



aktiv.

Brinken 61, 0654 OSLO

**Vakker trehusidyll i koselig
blindgate på Kampen**



Partner / Eiendomsmegler

Monica Frøseth

Mobil 480 35 999
E-post monica.froseth@aktiv.no

Aktiv Gamle Oslo / Bjørvika
Grønlandsleiret 23, 0190 OSLO. TLF. 23 08 07 00

Nøkkelinformasjon

Prisantydning: kr. 11 600 000,-
Omkostninger: kr. 293 850,-
Totalt ink. omk: kr. 11 993 850,-

Selger: Torbjørn Pollestad Larssen
Xueting Yang

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1850
BRA-i/BRA Total 107/107 kvm
Tomtstr.: 250.9 m²
Soverom: 1
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 231, bnr. 63
Oppdragsnr.: 1002250102

Velkommen

Hvis du drømmer om å leve i en sjarmerende småby, men ikke ønsker å gi slipp på alt det Oslo har å by på, finnes det likevel håp. Stedet er Kampen!

Det er ikke hver dag en av de sjarmerende eneboligene i dette familievennlige og idylliske nabolaget selges. Her har du historie, sjarm og sjel perfekt kombinert med et stilrent, nordisk design, og du får den berømte go`følelsen i det du beveger deg over dørstokken. Hovedetasjen inneholder bl.a en koselig stue med åpen peis, bad, bod(vaskerom), stort spisekjøkken og et soverom. I tillegg er loftet innredet med to rom med store vinduer som i dag benyttes som soverom. Selve prikken over i-en er den solrike terrassen og den idylliske hagen.

Blir du ikke forelsket i dette hjemmet så vet ikke jeg!



Innhold

Velkommen2
Om eiendommen69
Nabolagsprofil..... 126
Forbrukerinformasjon 138
Budskjema 139



Boligen ligger i en blindvei sammen med 4 andre koselige trehus.



Når du åpner den gule treporten er det vanskelig å ikke la seg begeistre.

I en praktisk utebod rett på innsiden av porten kan sykler og barnevogn plasseres.

Den frodige og sjarmerende hagen er en ekte oase, fylt med blomstrende planter, løvtrær som gir deilig skygge, og blomsterbed med mulighet til å dyrke dine egne råvarer.





På den skiferlagte uteplassen er det god plass til et stort spisebord.



Her ligger alt til rette for hyggelige sommerkvelder med pizzasteking i hagen.
Med egen rabarbaraplane i hagen kan du lage deilige paier og syltetøy.

Nyt lange sommerdager på de solfylte uteplassene som er perfekt for både avslapning og underholdning.

I hagen kommer solen ca. 10.30 og går ned rundt kl 18 på sommeren.

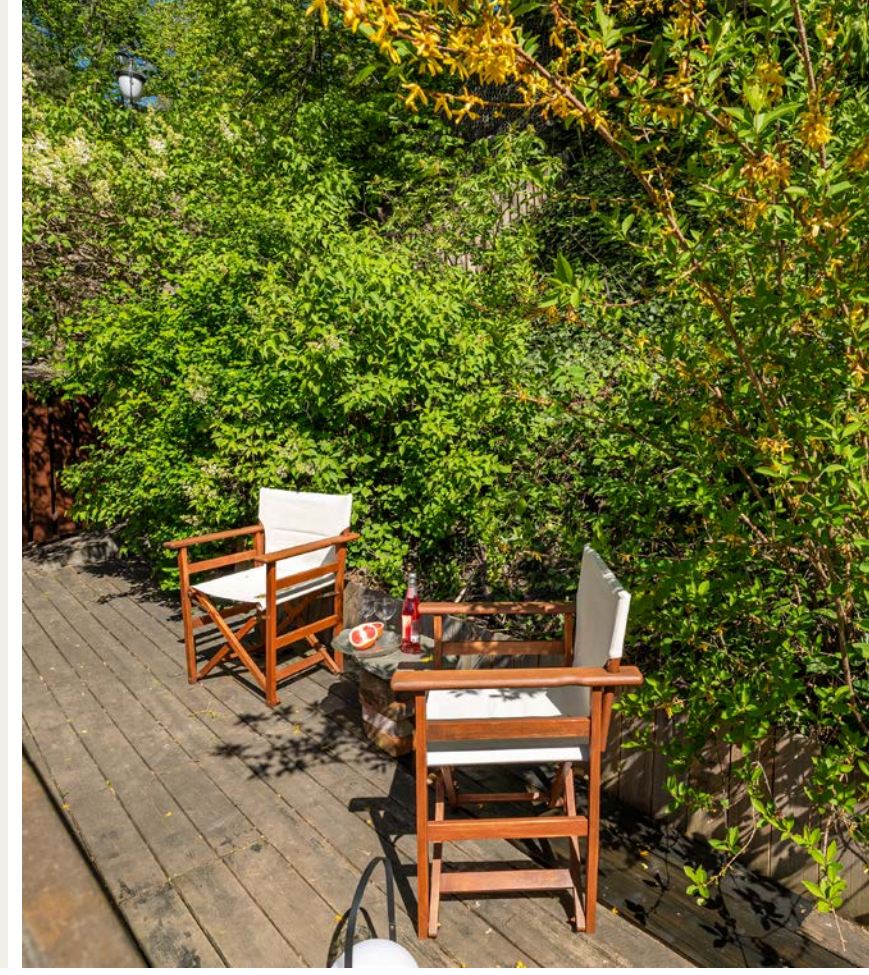
På terrassen i skråningen bak huset kan solen nytes utover ettermiddagen/kvelden.

Med flere soner med sittegrupper kan man flytte seg etter solen.





Lett og forestille seg fine kvelder i solen med
noe godt i glasset her.



Opp en liten trapp bak huset finner du en terrasseplatting hvor du kan nyte sene
sommervelder litt opp i høyden.





Omkranset av et mangfold av planter og trær, tilbyr terrassen en beroligende atmosfære hvor du kan koble av.

Inngangspartiet er lyst og innbydende.
Her kan sko plassere og det er hengeknagger for ytterklær.



Videre i enden av gangen er det en pent tilpasset sittebenk med hyller for oppbevaring.





Det flotte stuerommet har bølgevis av
sjarm og sjel.



Trenger jo ikke kunst når du har dette
naturskjønne "veggmaleriet"



Her er det synlige takbjelker og flere vinduer tilfører mye naturlig lys.

En flott åpen peis troner i midten og skaper et fint skille mellom de ulike sonene.
Pipeløpet i stuen er innvendig kontrollert og godkjent gjennom branntilsyn i ca 2024.





Deler av stuen er åpnet opp helt til skråtaket. Dette skaper en herlig og luftig atmosfære. Nisjene i vegg med belysning er også en tøff detalj.





En spisestue kan innredes i denne delen av stuen evt. et bilbliotek og en lese krok.



Fra stuerommet går det en trapp opp til
hemsen.

Den smarte hemsen kan innredes som en
ekstra TV- stue, lekeplass eller et
hjemmekontor om du vil.





De synlige bjelkene minner om husets lange historie.



Dette er virkelig et kjøkken mange vil misunne deg! .



Her er det rikelig med plass til at familie og venner kan kokkelere sammen. Kombinasjonen av materialer og farger gir et svært gjennomført og lekkert totalinntrykk.

