husstandsmedlem bør vite hvor og hvordan stoppekranen skal *stoppes*.

Framleie

Framleie er ikke tillatt uten at tillatelse på forhånd er innhentet fra styret. Leieboerne har helt ut ansvaret overfor borettslaget for alle skader og ulemper som borettslaget – (leieboerne)- får av hans leiere.

Mulige meldinger fra styret til leieboerne ved rundskriv eller oppslag skal gjelde på samme vis som husordenens bestemmelser.

Mvh Styret

Vedtekter

for Magnefaret Borettslag org nr 950 526 459

vedtatt på ordinær generalforsamling den 03.05.2006
Endring vedtatt på generalforsamling 22.05.2013
Endring vedtatt på generalforsamling 12.04.2016
Endring vedtatt på generalforsamling 04.06.2020
Endring vedtatt på generalforsamling 03.05.2022

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Magnefaret Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold
(1) Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 100,-

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

(3) Følgende juridiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst èn bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) I tillegg har juridiske personer som nevnt i borettslagslovens § 4 – 3 rett til å eie inntil 2 % av andelene.

(5) En kreditor kan eie èn eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(6) Juridiske personer og kreditorer kan bare erverve andel i borettslaget dersom de eier andel i boligbyggelaget som det ikke er knyttet bolig til fra før.

(7) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

(4) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.

(5) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.

(6) Nekter styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(7) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(8) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med èn eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller til det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede
(1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg, utpeker OBOS hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

3-2 Interne forkjøpsberettigede
(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.
Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.

(2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om

andelen tilhører flere. Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf. lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:

- på skifte etter separasjon eller skilsmisse,
- eller ved opphør av husstandsfellesskap dersom partene har bodd sammen i minst 2 år, eller de har, har hatt eller venter barn

3-3 Behandlingsregler og frister
(1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i pkt 3-1 får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i pkt 3-3(2), jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

(2) Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til borettslaget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

(3) Ved forhåndsvarsel har borettslaget rett til å kreve et vederlag på opp til 5 x Rettsgebyret. Blir forkjøpsretten gjort gjeldende, betales vederlaget tilbake.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider eller på annen lignende måte.

(5) Borettslagets krav om å gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av forkjøpsberettigede skal settes frem skriftlig for avhenderen og erververen av andelen, eller for eiendomsmegler eller eventuelt fullmektig som har hatt ansvaret for salget.

3-4 Rettsovergang til nærstående
Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

(1) 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 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.

(2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis èn eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

(5) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

(6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

4-3 Bygningsmessige arbeider

(1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører

bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt
(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som innvendige dører og innsiden av ytterdører og vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Andelseier har ansvar for vedlikehold og utskiftning av alt fellesareale som han har eksklusiv bruksrett til, herunder hage, beplantning, garasje og oppkjørsel. Andelseier har videre ansvaret for vedlikehold av alle installasjoner som han selv lar anbringe på eller i tilknytning til eiendommen, herunder plattinger, lekeinnretninger. Andelseier skal selv vedlikeholde egen oppkjørsel og har ansvaret for legging av asfalt eller annet veidekke, samt eventuelle kantstein. Borettslaget kan gi slike pålegg vedrørende dette vedlikeholdet som er nødvendig for å unngå urimelig eller unødvendig skade eller ulempe for andre andelseiere eller naboer.

(4) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på veranda, balkong og lignende.

(5) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

(6) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(8) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(9) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen, selv om det skulle vært utført av den forrige andelseieren.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget har ansvaret for å vedlikeholde hele bygningenes fasade, herunder å besørge beising og maling, skifte av kledning og vedlikehold av grunnmur, samt trapp, terrasse og gjerde. Med hele bygningen menes også tilbygg og påbygg. Likeledes hører vedlikehold og utskifting av vinduer, verandadører og ytterdører, på hele bygningen, til borettslagets ansvar. Valg av farger godkjennes av styret.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

5-3 Utbedringsansvar og erstatning
(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.
(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(4) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader
(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

(2) Når særlige grunner taler for det, skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (6).

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med èn måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

6-3 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

7-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

(2) Borettslaget kan kreve andelen solgt dersom andelseier melder seg ut av boligbyggelaget.

7-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og tre andre medlemmer med et varamedlem.

(2) Funksjonstiden for styreleder er ett år og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret skal velge nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig i borettslaget
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt
Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møterett
Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags, - tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.
9-6 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-7 Stemmerett og fullmakt
Hver andel gir rett til èn stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn èn andel har likevel bare èn stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis èn stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn èn andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i pkt. 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra OBOS, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Type B1. Hus. X, XI, XII, XIII, XIV, XV

11/3

G.nr. 148	B.nr. 230
Tomt nr	
Parsell nr.	
Bilag nr.	1

AKER KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN

L. nr.	1766-1947
Dat.	3/3.
Antall bilag	

EKSPEDISJONS-DOKUMENT

13

angående Våningshus (6 stk.)

Eier:
Aker
Boligbyggelag

adr. Torggt. 17.
Oslo

Anmelder:
Dr. -

adr.

Veisjef. 8/3-47.
Fasaderåd 12/3-47

Sted:
Maugerud.

Parsell nr.
av
Tomt nr.
til
Forespørsel angående ferdigattest sendt;
Veisjef (ang. vei) 7/11-47.
7/11-47.
Brannsjef:
Kloakkvesenet:

Ansvarshavende:
Tømmermester Arne Eqvist,
Kongensgate 14 II, Oslo.
Kort sendt 7/11-47.