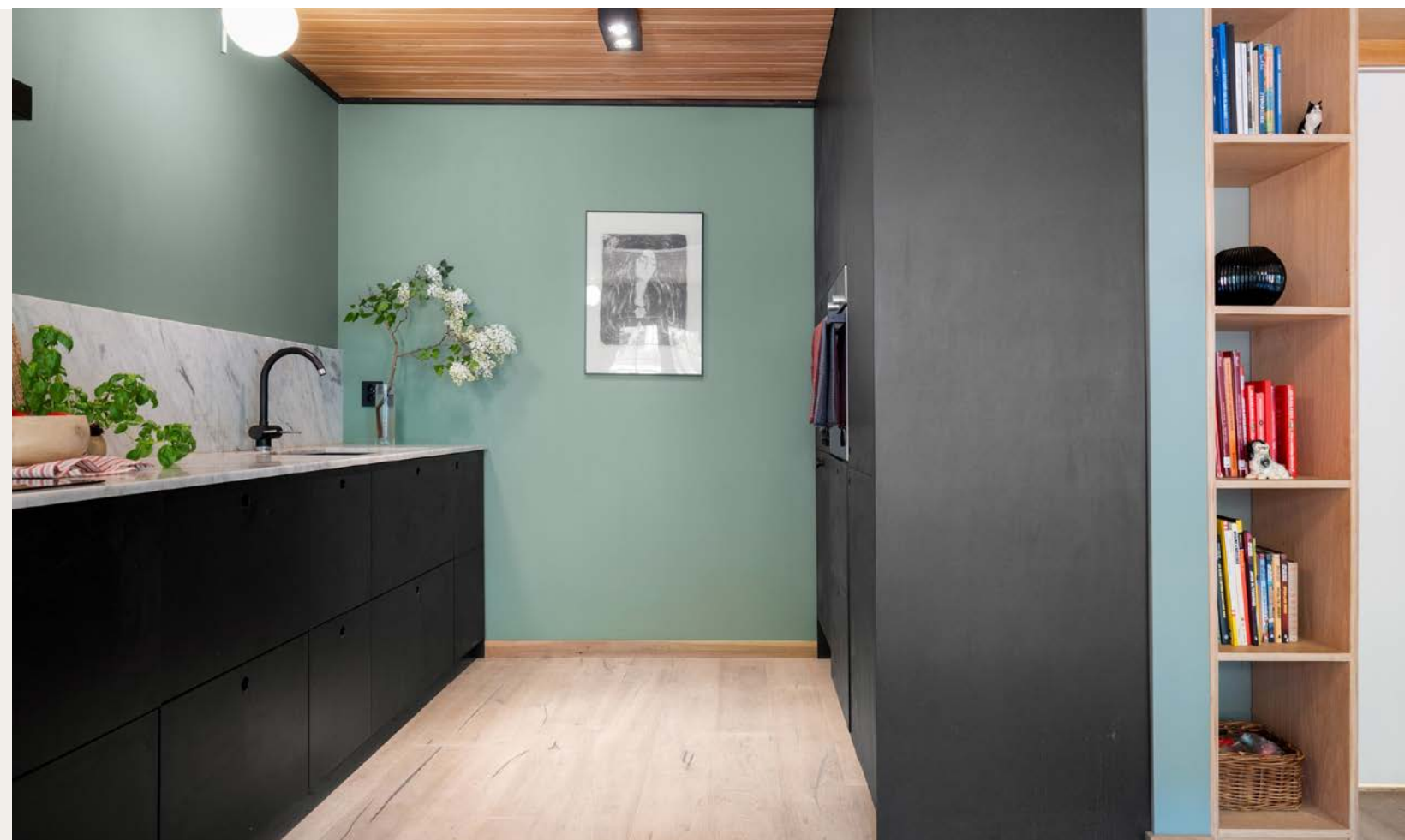


Benkeplate av Carrara-marmor og en stilren, sort avtrekksvifte. Avtrekksrør fra ventilator er ført ut av vegg.



Plass til å sette et langbord både på langs og på tvers.

De store doble balkongdørene ut til hagen inviterer den naturskjønne utsikten inn.





Kjøkkenet er virkelig et stort allrom
med mange ulike
innredningsmuligheter.



De flotte eikespilene i taket med sorte takspotter tilfører rommet en tøff WOW-faktor.



På sommerstid kan balkongdørene stå åpne og barna løpe inn og ut som de vil.





En spesialbygget bokhylle i eikefiner gir ekstra oppbevaringsplass til både kokebøker, hengeplanter og andre vakre interiørdetaljer.

Inn døren skjuler det seg en praktisk innvendig bod innredet som vaskerom.



Her er det god plass til både vaskemaskin og tørketrommel. Heldekkende porselensbenk med vaskekum og blandebatteri. Oppbevaringshyller.

Varmtvannsberederen er på 287 liter fra 2020. Det er også varme i gulvet.



Leilighetens baderom ligger praktisk plassert i midten av huset i hovedetasjen.
Badet ble oppført nytt i ca 2010 med bl.a nytt plast gulvsluk med klemring for foliemembran. Innerst i rommet er det innstallert et dusjkabinett av god størrelse.

En nyere baderomsinnredning er montert i 2025.





Hovedsoverom -
Drøm deg bort i disse fine
omgivelsene.



Våkn opp til fuglekvitter og sus i trærne...

Her er det plass til en dobbeltseng med tilhørende nattbord.

En fin hylle for ekstra oppbevaring i nisjen ved siden av.

Flere garderobeskap langs den ene siden.



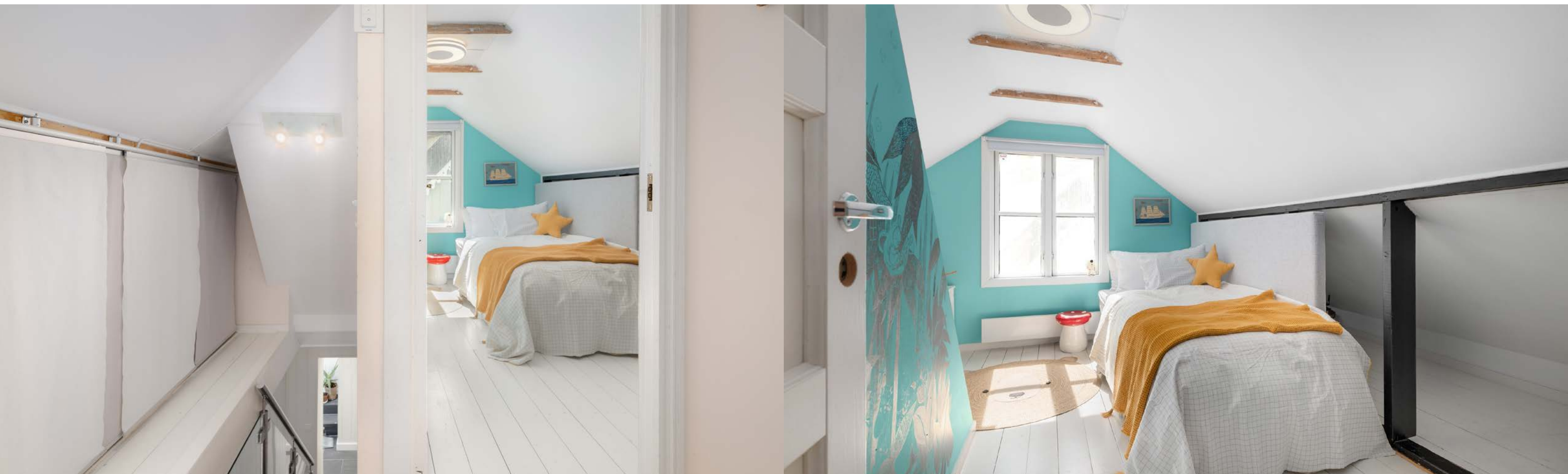


Den koselige loftsetasjen har mange ekstra kvadratmeter man kan boltre seg på.
Loftsetasjen inneholder to store rom som i dag er benyttet som soverom.

Loftsarealet er ikke godkjent som rom for varig opphold ihht. dagens tekniske krav.
Se kommentar i tilstandsrapport vedr. trappeløp.



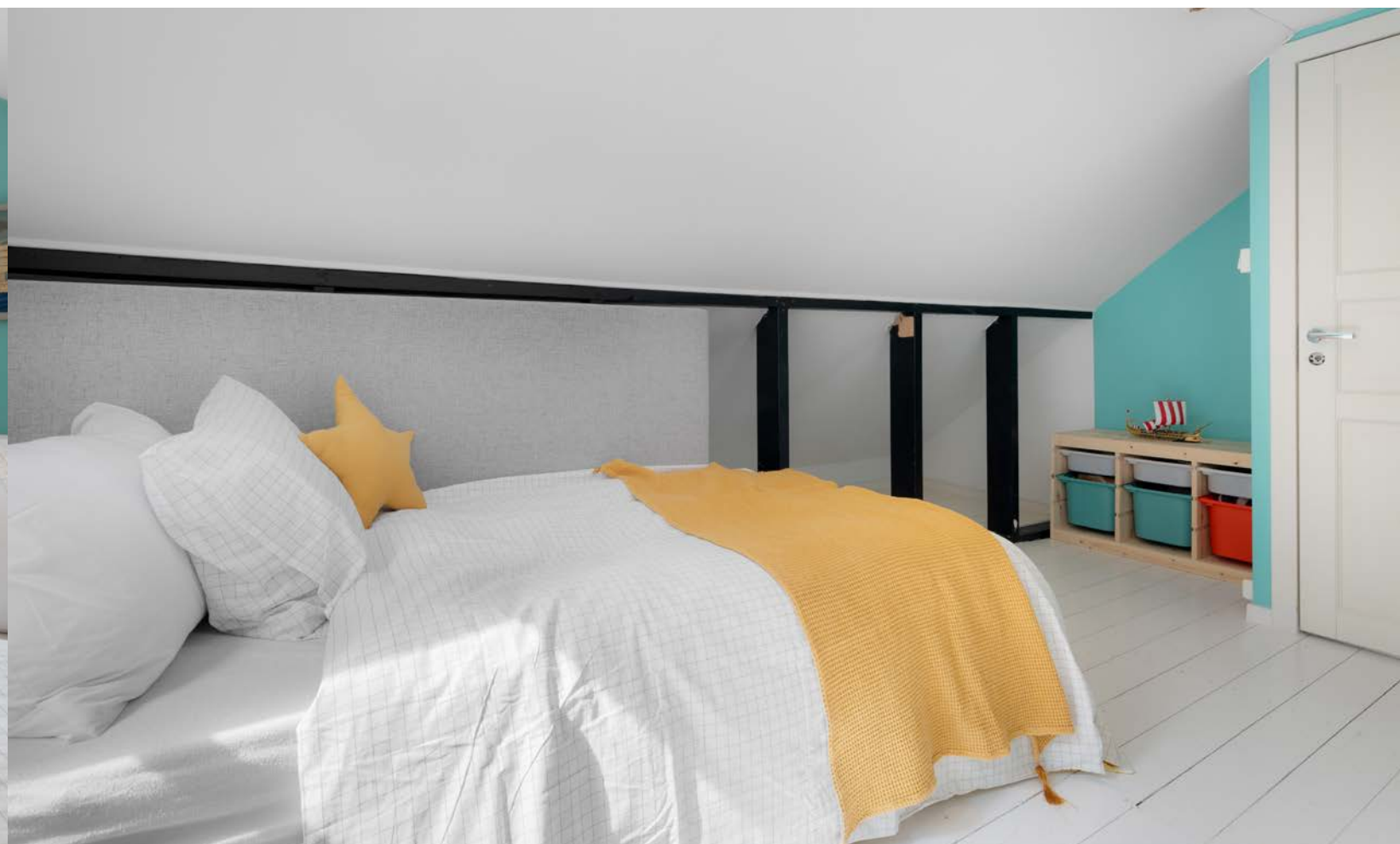
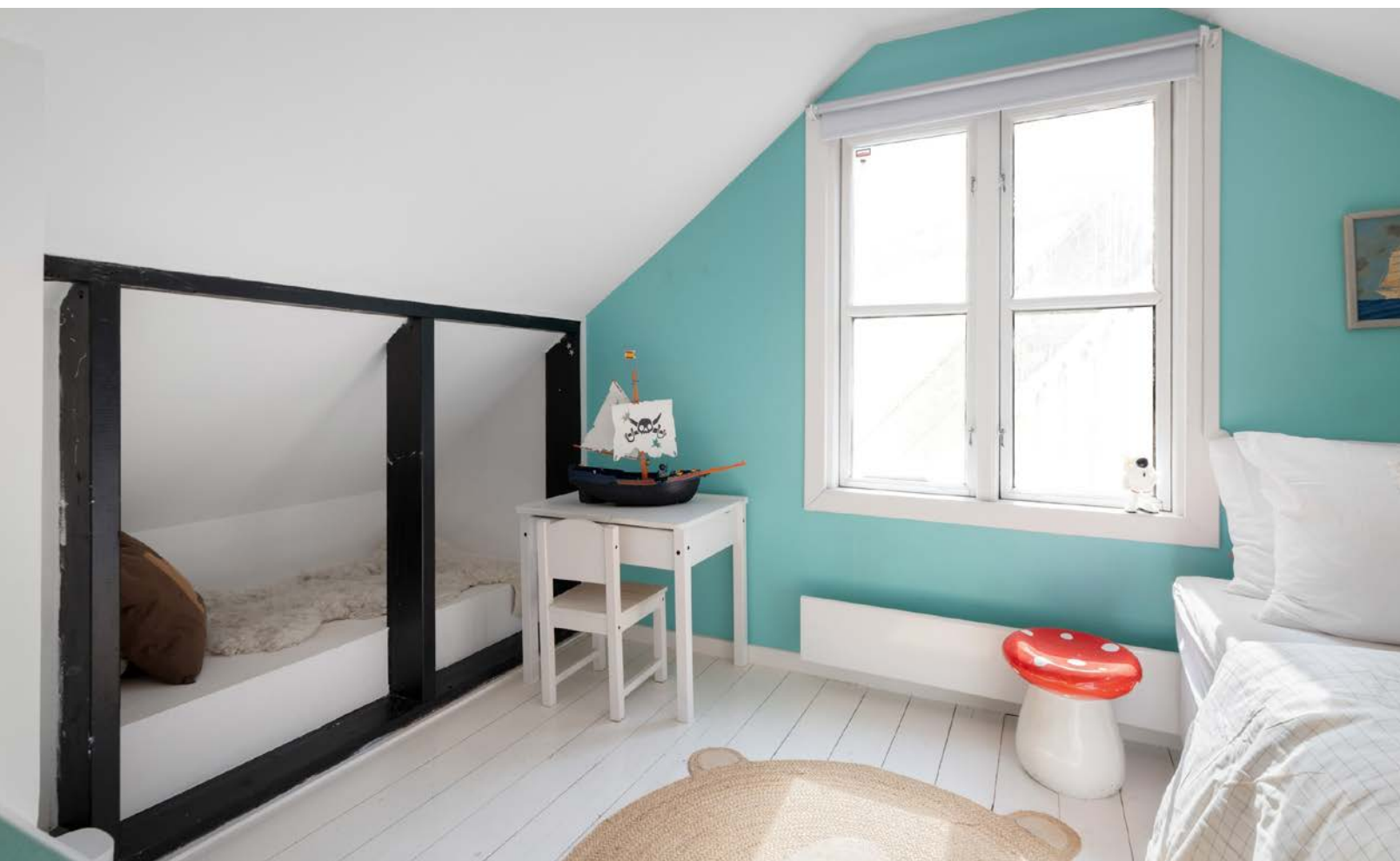
I mellomgangen er det mer lagringsplass bak lamellgardinene.



Det er store vindu i hver ende av etasjen som sørger for godt med lys og mulighet for lufting.

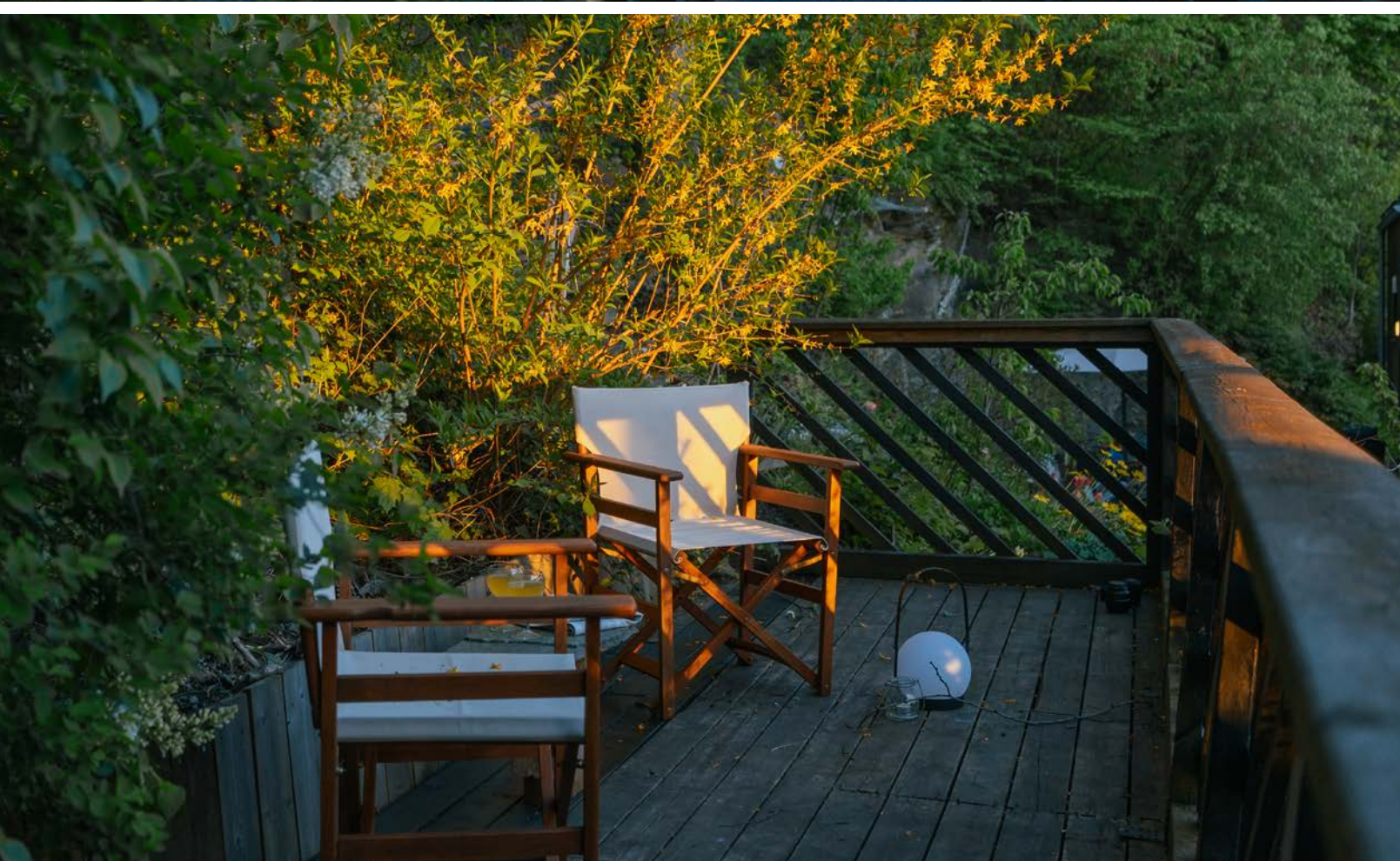


Rommet under kneveggen kan utnyttes til ekstra soveplasser eller lekeplass.