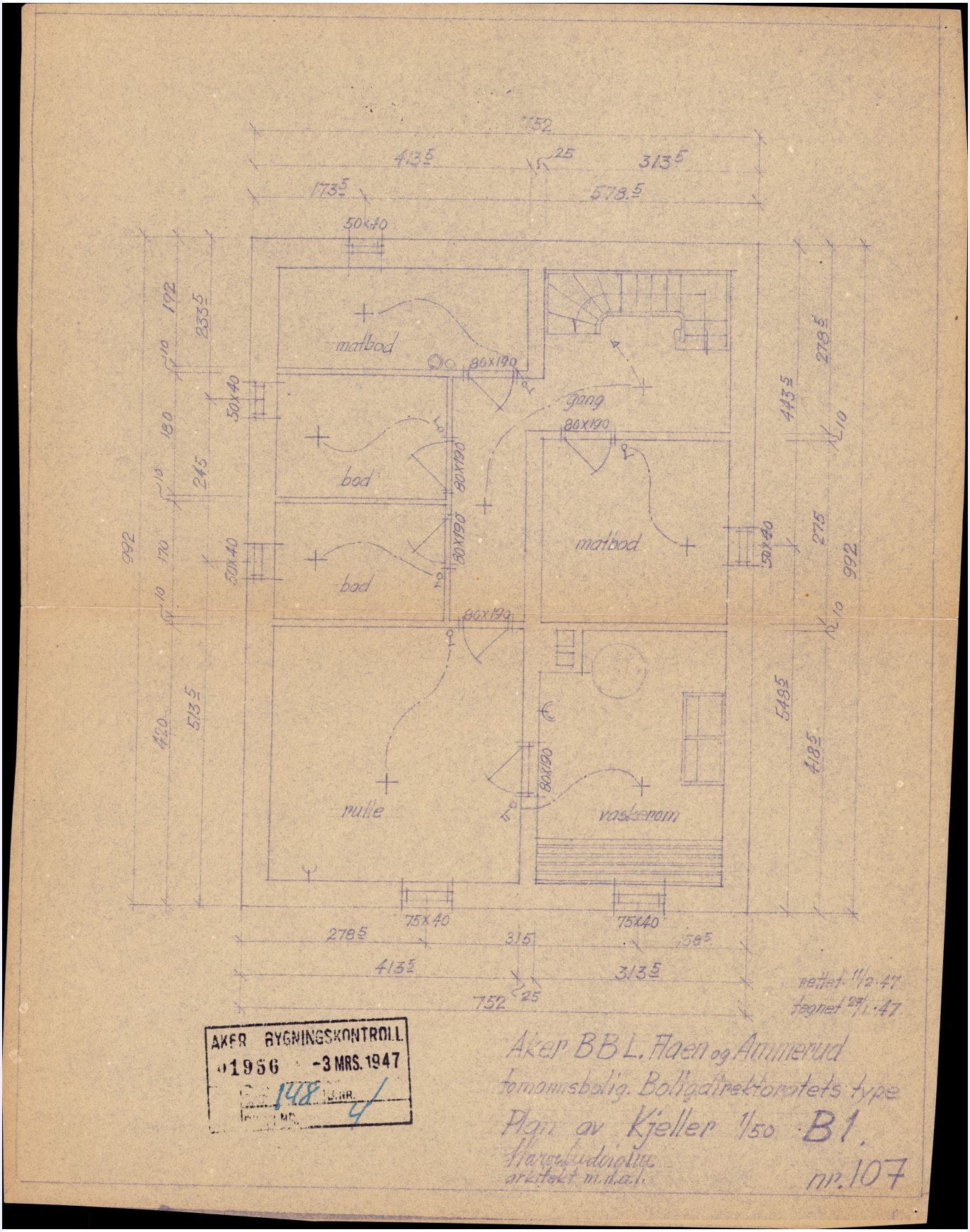
adr.
Veierklæring innkommet: 29/4.47
Naboerklæring —
Gebyr:
Ferdigattest:

Oversendes Aker fasaderåd under henvisning til bilag nr. 1-10
Aker Kommune, bygningskontrollen den 27/3- 1947
3230

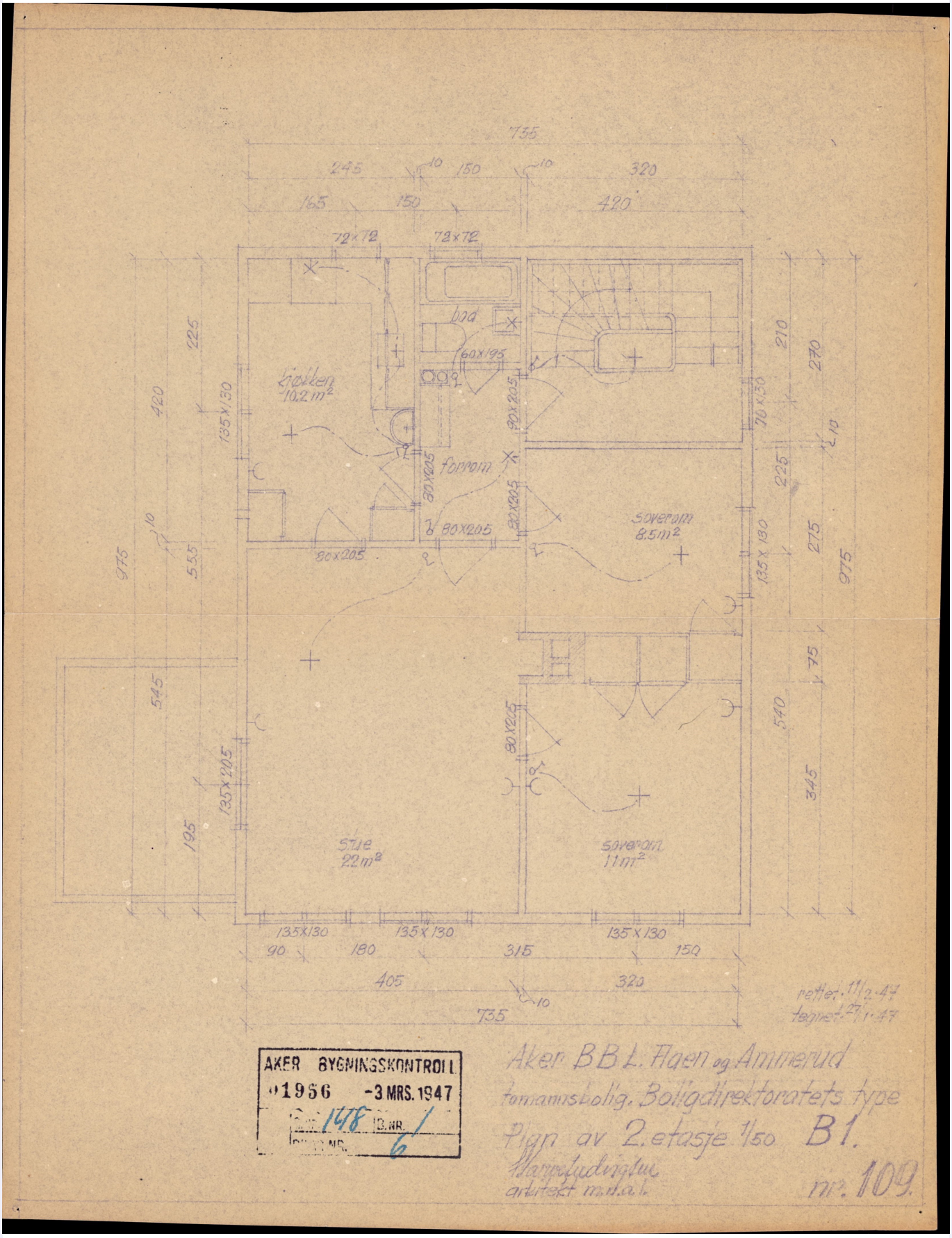
FREMLAGT OG GODKJENT I MØTA.
AKERS FASADERÅD, 9/4-47
Olstad
SEKRETÆR

1 - 46 P. as.

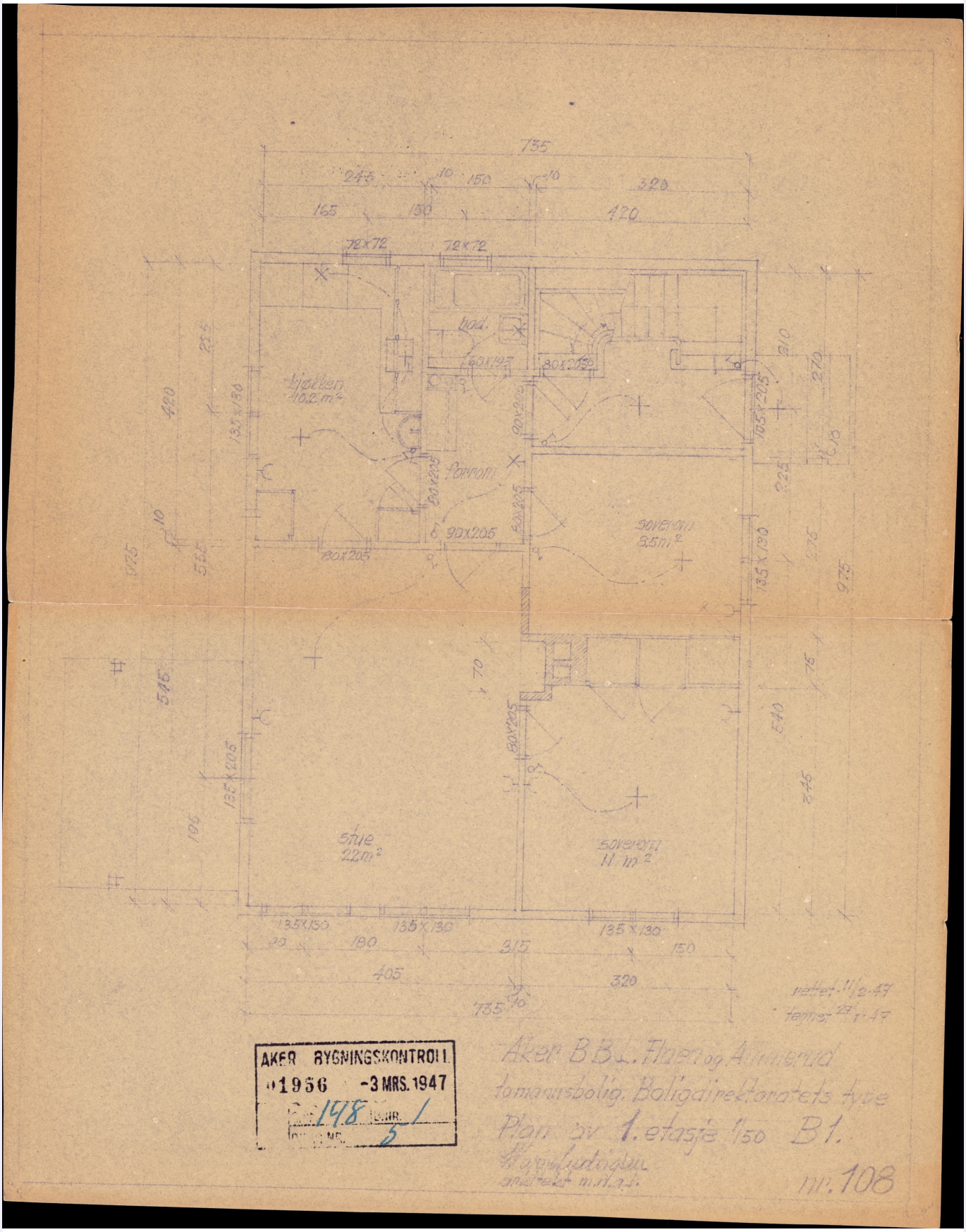
Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19XII *11 50 60 (68 30 40)

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art: Tilbygg til tomannsbolig

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Magnefaret 11	Gnr.148,bnr.230	81/54

Byggherre	Ansvarshavende
Bjørn og Stein Gjennestad Magnefaret 11 OSLO 6	Byggeleder Fridolf Lund Gabbi Lunds vei 9 OSLO 6