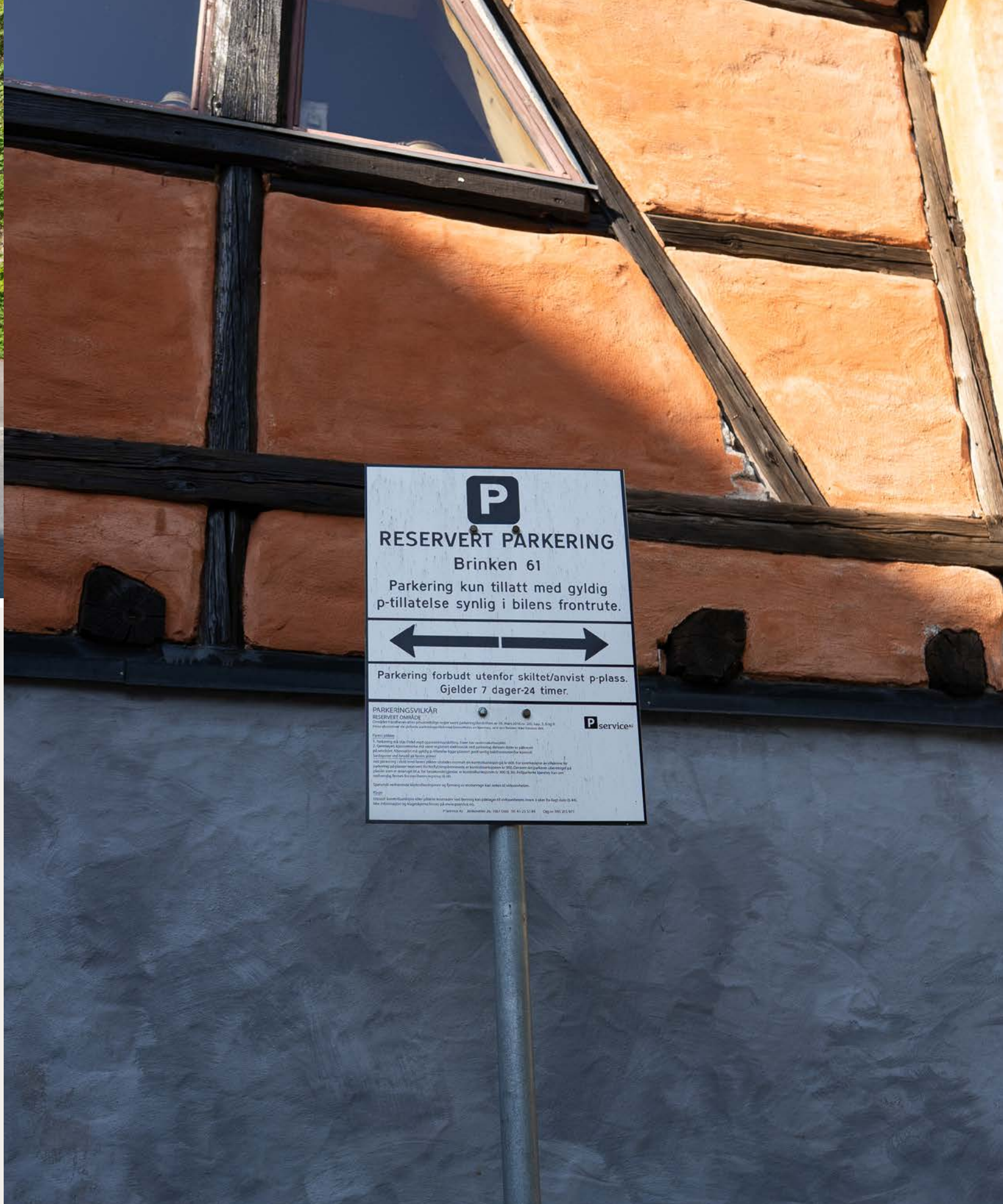




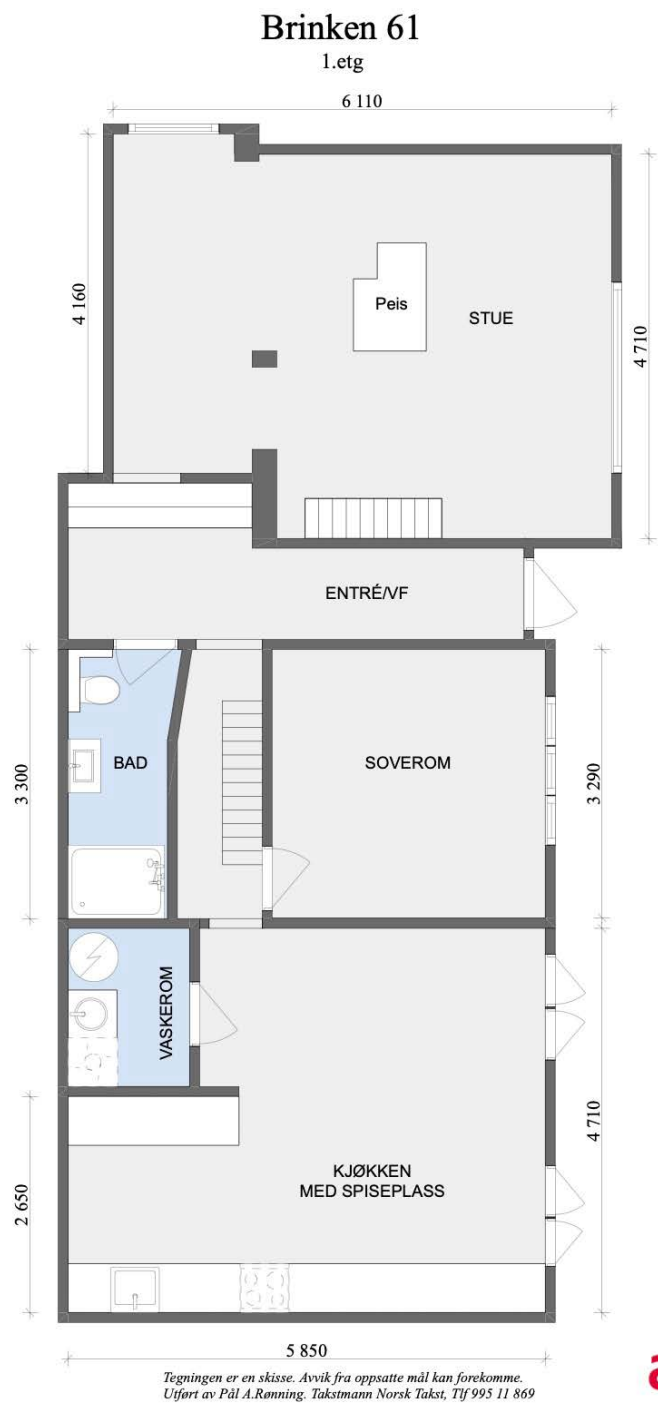


På parkeringsplassen boligen disponerer står det at det er reservert for Brinken 61, men i praksis deles det per i dag av tre hus - nr. 61, 57 og 55 - som har (og betaler for) to plasser hver.

Selger opplyser at de betaler 455,- per måned pr.plass.



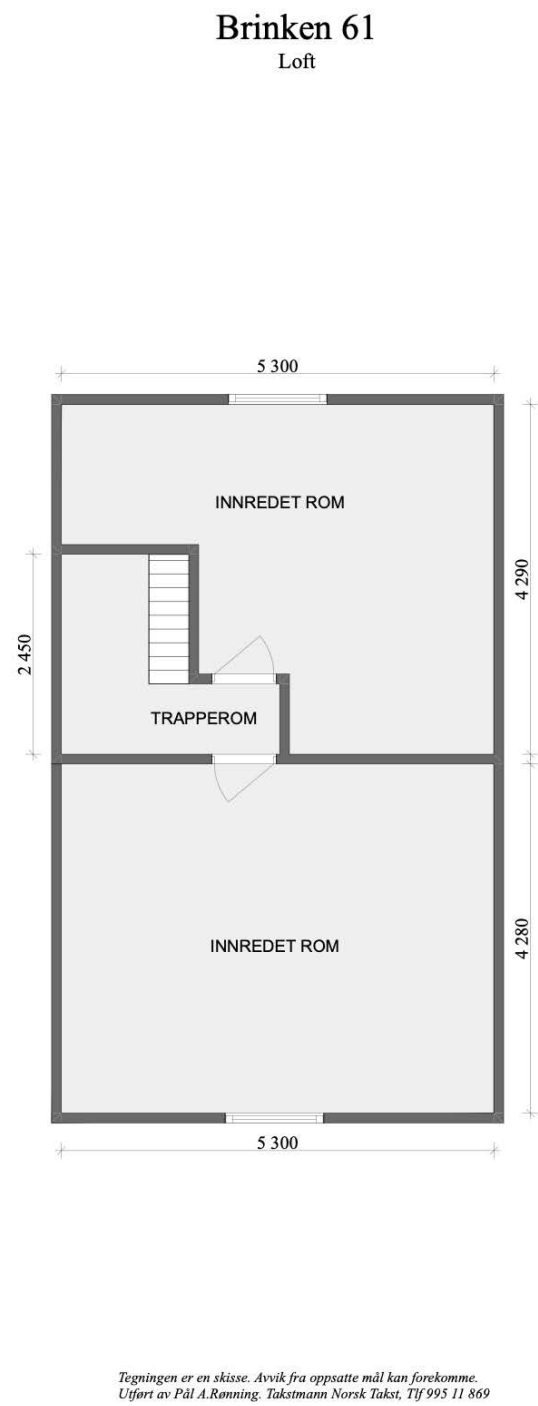
1.etasje



aktiv.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

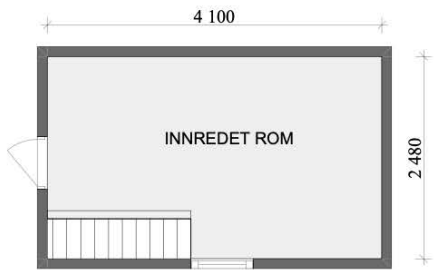
Loft



aktiv.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Brinken 61
Hems



Tegningen er en skisse. Avvik fra oppsatte mål kan forekomme.
Utført av Pål A.Rønning, Takstmann Norsk Takst, Tlf 995 11 869



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Om eiendommen

Om boligen

Areal
BRA - i: 109 m²
BRA totalt: 109 m²

Det er tatt to arealmålinger av boligen hvorav den ene målingen er på 110 kvm i BRA-i.

Bruksareal fordelt på etasje

- 1. etasje
BRA-i: 88 m² Hovedplan.
- 2. etasje
BRA-i: 5 m² Hems.
- 3. etasje
BRA-i: 16 m² Loft.

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Boligen disponerer ikke bodareal innvendig i boligen. En utebod med lav takhøyde oppført i trevirke er ikke beskrevet eller arealberegnet i rapporten.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Gulvarealet i definert loft er målt til ca 45 m2 medregnet trappeløp.
Gulvarealet i definert hems er målt til ca 10 m2 medregnet trappeløp.