OF/ISH

Dato: 3. januar 1983

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

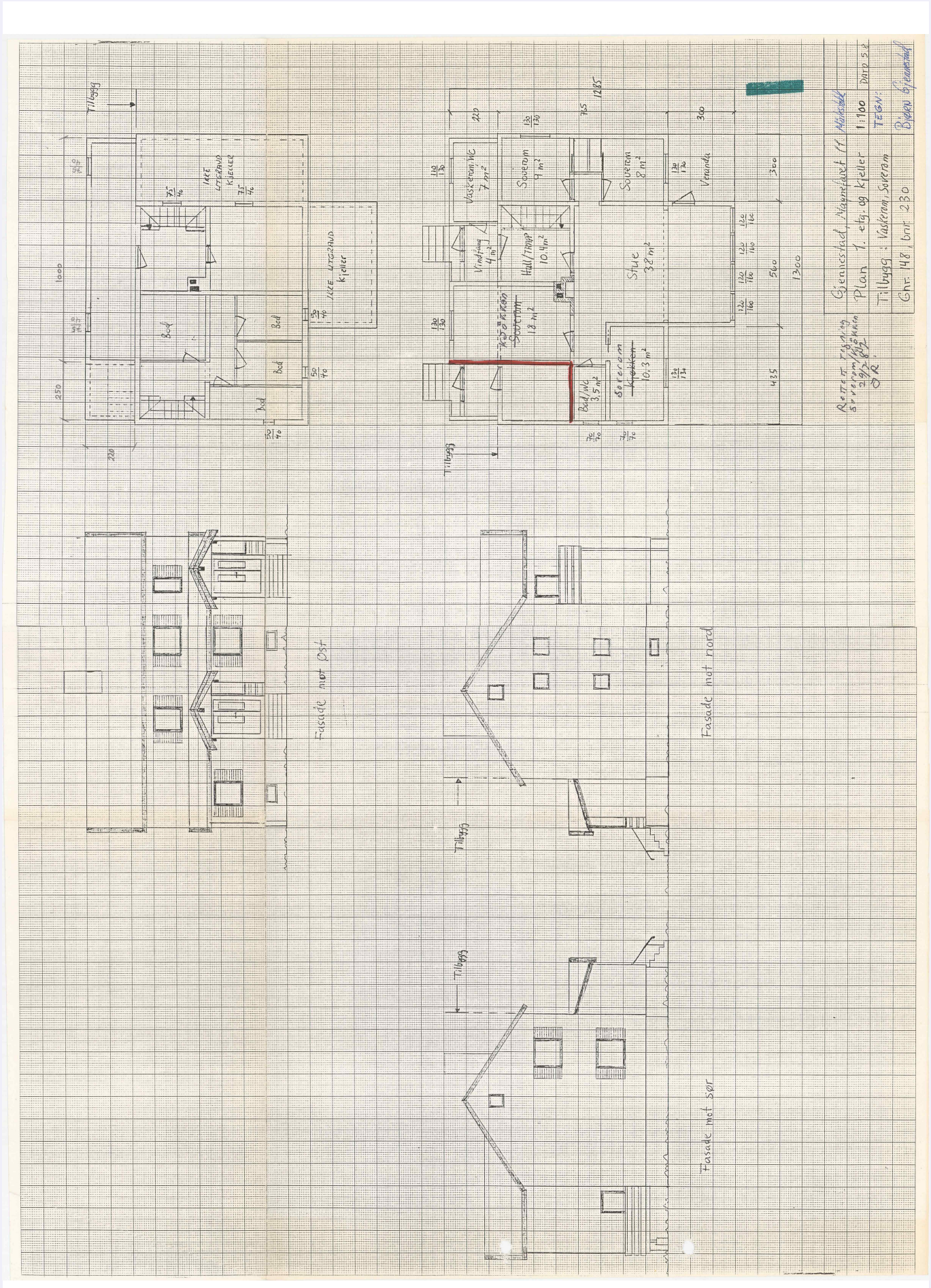
For bygningssjefen

Bygningsinspektør
O. Fjellanger

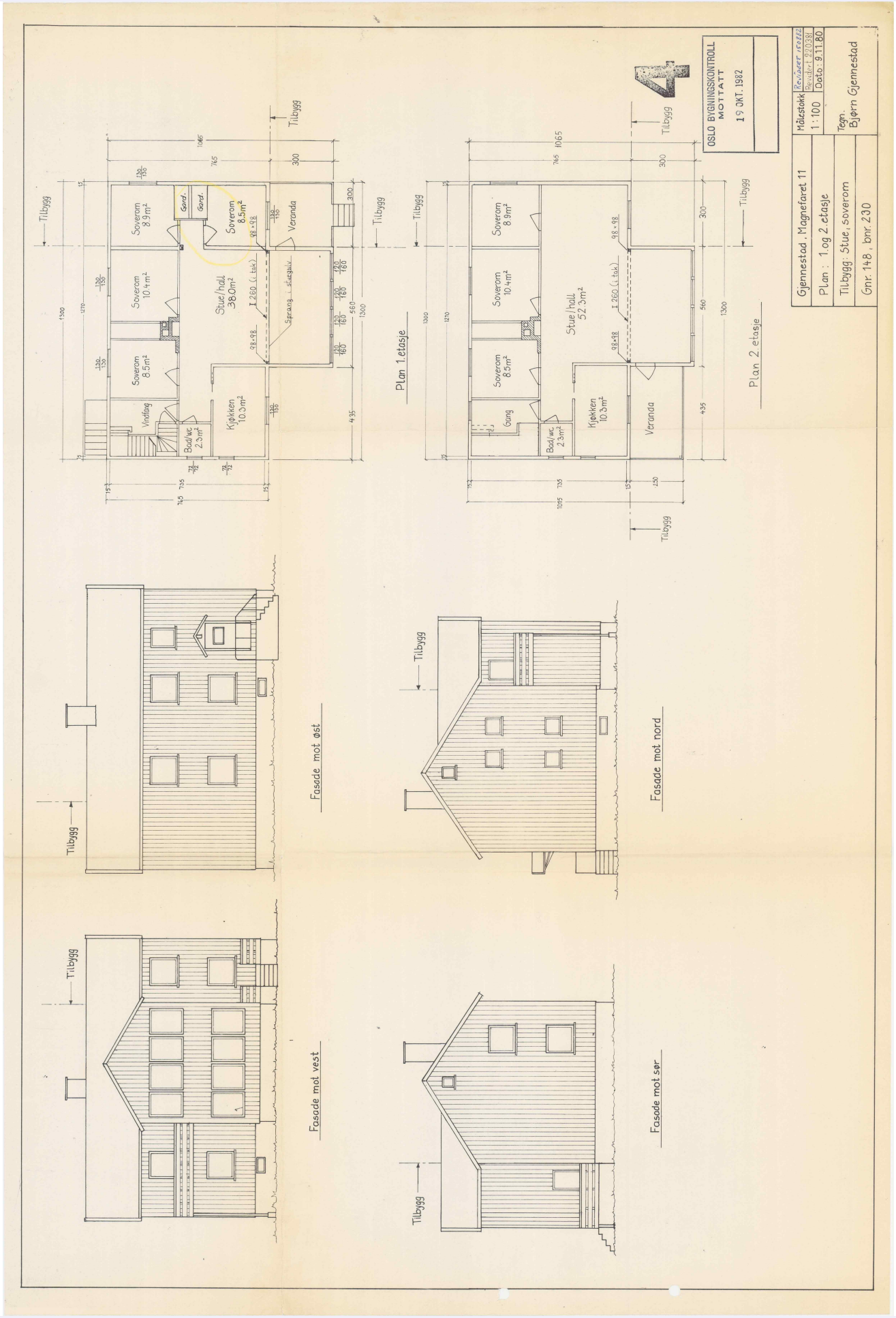
Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

Ski. C-16. ANDVORD.

Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19XII * 68 30 40

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Tilbygg til våningshus

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Magnefaret 11	Gnr.148, bnr.230	86/4337

Byggherre

Bjørn Gjennestad
Magnefaret 11

0678 OSLO 6

Ansvarshavende

Byggel. Fridolf Lund
Gabbi Lundsv. 9

0677 OSLO 6

AS/lw

Dato 20.10.1989

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

For bygningssjefen

.....
Bygningsinspektør
A. Sundt

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

Skl. C-16. ANDVORD.

Arbeidssted (Matr.nr.) (Adresse)	148/230 Magnefaret 11	Journalnr.	87/416
Arbeidets og bygningens art	Garasje	Innlevert	10.2.87 (3-3)

Byggherre: Tommy Reklev, Magnefaret 11, 0678 Oslo 6.

Byggemelder:

Ansvarshavende:

A		Byggetillatelse
A		Byggetillatelse

FERDIGKONTROLL

Brukstillatelse

Tilskr. mangler:

Mangler rettet

UTTALELSER			
Byplankont.			
Helseråd			
Brannvesen			
Gransking	S.d		

APPROBASJON				
Dato 6/3-87	N.nr. 1192			
	Bet. 12/3-87			
Dato	N.nr.			
	Bet.			
Dato	N.nr.			
	Bet.			
Dato	N.nr.			
	Bet.			
Dato	N.nr.			
	Bet.			
Dato	N.nr.			
	Bet.			

Tillat påvist		Gravetillatelse
	B	
	B1	
	C	
	D	
	E	
	F	
	G	
	H	
	I	
	J	
	K	

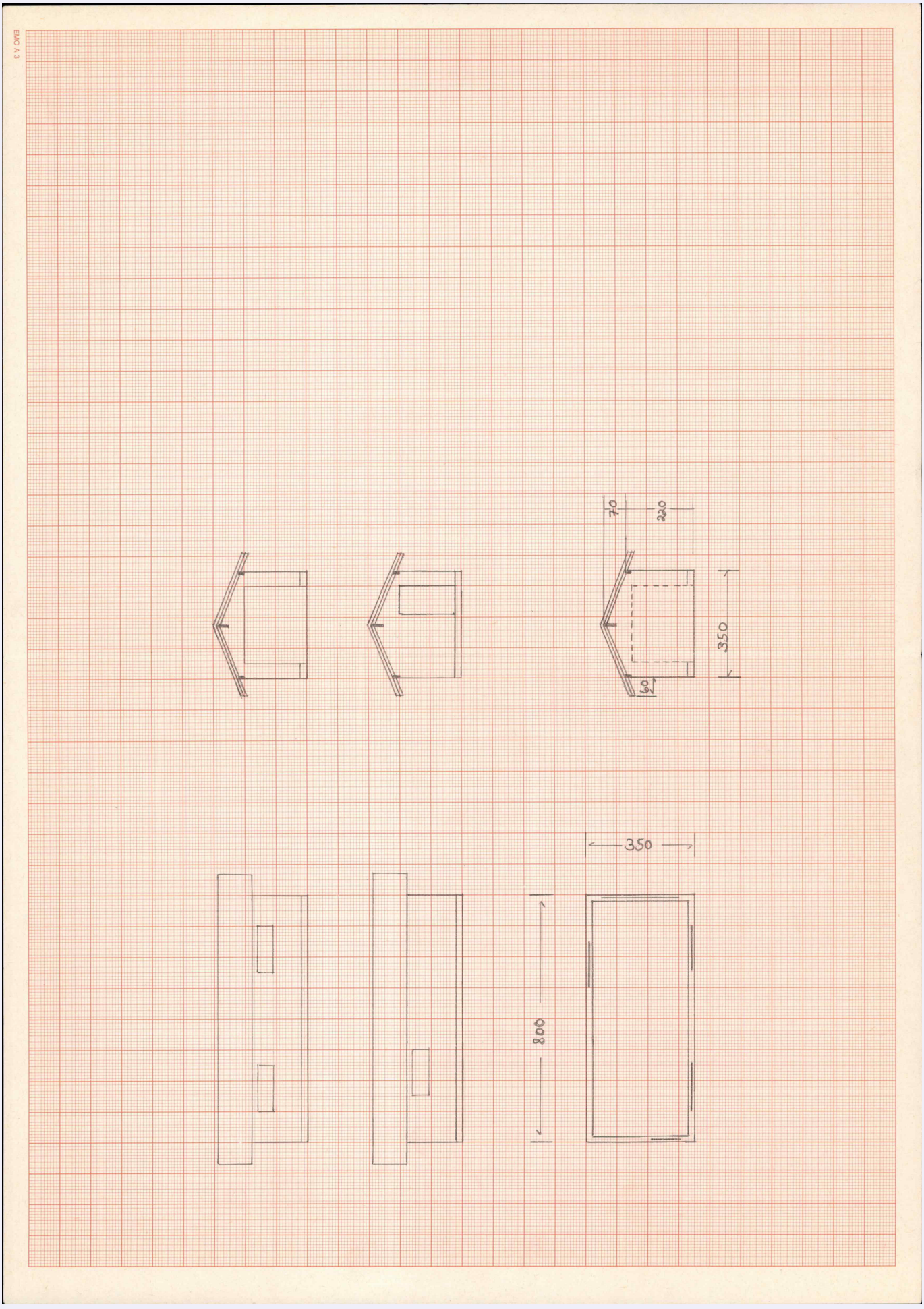
Pipeattest		
Hageattest		
Heisattest		
Refusjon		