Tomtetype
Eiet

Tomtestørrelse
250.9 m²

Tomtebeskrivelse

Store deler av tomten er inngjerdet med egen port ut mot gaten. Skrånende naturtomt på baksiden av huset. På det nordvestlige hjørnet av tomten er det ca. 8kvm som ligger utenfor boligens egen tomtegrense. Dette er området som uteboden står på. Gjerdet går også noe utenfor denne boligens tomt på sydvestlig hjørne. Se matrikkelkart vedlagt prospekt. I tomtegrense hvor det i dag ikke er fysisk skille til nabo kan det settes opp gjerde etter enighet mellom partene/ naboene. Nabotomten som ligger øverst i skråningen tilhører Oslo Kommune.

Beliggenhet

Kampen er kjent for sitt særegne, trivelige og barnevennlige bomiljø. En unik blanding av sjarmerende trehusbebyggelse og flotte teglsteinsgårder med store, grønne lunger imellom.

Dette området har noe å by på for alle og enhver. Ønsker du en bedre middag ligger velrennomerte Kampen Bistro rett borti gata. Her kan du nyte riktig god husmannskost i det mange mener er blant Oslo beste restauranter. Bistroyen deler hus med bydelshuset på Kampen og har en hjemmekoselig atmosfære med brune bord, "loppemarkedsfunn" og stearinlys. Med uteservering om sommeren og regelmessige konserter er dette et populært møtested for Kampianerne. Er du kaffetørst, så finner du Kampen kaffe & bar i Bøgata som serverer deg førsteklasses espresso.

Med Øya-festivalen etablert i Tøyenparken, finner du Norges største musikkfestival fem minutter unna. På sommerstid arrangeres også Kampendagene, en ordentlig folkefest tre dager til ende. Da fylles gatene med karneval og barneteater for de minste og musikk fra Kampen Janitsjarorkester. På

kveldstid fortsetter arrangementet innendørs med nachspiel på Kampen Scene i Kampen Bydelshus.

For den treningsglade, finner du både Sats Kampen (Hedmarksgata) og Fresh Fitnes (Ensjø) i nærheten. Videre er det gode tur- og rekreasjonsmuligheter i Kampen Park, Tøyenparken og Botanisk hage som grenser til hverandre og har flotte stier for lange gå- og løpeturer. Liker du ishockey eller foretrekker skateboard, er det kort vei til Jordal Amfi og Jordal Skatepark. Kampen Park er også et populært sted å tilbringe late sommerdager med grilling og gode venner.

Med Kampen Skole, Kampen kunstbarnehage og flere andre barnehager like i nærheten er området særdeles barnevennlig. Ikke mange bydeler er forunt å ha sin egen bondegård. Kampen Økologiske Barnebondegård ligger mellom Kampen skole og T-banestasjonen på Ensjø. Den ble opprinnelig startet i 1994 av tre jenter som syntes det var for lite dyr i nærmiljøet, og ville ha en bondegård. Siden starten har bondegården på Kampen huset små og store dyr, tatt i mot over 200 000 barn og voksne og vært et sted der bydelens barn kan lære om husdyr, gårdsliv og grønnsaker.

Adkomst
Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Barnehage/Skole/Fritid
Barnehager:
Heibergløkka barnehage (1-5 år) 0.2 km
Kampen kunstbarnehage Avd Sons Gate 0.3 km
Sommerfryd barnehage (1-5 år) 0.3 km

Skoler:
Tøyen skole (1-7 kl.) 0.4 km

Kampen skole (1-7 kl.) 0.5 km
Vahl skole (1-7 kl.) 0.8 km
Jordal skole (8-10 kl.) 1.1 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 1.1 km
Hersleb videregående skole, 15 min gange
Etterstad videregående skole, 20 min gange

Skolekrets
Sogner til Kampen skole. Elever går videre til Jordal skole.

Offentlig kommunikasjon
Buss fra Tøyen i Kjølberggata (Linje 20, 60) 0.1 km
T-bane fra Tøyen (Linje 1, 2, 3, 4, 5) 0.2 km
Tog fra Tøyen stasjon (Linje RE30, R31) 0.8 km
Trikk fra Lakkegata skole (Linje 17) 1.1 km
1.0 km til Oslo S med totalt 24 ulike linjer.

Bygningssakkyndig
Pål Andreas Rønning

Type takst
Tilstandsrapport

Byggemåte
Boligen er i grove trekk oppført med naturstein grunnmur og betong fundamenter. Antatt dels Leca ferdigisolert elementgulv og etasjeskillere av trebjelkelag med isolasjon av stubbloftsleire. Vegger av Leca 25 cm blokk, dels betong isolert med 10 cm Leca, lafteplank og reisverk i veggstjikt, samt innvendige vegger av bindingsverk med 10 cm isolasjon av mineralullmatter. Huset er utvendig forblendet med stående malt trepanel samt pusset og malt murverk. Saltak i trekonstruksjon tekket med papp/folie, sløyfer og lekter påført gammel teglstein og betong takstein samt stedvis metall takplater og takpapp. Ett takoppløft med utgang til

takflate fra hems. Det var vanskelig/ikke mulig å gjøre en tilfredstillende besiktigelse og undersøkelse av oppført støttemur og murvegg mellom hus og vesentlig skrånende terreng på husets bakside på grunn av vanskelig tilgjengelighet. Husets plassering mot vesentlig skrånende terreng må anses som en risikokonstruksjon med tanke på fuktvandring inn i veggstjikt.

Innhold
Boligens eksisterende etasjeplan er definert ved 1.etasje, loft og hems.

1. ETASJE
Entré/Vf med trapp (2 trinn), bad/wc, trappegang, kjøkken med spiseplass og to utganger til hage, «vaskerom», stue med trapp, soverom.

LOFT
Trappegang og 2 innredede rom.

HEMS
Innredet rom med trapp og utgang til takflate (Rommet er dels åpen mot stue).

Boligen disp. også en utebod.

Standard
Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2.

Forhold som har fått TG2:

- Drenering.
Oppsummering

TG-2 er satt med tanke på at terreng i bakkant av huset er svært skrånende mot bebyggelsen og at dette anses som en risikokonstruksjon. Forholdet øker risikoen for vannansamlinger inn mot bygningen og at dette sammen med taknedløp avsluttet over bakken vil medføre en påfølgende økt belastning på støpt såle og innvendig gulv i 1.etasje. Det antas at drensfunksjonelle løsninger under og rundt bygningen har en redusert funksjonsevne etter mange år i terreng.
Anbefalte tiltak:
Det anbefales i best mulig grad å registrere avrenningsretning på terreng rundt boligen ved regnfall og observere graden av vannbelastning mot boligen/støpt såle.

- Støttemur.
Oppsummering
TG-2 er satt med tanke på vesentlig terreng fall mot bakside av huset som tilsier stor belastning av vann mot yttervegg under terrengnivå, at støttemur i stor grad er montert direkte i kontakt med husets yttervegg må anses som en risikokonstruksjon med tanke på fuktvandring og at vannbelastningen ikke er mulig å observere mellom terreng og store deler av yttervegg, manglende rekkverk/fallsikring i front av høy støttemur, samt observert langsgående horisontal sprekkdannelse i betong støttemur som var vanskelig å besiktige med tanke på dybde. Det ble ikke fremvist noe form for dokumentasjon på utført bygningsteknisk løsning og benyttet tettesjikt og avrenning mellom støttemur og yttervegg montert med direkte kontakt.

Anbefalte tiltak:
Det anbefales å observere eventuelle forandringer og eventuelle bevegelser på støttemur over tid.

- Rom under terreng.

Oppsummering

TG-2 er satt med tanke på at det i grovkjeller ble registrert sprekkdannelser, åpne fuger mellom steiner og enkelte dels løse steiner. En vindusåpning i grunnmur med vindusramme som er vesentlig preget av aldring, det var ikke montert vindu, kun netting i vindusåpning. Det antas at forholdet kan medføre kald trekk opp i stue på vinterstid. Det er også montert vannrør og avløpsrør med stakelukk i grovkjeller med fare for økt frostproblematikk. Vindusåpningen med netting i front kan også være en mulig rotteadkomst til boligen. Det ble registrert skader på trebjelke i tak i grovkjeller, ukjent årsak.

Anbefalte tiltak:

Det anbefales og utbedre overnevnte forhold med åpent vindu. Bæreevnen til skadet trebjelke i tak i grovkjeller er ikke vurdert da det antas at forholdet ikke påvirker konstruksjonen negativt, men det anbefales å kontrollere for eventuelt videre utvikling.

- Vinduer og dører.

Oppsummering

TG-2 er satt med tanke på at 2-lags isolerglassvinduer fra 1954, 1989 og 1991 har nådd godt over halvparten av forventet funksjonstid og det vil være større risiko for punktering av glass og større behov for vedlikehold i tiden som kommer, samt sprekkdannelse i krummet antatt akryl glass i takluke i entre/Vf, funksjonsfeil ved at to øvre vinduer i stue er vanskelige å åpne/lukke, en vindusramme på loft er innvendig preget av malingavflassing og oppsprekking i trevirke, samt at enkelte utvendig vindusrammer og listverk er preget av aldring, malingavflassing og sprekkdannelser i trevirke.

Anbefalte tiltak:

Vinduer fra 1954, 1989 og 1991 bør påregnes å montere nye i nær fremtid. Det anbefales og utbedre sprekkdannelse i krummet antatt akryl glass i takluke i entre/Vf.

- Yttervegger.

Oppsummering

Det ble ikke registrert nevneverdige forhold av sprekkdannelser i utvendig murverk i forbindelse husets yttervegger med behov tiltak. TG-2 er satt med tanke på at utvendig, stående, malt trepanel og annet utvendig trevirke er stedvis preget av aldring, malingavflassing, sprekkdannelser i trevirke og stedvis lokalt noe råteskader. Det ble registrert lokale områder med antatt svertesoppdannelser på utvendig trekledning. Det ble registrert tilfeller i nedkant av stående veggpanel en tetthet mellom innside av trepanel og innenforliggende horisontal trelekt som tilsier redusert lufting av kledning. Det ble observert lokalt musetetting i nedkant av kledning, men usikkert om dette er etablert på alle nødvendige steder rundt fasadeliv. Anbefalte tiltak: Det bør påregnes nødvendige oppgraderinger og utbedringer av husets utvendige trevirke.

- Renner og nedløp.

Oppsummering

TG-2 er satt med tanke på at galvaniserte takrenner og nedløpsrør er preget av aldring og stedvis mangelfull utførelse som f.eks ett tilfelle av manglende endelokk til takrenne som medfører økt fuktproblematikk til nærliggende vindskier og trevirke, manglende nedløpsrør mot ett utløp fra takrenne, rustdannelser i galvaniserte takrenner/ nedløpsrør og stedvis bulker, strukturendringer og frostsprengning i vertikale skjøter på sorte metall

nedløpsrør. Det anbefales en større grad av brutt avløp i overgangen mellom nedløpsrør og drenerør ført opp av terreng. Dette for i størst mulig grad å unngå frostsprenging i vertikale skjøter av nedløpsrør. Det var lokalt i bakkant av huset vanskelig/ikke mulig å gjøre en tilfredstillende besiktigelse av takrenner og nedløpsrør på grunn av manglende tilgjengelighet mot støttemur og terreng. Anbefalte tiltak:

Utskiftning av eldre galvanisert takrenner og nedløpsrør bør påregnes i nær fremtid og generelt utbedringer av lokale skader og mangler ved takrenner og nedløpsrør som kan påvirke øvrig konstruksjon negativt. Det anbefales i tillegg en generell gjennomgang av funksjonsevnen til takrenner og nedløpsrør ved nedbør for kontroll av fall, tetthet og avrenning.

- Takkonstruksjon.

Oppsummering

TG-2 er satt med tanke på at utvendig møne på gammel del er preget av noe heng. Det var ikke tilgjengelighet for å gjøre målinger av graden av skjevheter og forholdet er kun visuelt observert i vesentlig grad mellom gavlvegg og pipestokk over tak. Det ble ikke registrert noe årsak til forholdet på befaringsdag.

- Taktekking.

Oppsummering

Det ble ikke registrert synlige avvik på metall takbeslag. TG-2 er satt med tanke på at metall takplater er preget av aldring og rustdannelser og har stedvis oppbrett i skjøter som vanskeliggjør normalt god avrenning, gammel teglstein på tak er preget av aldring, avskallinger i overflaten, stedvis dels defekte takstein og takstein noe ute av opprinnelig

posisjon, betong takstein er stedvis preget av noe mosedannelser. Anbefalte tiltak Utskiftning av eldre teglstein og eldre metallplater bør påregnes i nær fremtid, samt oppgraderinger av takflater med mosedannelser. Det anbefales generelt færrest mulig forskjellige typer materialvalg ved tekking av tak, dette for i størst mulig grad å unngå skjøter og overganger i tettesjikt til taket.

- Utsyr på tak.

Oppsummering

Det antas at takvinkelen er 27 grader eller mer som medfører krav til snøfangere over inngangsparti og naturlig uteplasser. TG-2 er satt med tanke på manglende snøfangere og feiestige på tak.' Anbefalte tiltak Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.

- Etasjeskille og gulv på grunn.

Oppsummering

Ved enkel laser nivellering for kontroll av skjevheter/høydeforskjeller på gulv ble det i: Stue, målt lokalt ca 0,9 cm over en lokal lengde på ca. 2,0 m. Hems, målt ca 1,7 cm over en lokal lengde på ca. 2,0 m. For øvrig ble det ikke registrert nevneverdige forhold av skjevheter/høydeforskjeller på gulv. TG-2 er satt med tanke oppgitte skjevheter/høydeforskjeller på gulv i hems. Det ble ikke registrert forhold i boligen som har behov for tiltak.

- Ildsted/Skorstein innvendig i boligen.

Oppsummering

Pipemur/pipestokk er synlig for besiktigelse på alle sider.
Det ble registrert enkelte mindre sprekk/risssdannelser i pipestokk som antas å være av en ubetydelig karakter.
TG-2 er satt med tanke på manglende ildfast plate på gulv i front av peisåpning i henhold til brannforskrifter.
Anbefalte tiltak:
Det anbefales og utbedre overnevnte forhold.

- Trapp: Mellom trappegang og loft.
Oppsummering
TG-2 er satt med tanke på at trappen ikke er godkjent i henhold til byggeforskrifter mellom plan for varig opphold hva gjelder bredde i innside trappeløp i rett utformet trappeløp, (minimumskrav 80 cm bredde), manglende håndløper mot vegg på en side og manglende fallsikring ved lysåpning mellom opptrinn (maks 10 cm lysåpning).
Bredde innside trappeløp er ca 58,0 cm, dybde inntrinn ca 24,0 cm, høyde mellom inntrinn ca 20,5 cm.
Rekkverkshøyde ca 92,0 cm

- Trapp: Mellom stue og hems.
Oppsummering
TG-2 er satt med tanke på at trappen ikke er godkjent i henhold til byggeforskrifter mellom plan for varig opphold hva gjelder bredde i innside trappeløp i rett utformet trappeløp, (minimumskrav 80 cm bredde), manglende håndløper mot vegg og rekkverk, stigningsgrad, manglende fallsikring ved lysåpning mellom opptrinn (maks 10 cm lysåpning).
Bredde innside trappeløp er ca 48,0 cm, dybde inntrinn ca 16,0 cm, høyde mellom inntrinn ca 20,0 cm.

- Avløpsrør.
Oppsummering
Stakekum med jernlokk er etablert i gulv i trappegang med innvendig stakeluke på støpejerns bunnledning, samt innvendig stakeluke på støpejernsrør ført opp av gulv i grovkjeller. Staking kan i tillegg normalt gjennomføres via gulvsluk eller andre installasjoner med avløp. Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen, og kontrollen stopper ved inntaket til huset i grovkjeller. Resterende avløpsopplegg mot kommunal rørledning er ikke mulig å besiktige. Det antas at plast avløpsopplegg er ført over tak som lufting gjennom rørkasse, rørføringen er skjult og derfor ikke besiktiget. Levetidsbetraktning på støpejerns avløpsopplegg og bunnledning er 60-80 år. TG-2 er satt med tanke på alder på bunnledning antatt ført mellom kommunal rørledning til opp av gulv i grovkjeller.

Anbefalte tiltak:
Det anbefales rørinspeksjon av bunnledning under huset og ved eventuelt behov for innvendig rehabilitering benytte innvendig strømpe.

- Vannledninger.
Oppsummering
Bad, kjøkken og «vaskerom» er oppført med en åpen samlestokk for vannopplegg i rørsjakt i bad med kaldtvanns hovedstoppekran for boligen, adkomst via inspeksjonsluke.
Hovedstoppekran til boligen fungerer som tiltenkt. TG-2 er satt med tanke på at kobberrør fra ukjent år ført ut av vegg i «vaskerom» og kobberrør i grovkjeller har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer, samt funksjonsfeil ved at rørføringer til tappesteder bad og «vaskerom» er montert i

yttervegg. Forholdet er ikke anbefalt i henhold til frostproblematikk og ansees som en bygningsteknisk feil. Eier opplyser at dette ikke har vært noe problem i deres eierperiode.

Anbefalte tiltak:
Utskiftning av overnevnte kobberrør bør påregnes i nær fremtid.

- Elektrisk.
Oppsummering
Det elektriske anlegget i boligen er i vesentlig grad fra antatt 2010, bortsett fra elektrisk anlegg i stue og hems fra ukjent år.
Elektrisk oppvarming.
Det er monter varmepumpe luft/luft i stue, type Mitsubishi, model MUFZ-KJ35VEHZ. Motor er montert på stativ på baksiden av huset.
Varmekabler i bad og «vaskerom».
Gulvvarme antatt i form av varmemefolie i entre/Vf og kjøkken.
Halogen downlight belysning i stue.
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.
Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder.
El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få til en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.
TG-2 er satt med tanke på at det ikke er foretatt

kontroll av det elektriske anlegget i boligen de siste 5 år og at det ikke foreligger Samsvarserklæring på elektrisk anlegg utført i boligen etter 1999.

Anbefalte tiltak:
Med bakgrunn i overnevnte bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

- Ventilasjon.
Oppsummering
Naturlig oppdiftsventilasjon i bad. Det ble ble registrert dårlig sug gjennom klaffventil i bad. Det er ikke etablert naturlig oppdriftsventilasjon i kjøkken og «vaskerom».
Det er ikke montert tilluftsventiler gjennom yttervegger i boligen.
Det er ikke montert luftespalte i vindusrammer, bortsett fra i ett vindu på hems.
TG-2 er satt med tanke på mangelfull ventilasjon og luftutveksling i boligen.

Anbefalte tiltak:
Overnevnte forhold anbefales utbedret.