Ferdigattest

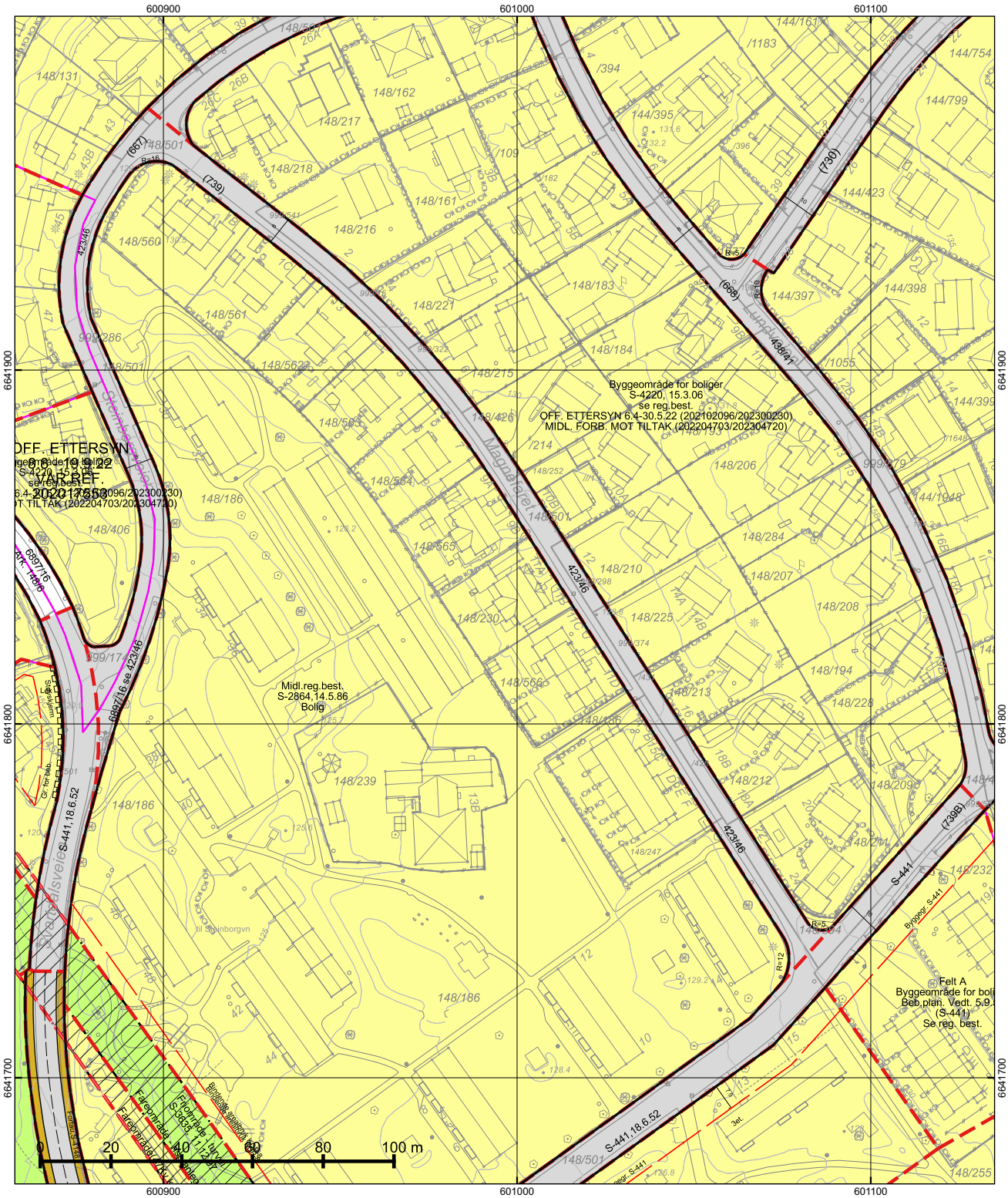
A = ansvarsrett innvilget, B = registrering, B1 = etablering, C = veisak, D = tingl. erkl., E = konstr., F = ventilasjonsanl., G = kor. tegn., H-K = diverse.

Nr 12.007X Sem & Stenersen A/S, Oslo. 11-78 B-2

Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



*=regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 05.10.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-18
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

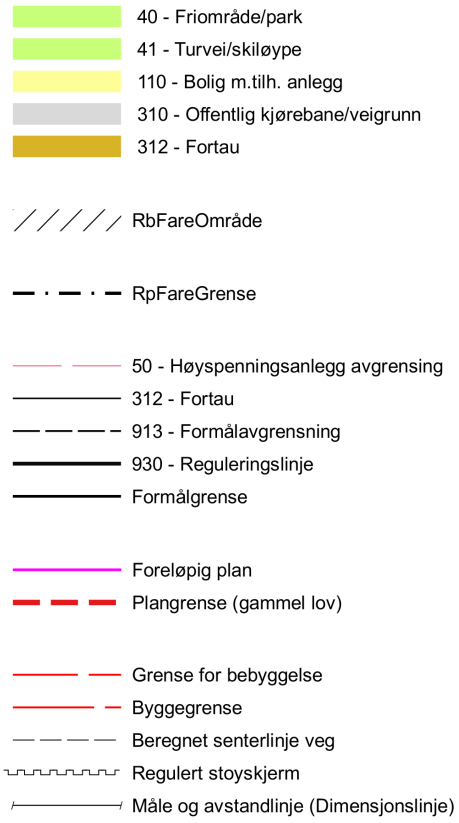
PlottID/Best.nr: 163789/ 86540913
Deres ref.:
Adresse: Magnefaret 11
Kommentar:
Gnr/Bnr: 148/230

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

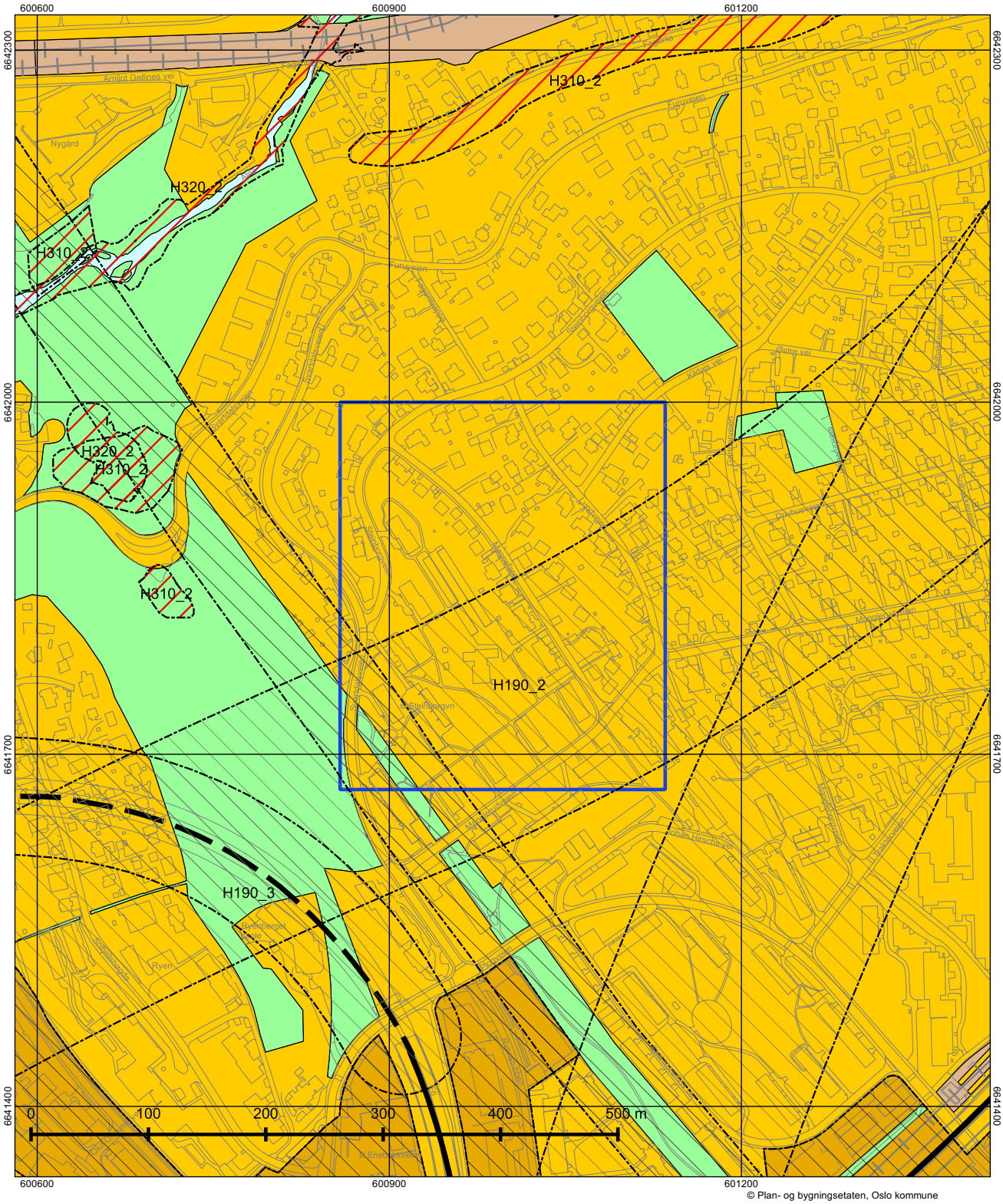
Se tegnforklaring på eget ark

Vedlegg: Kommunalinformasjon

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)



Vedlegg: Kommunalinformasjon



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 05.10.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 163789/86540913
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Tegnforklaring - kommuneplan



Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 148, Bruksnr 230	**Kommune:**	0301	Oslo
		Bydel:	13	Østensjø
Adresse:				
Veiadresse:	Magnefaret 11 A, gatenr 14560 0678 Oslo	**Grunnkrets:**	3512	Svartdal
		Valgkrets:	1306	Høyenhall skole
Oppdatert:	27.11.2020	**Kirkesogn:**	1020601	Manglerud
		Tettsted:	801	Oslo
Veiadresse:	Magnefaret 11 B, gatenr 14560 0678 Oslo			
Oppdatert:	27.11.2020			

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	02.09.1953	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	696,1 kvm	**Skyld:**			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Oppmålingsforretning	Forretning:	21.07.2026	Avgiver	0301/148/230	-715,2
	Matrikkelført:	21.07.2026	Berørt	0301/148/186	0,0
			Berørt	0301/148/501	0,0
			Berørt	0301/148/564	0,0
			Mottaker	0301/148/565	715,2
Annen forretningstype	Forretning:	04.06.2026	Avgiver	0301/148/230	0,0
	Matrikkelført:	21.07.2026			
Oppmålingsforretning	Forretning:	04.06.2026	Berørt	0301/148/186	0,0
	Matrikkelført:	16.07.2026	Berørt	0301/148/230	0,0
			Berørt	0301/148/501	0,0
			Berørt	0301/148/561	0,0
			Berørt	0301/148/566	0,0
Oppmålingsforretning	Forretning:	04.06.2026	Avgiver	0301/148/230	-694,8
	Matrikkelført:	16.07.2026	Berørt	0301/148/186	0,0
			Berørt	0301/148/501	0,0
			Berørt	0301/148/561	0,0
			Mottaker	0301/148/562	694,8
Oppmålingsforretning	Forretning:	04.06.2026	Avgiver	0301/148/230	-1 016,6
	Matrikkelført:	16.07.2026	Berørt	0301/148/186	0,0
			Berørt	0301/148/501	0,0
			Mottaker	0301/148/560	1 016,6
Oppmålingsforretning	Forretning:	04.06.2026	Avgiver	0301/148/230	-682,6
	Matrikkelført:	21.07.2026	Berørt	0301/148/186	0,0
			Berørt	0301/148/501	0,0
			Berørt	0301/148/562	0,0
			Mottaker	0301/148/563	682,5
Oppmålingsforretning	Forretning:	04.06.2026	Avgiver	0301/148/230	-697,5
	Matrikkelført:	16.07.2026	Berørt	0301/148/186	0,0
			Berørt	0301/148/501	0,0
			Berørt	0301/148/560	0,0
			Mottaker	0301/148/561	697,5
Oppmålingsforretning	Forretning:	04.06.2026	Avgiver	0301/148/230	-670,2
	Matrikkelført:	21.07.2026	Berørt	0301/148/186	0,0
			Berørt	0301/148/501	0,0
			Berørt	0301/148/563	0,0
			Mottaker	0301/148/564	670,2
Oppmålingsforretning	Forretning:	04.06.2026	Avgiver	0301/148/230	-832,9
	Matrikkelført:	16.07.2026	Berørt	0301/148/186	0,0
			Berørt	0301/148/501	0,0
			Mottaker	0301/148/566	832,8
Kartforretning	Forretning:	06.12.1989	Mottaker	0301/148/230	6 009,0
	Matrikkelført:				
Kartforretning	Forretning:	06.12.1989	Mottaker	0301/148/230	6 009,0
	Matrikkelført:				
Grensejustering	Forretning:	06.12.1989	Avgiver	0301/148/230	-987,0
	Matrikkelført:		Mottaker	0301/148/501	987,0
Kart- og delingsforretning	Forretning:	02.09.1953	Avgiver	0301/148/186	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	0301/148/230	0,0

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 2: Tomannsbolig, horisontaldelt

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Magnefaret 11 A	Bolig	161,0	Kjøkken	4	1	1
Magnefaret 11 B	Bolig	166,0	Kjøkken	4	1	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	1,0	Rammetillatelse:	03.03.1947
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	329,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	329,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	11.11.1949
Vannforsyning:				Antall boliger:	2
Bygningsnr:	80341326			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01			90,0		90,0				
H01	1		130,0		130,0				
H02	1		109,0		109,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	06.03.1987
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	03.08.1987
Energikilde:		BRA annet:	23,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	23,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	05.08.1987
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	81077290			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				23,0	23,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Oversiktskart