- Våtrom.
Oppsummering av overflater
Baderomsgulv utenfor dusjsone er i tilnærmet vater, noe motfall (ca 0,2 cm) til gulvsluk i området innenfor baderomsdør.
Fall/høydeforskjell til gulvsluk i dusjsone under lukket dampkabinett var ikke mulig å måle på en tilfredstillende måte.
Terskelhøyde/oppkant i døråpning på baderomsside er målt til ca 0,6 cm, anbefalt minimumshøyde er 1,5 cm.
TG-2 er satt med tanke på funksjonsfeil ved at fall til gulvsluk utenfor dusjsone er lokalt noe i motfall

innenfor baderomsdør.

Oppsummering av ventilasjon
TG-2 er satt med tanke på moderat/dårlig sug gjennom avtrekksventil (klaffventil) i bad som medfører en økt og uønsket fuktbelastning i rommet.

Anbefalte tiltak ventilasjon
Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.

- Øvrig: Gulv.
Oppsummering
TG-2 er satt med tanke på stedvis bompuss under gulvfliser, sprekk i en gulvflis på ett inntrinn i flislagt trapp og stedvis manglende fugemasse og sprekk/risssdannelser i fugemasse mellom gulvfliser i entre/Vf. Malte tregulv på loft er preget av bruksslitasje, knirk, lokalt svikt i trebord og stedvis større glipper mellom trebord. Tregulv på hems er preget av bruksslitasje. Leilighetens gulvareal var generelt vanskelig å besiktige på en tilfredstillende måte på grunn av omfattende med møbler/gjenstander/løsøre.

- Øvrig: Annet utstyr.
Oppsummering
TG-2 er satt med tanke på sprekk i porselens vaskekum, funksjonsfeil ved at skuffer i benkeskap kommer i konflikt med hverandre ved åpne/lukke funksjon og har behov for justering/utbedringer.
Utvendig:
Treplattning med rekkverk er preget av aldring, bruksslitasje og skjevstilt rekkverk i front, samt manglende fallsikring i smal tretrapp til treplattning. Treport inn mot eiendommen er treg/vanskelig å åpne/lukke.
Treport og tregjerde i front av støpt trapp er dels

defekt og og vesentlig råteskader.

Sammendrag selgers egenerklæring:
2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Ja, kun av faglært
Beskrivelse Malt gulv, satt inn ny servant.
Arbeid utført av Waldemar bygg - tjeneste Waldemar Ruhnke.

8. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
Ja
Beskrivelse - Ødelagt flis i gang - byttet i 2025.

9. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
Ja
Beskrivelse - Mus hørt i bjelkelag mellom etasjer. Ikke hørt etter utbedring med musebørste under kledning. - Søvkre på bad en sjelden gang

11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Ja, kun av faglært
Beskrivelse Lagt opp 16A kurs for varmepumpe
Arbeid utført av Tandbergs Elektriske AS

16. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse - Byttet noen noen terassebord på terrassen bak huset våren 2025. - Byttet ødelagte takstein i 2024.

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
Ja
Beskrivelse: Loftsetasjen ble innredet av tidligere eiere. Ved vårt kjøp var den oppgitt som to soverom, noe som ikke stemte med godkjente byggetegninger. Dette ble avklart gjennom en sak med selgers forsikringsselskap

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
Nei.

19.Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
Ja
Beskrivelse
Nabo i Brinken 57 planlegger sykkelparkering nær tomtegrense, som vil redusere åpningen mot Brinken 61. Det er også varslet et anneks på baksiden, med liten påvirkning på Brinken 61.

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
Ja
Beskrivelse: Loftsvinduene fra 1989 er større enn i de godkjente tegningene fra 1967.

Innbo og løsøre
Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis

hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Medfølger ikke boligen:
- Vaskemaskin og tørketrommel
- Hvit hovedpendellampe på kjøkken
- Pizzaovn (utendørs)

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

Parkering
På parkeringsplassen boligen disponerer og leier av Oslo kommune står det at det er reservert for Brinken 61, men i praksis deles det per i dag av tre hus - nr. 61, 57 og 55 - som har (og betaler for) to plasser hver.

Selger opplyser at de betaler 455,- per måned pr.plass.

Gateparkering etter gjeldende bestemmelser, samt beboerparkering i området - Sone C.

Priser beboerparkering:
<https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/priser-for-beboerparkeringstillatelse/>

Energi
Oppvarming
Elektrisk oppvarming, samt varmepumpe (type luft/

luft) i stue - Mitsubishi, model MUFZ-KJ35VEHZ.
Motor er montert på stativ på baksiden av huset.

Gulvvarme antatt i form av varmemefolie i entré/vf og kjøkken.

Varmekabler i bad og «vaskerom».

Energikarakter
Grønn

Energifarge
Oransje

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 17 439

Kommunale avgifter år
2025

Info kommunale avgifter
Estimerte kommunale avgifter for 2025:
Feie-og tilsynsgebyr kr. 243,-
Renovasjonsgebyr kr. 7 647,25,-
Vann-og avløpsgebyr kr. 9 548,92,-

Eiendomsskatt
Kr 1 650

Eiendomsskatt år
2025

Info eiendomsskatt
Estimetert eiendomsskatt for 2025:
Eiendomsskatt kr. 1650,-

Formuesverdi primær
Kr 1 929 409

Formuesverdi primær år
2023

Formuesverdi sekundær
Kr 7 717 635

Formuesverdi sekundær år
2023

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse
Gårdsnummer 231, bruksnummer 63 i Oslo kommune.

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

301/231/63:
06.03.1863 - Dokumentnr: 900154 - Bestemmelse om bebyggelse

05.02.1869 - Dokumentnr: 990056 - Bestemmelse om bebyggelse

06.08.1910 - Dokumentnr: 900713 - Erklæring/avtale Bestemmelse om kloakkledning

28.04.1953 - Dokumentnr: 406702 - Bestemmelse om bebyggelse
Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. ...
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

08.03.1968 - Dokumentnr: 504605 - Bestemmelse om bebyggelse
Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

06.05.1969 - Dokumentnr: 508229 - Erklæring/avtale Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

09.06.1861 - Dokumentnr: 919897 - Opprettelse av matrikkelenheten
OPPRETTELSE - FRADELTA FRA L NR 215 F

Ferdigattest/brukstillatelse
Følgende foreligger:
- Ferdigattest - Brinken 61. Tiltaksart: Fasadeendring (Bruksendring av garasjeareal til boareal for enebolig og fasadeendring). Datert 20.01.2011.
- Ferdigattest - Brinken 61. Tiltaksart: Fasadeendring (Utskiftning av eksisterende inngangsdør med ny dobbelfløyet inngangsdør). Datert 23.11.2023.
- Ferdigattest - Brinkens gate 61. Arbeidet art: Tilbygg og ombygging av uthus. Datert 09.09.1970.

* Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At ferdigattest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på

boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent. At slike tillatelser/attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

Bygningstegninger:
Dagens planløsning er ikke i samsvar med plantegning (datert 07.09.2010) antatt utført av ansvarlig søker sivilingeniør Victor Horgen i forbindelse med Rammesøknad og senere Rammetillatelse gitt av Plan- og bygningsetaten, datert 06.12.2010, samt senere Ferdigattest - Brinken 61, datert 20.01.2011.

Avvik mellom godkjent planløsning ved søknad om Rammetillatelse og dagens planløsning er i hovedsak:
Definert bod på tegningsgrunnlag er i dag ombygget fra tilleggsdel til hoveddel ved dagens «vaskerom». Innvendige trappeløsninger til dagens definerte loft og hems er ikke inntegnet på tegningsgrunnlag. Det er søkt om en fløydør og to inngangansdører gjennom yttervegg, dagens løsning består av to fløydører (2x2 dørblader) og en inngangsdør, forholdet anses som fasadeendring og er søkt i ettertid med godkjent Ferdigattest, datert 23.11.2023. Dagens nisje med innsatt vindu i stue er ikke inntegnet på tegningsgrunnlag, forholdet anses som fasadeendring og er søknadspliktig. Lettvegg mellom inntegnet entré og kjøkken er i stor grad fjernet/demontert, forholdet er ikke søknadspliktig da veggen er en lettvegg.

Vei, vann og avløp
Vei: Kommunal vei.

Vann og avløp: Offentlig tilknyttet via private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligbebyggelse, reg. best. S-4772.

Det anbefales å sette seg inn i plan- og byggesaker i nærområdet. Søk med adresse for å se pågående saker:
<https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/>

Adgang til utleie

Eiendommen kan fritt leies ut i sin helhet.