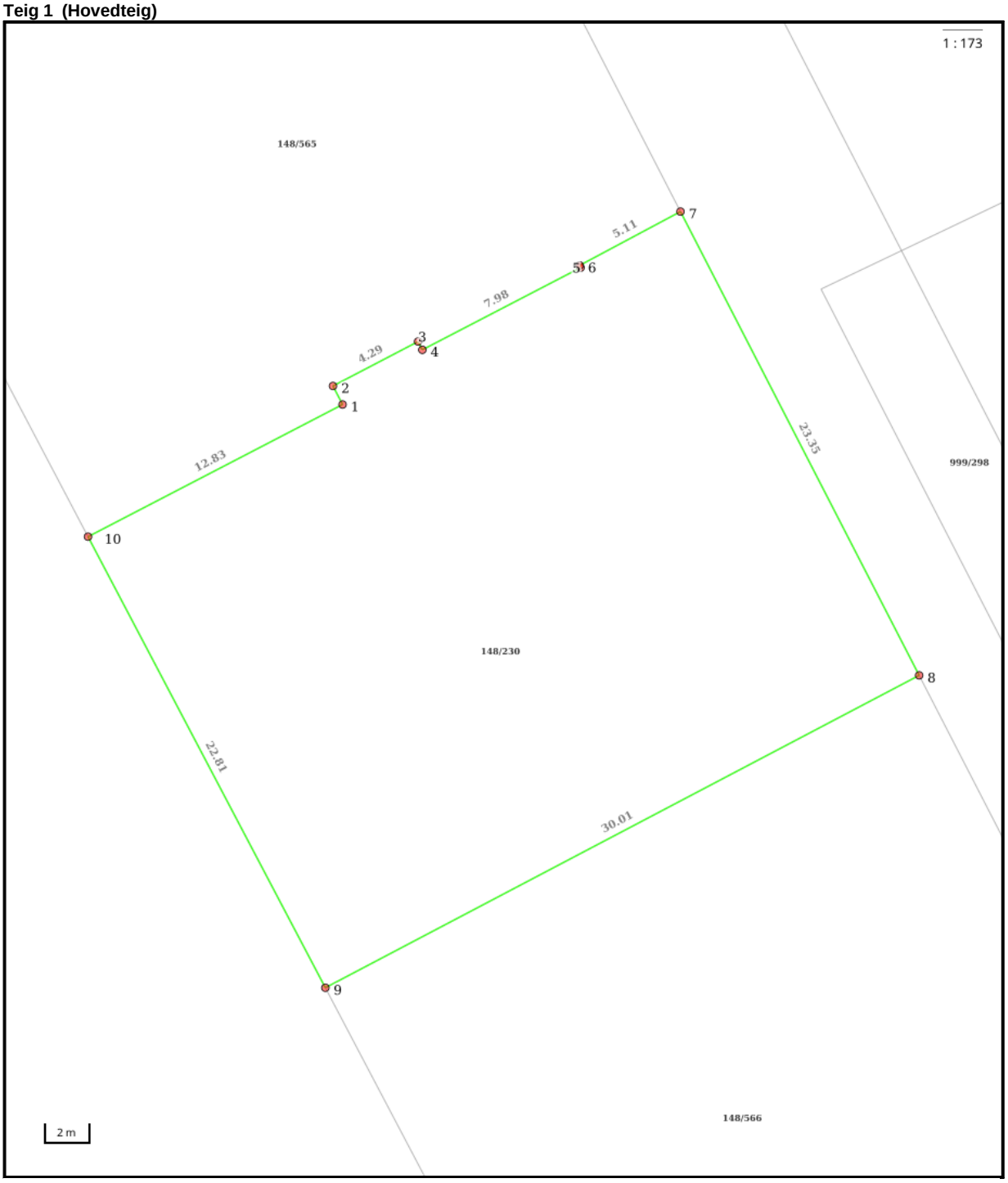
Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne
  se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne
  se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Areal og koordinater

Areal: 696,10m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 641 842,91	600 988,75	0,94m	Fastsatt punkt	8		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 641 843,70	600 988,24	4,29m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 641 846,01	600 991,85	0,41m	Fastsatt punkt	8		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 641 845,67	600 992,08	7,98m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 641 849,97	600 998,80	0,10m	Fastsatt punkt	8		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 641 850,06	600 998,74	5,11m	Fastsatt punkt	8		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 641 852,87	601 003,01	23,35m	Fastsatt punkt	8		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 641 833,16	601 015,52	30,01m	Fastsatt punkt	8		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 641 816,84	600 990,34	22,81m	Fastsatt punkt	8		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 641 835,99	600 977,95	12,83m	Fastsatt punkt	8		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

([1]) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1



Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler 1 SpareBank 1



SpareBank 1 Sør-Norge gir deg:

- Personlig rådgivning
- Gode betingelser på lån
- Komplette forsikringstjenester
- Full oversikt over økonomien

www.sparebank1.no

+ (47) 915 02 002

Ta kontakt med oss i dag!

Start din lånesøknad ved å skanne QR-koden!

SpareBank 1 SØR-NORGE

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:


1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig


Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger


Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg


Advokathjelp er dyrt når du ikke har boligkjøperforsikring


Advokathjelp innenfor plan- og bygningsrett

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Klage ved avslag på husforsikring
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	7 400 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 400 kr

Pris gjelder for 5 år.

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

Egenandel kr 4000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først.

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, eller tidligere landbrukseiendom, herunder småbruk, omfatter forsikringen kun rettshjelpsbehov relatert til det boligbygget som er angitt i forsikringsbeviset (selgers primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 100/5 200/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se vår informasjonsside **her.**

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingslova § 3-4 skal eiendommen 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. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVIFTER 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 robotgress-klipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL ELBIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

Budskjema

Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 2804260287 / Andreas Langseth, tlf. 94872102
Magnefaret 11A, 0678 Oslo
Andels nr. 12 i Magnefaret Borettslag, org.nr. 950526459

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

Jeg gir bud som: Forbruker ◯ Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap) ◯

Forbruker: Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap): Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie/salg, og driver med dette i et slikt omfang at virksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet. Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Budgiver 2

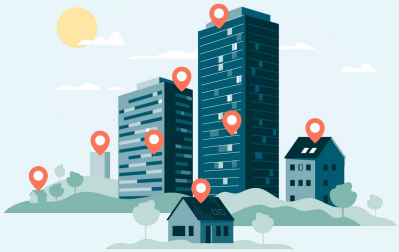
Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

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.

Oppdragsnr: 2804260287
Salgsoppgaven er sist oppdatert 17.10.2026

Stefan Safri
Eiendomsmegler

982 57 494
stefan.safri@em1sornorge.no

EiendomsMegler 1 Sør-Norge Nordstrand
Postboks 73 Bekkelagshøgda, 1109 OSLO

eiendomsmegler1.no