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2). Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

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

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

Omk. kjøper beskrivelse

11 700 000 (Prisantydning)

Omkostninger

292 500 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

293 850 (Omkostninger totalt)

309 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

312 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

11 993 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)

12 009 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

12 012 550 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig

avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

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

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

Personopplysningsloven
Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligkjøperforsikring
Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i

privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag
Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,65% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 14390,-, oppgjørshonorar kr 6900,- og visninger kr 2800,- (pr. stk). Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 20545,-. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag og avtalte utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig
Monica Frøseth
Partner / Eiendomsmegler
monica.froseth@aktiv.no
Tlf: 480 35 999

Fremtiden Eiendomsmegling AS, Grønlandsleiret 23
0190 OSLO
Tlf: 230 80 700

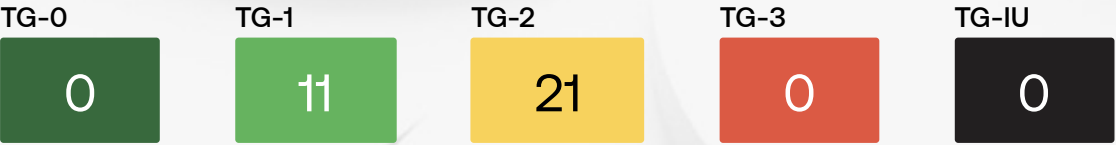
Salgsoppgavedato
09.05.2025

Brinken 61 0654 Oslo

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig
BRA: 109 m²
BRA (ny arealstandard): 109 m²
BRA-i (ny arealstandard): 109 m²

Samlet vurdering



GNR: 231 BNR: 63

Pål Rønning
Rønning Eiendomstaksering AS

paal@taksthuset.no
99511869

Brinken 61
0654 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0	Tilstandsgrad 0: Ingen avvik Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG-1	Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG-2	Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader
TG-3	Tilstandsgrad 3: 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	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Arealene er basert på plassmålinger beregnet etter Takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

Takstrappen

Kunden/revirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/30845>

Dokumentasjon på håndverktjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

TG-2 er satt med tanke på at terreng i bakkant av huset er svært skrånende mot bebyggelsen og at dette anses som en risikokonstruksjon. Forholdet øker risikoen for vannansamlinger inn mot bygningen og at dette sammen med taknedløp avsluttet over bakken vil medføre en påfølgende økt belastning på støpt såle og innvendig gulv i 1.etasje. Det antas at drenefunksjonelle løsninger under og rundt bygningen har en redusert funksjonsevne etter mange år i terreng.

Anbefalte tiltak

Det anbefales i best mulig grad å registrere avrenningsretning på terreng rundt boligen ved regnfall og observere graden av vannbelastning mot boligen/støpt såle.

Støttemur

Oppsummering

TG-2 er satt med tanke på vesentlig terreng fall mot bakside av huset som tilsier stor belastning av vann mot yttervegg under terrengnivå, at støttemur i stor grad er montert direkte i kontakt med husets yttervegg må anses som en risikokonstruksjon med tanke på fuktvandring og at vannbelastningen ikke er mulig å observere mellom terreng og store deler av yttervegg, manglende rekkverk/fallsikring i front av høy støttemur, samt observert langsgående horisontal sprekkdannelse i betong støttemur som var vanskelig å besiktige med tanke på dybde. Det ble ikke fremvist noe form for dokumentasjon på utført bygningsteknisk løsning og benyttet tettesjikt og avrenning mellom støttemur og yttervegg montert med direkte kontakt.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å observere eventuelle forandringer og eventuelle bevegelser på støttemur over tid.

Rom under terreng

Oppsummering

TG-2 er satt med tanke på at det i grovkjeller ble registrert sprekkdannelse, åpne fuger mellom steiner og enkelte dels løse steiner. En vindusåpning i grunnmur med vindusramme som er vesentlig preget av aldring, det var ikke montert vindu, kun netting i vindusåpning. Det antas at forholdet kan medføre kald trekk opp i stue på vinterstid. Det er også montert vannrør og avløpsrør med stakeluk i grovkjeller med fare for økt frostproblematikk. Vindusåpningen med netting i front kan også være en mulig rotteadkomst til boligen. Det ble registrert skader på trebjelke i tak i grovkjeller, ukjent årsak.

Anbefalte tiltak

Det anbefales og utbedre overnevnte forhold med åpent vindu. Bæreevnen til skadet trebjelke i tak i grovkjeller er ikke vurdert da det antas at forholdet ikke påvirker konstruksjonen negativt, men det anbefales å kontrollere for eventuelt videre utvikling.

Vinduer og dører

Oppsummering

TG-2 er satt med tanke på at 2-lags isolerglassvinduer fra 1954, 1989 og 1991 har nådd godt over halvparten av forventet funksjonstid og det vil være større risiko for punktering av glass og større behov for vedlikehold i tiden som kommer, samt sprekkdannelse i krummet antatt akryl glass i takluke i entre/Vf, funksjonsfeil ved at to øvre vinduer i stue er vanskelige å åpne/lukke, en vindusramme på loft er innvendig preget av malingavflassing og oppsprekking i trevirke, samt at enkelte utvendig vindusrammer og listverk er preget av aldring, malingavflassing og sprekkdannelse i trevirke.

Anbefalte tiltak

Vinduer fra 1954, 1989 og 1991 bør påregnes å montere nye i nær fremtid. Det anbefales og utbedre sprekkdannelse i krummet antatt akryl glass i takluke i entre/Vf.

Yttervegger

Oppsummering

Det ble ikke registrert nevneverdige forhold av sprekkdannelse i utvendig murverk i forbindelse husets yttervegger med behov tiltak.

TG-2 er satt med tanke på at utvendig, stående, malt trepanel og annet utvendig trevirke er stedvis preget av aldring, malingavflassing, sprekkdannelse i trevirke og stedvis lokalt noe råteskader. Det ble registrert lokale områder med antatt svertesoppdannelse på utvendig trekledning. Det ble registrert tilfeller i nedkant av stående veggpanel en tetthet mellom innside av trepanel og innenforliggende horisontal trelekt som tilsier redusert lufting av kledning. Det ble observert lokalt musetetting i nedkant av kledning, men usikkert om dette er etablert på alle nødvendige steder rundt fasadeliv.

Anbefalte tiltak

Det bør påregnes nødvendige oppgraderinger og utbedringer av husets utvendige trevirke.

Renner og nedløp

Oppsummering

TG-2 er satt med tanke på at galvaniserte takrenner og nedløpsrør er preget av aldring og stedvis mangelfull utførelse som f.eks ett tilfelle av manglende endelokk til takrenne som medfører økt fuktproblematikk til nærliggende vindskier og trevirke, manglende nedløpsrør mot ett utløp fra takrenne, rustdannelse i galvaniserte takrenner/nedløpsrør og stedvis bulker, strukturendringer og frostsprengning i vertikale skjøter på sorte metall nedløpsrør. Det anbefales en større grad av brutt avløp i overgangen mellom nedløpsrør og drenerør ført opp av terreng. Dette for i størst mulig grad å unngå frostsprengning i vertikale skjøter av nedløpsrør.

Det var lokalt i bakkant av huset vanskelig/ikke mulig å gjøre en tilfredstillende besiktigelse av takrenner og nedløpsrør på grunn av manglende tilgjengelighet mot støttemur og terreng.

Anbefalte tiltak

Utskiftning av eldre galvanisert takrenner og nedløpsrør bør påregnes i nær fremtid og generelt utbedringer av lokale skader og mangler ved takrenner og nedløpsrør som kan påvirke øvrig konstruksjon negativt. Det anbefales i tillegg en generell gjennomgang av funksjonsevnen til takrenner og nedløpsrør ved nedbør for kontroll av fall, tetthet og avrenning.

Takkonstruksjon

Oppsummering

TG-2 er satt med tanke på at utvendig møne på gammel del er preget av noe heng. Det var ikke tilgjengelighet for å gjøre målinger av graden av skjevheter og forholdet er kun visuelt observert i vesentlig grad mellom gavlvegg og pipestokk over tak. Det ble ikke registrert noe årsak til forholdet på befaringdag.

Taktekking

Oppsummering

Det ble ikke registrert synlige avvik på metall takbeslag.

TG-2 er satt med tanke på at metall takplater er preget av aldring og rustdannelser og har stedvis oppbrett i skjøter som vanskeliggjør normalt god avrenning, gammel teglstein på tak er preget av aldring, avskallinger i overflaten, stedvis dels defekte takstein og takstein noe ute av opprinnelig posisjon, betong takstein er stedvis preget av noe mosedannelser.

Anbefalte tiltak

Utskiftning av eldre teglstein og eldre metallplater bør påregnes i nær fremtid, samt oppgraderinger av takflater med mosedannelser.
Det anbefales generelt færrest mulig forskjellige typer materialvalg ved tekking av tak, dette for i størst mulig grad å unngå skjøter og overganger i tettesjikt til taket.

Utstyr på tak

Oppsummering

Det antas at takvinkelen er 27 grader eller mer som medfører krav til snøfangere over inngangsparti og naturlig uteplasser.
TG-2 er satt med tanke på manglende snøfangere og feiestige på tak.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Ved enkel laser nivellering for kontroll av skjevheter/høydeforskjeller på gulv ble det i:
Stue, målt lokalt ca 0,9 cm over en lokal lengde på ca. 2,0 m.
Hems, målt ca 1,7 cm over en lokal lengde på ca. 2,0 m.
For øvrig ble det ikke registrert nevneverdige forhold av skjevheter/høydeforskjeller på gulv.

TG-2 er satt med tanke oppgitte skjevheter/høydeforskjeller på gulv i hems.

Det ble ikke registrert forhold i boligen som har behov for tiltak.

Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Oppsummering

Pipemur/pipestokk er synlig for besiktigelse på alle sider.
Det ble registrert enkelte mindre sprekkrissdannelser i pipestokk som antas å være av en ubetydelig karakter.
TG-2 er satt med tanke på manglende ildfast plate på gulv i front av peisåpning i henhold til brannforskrifter.

Anbefalte tiltak

Det anbefales og utbedre overnevnte forhold.

Trapp: Mellom trappegang og loft

Oppsummering

TG-2 er satt med tanke på at trappen ikke er godkjent i henhold til byggeforskrifter mellom plan for varig opphold hva gjelder bredde i innside trappeløp i rett utformet trappeløp, (minimumskrav 80 cm bredde), manglende håndløper mot vegg på en side og manglende fallsikring ved lysåpning mellom opptrinn (maks 10 cm lysåpning).

Bredde innside trappeløp er ca 58,0 cm, dybde inntrinn ca 24,0 cm, høyde mellom inntrinn ca 20,5 cm.
Rekkverkshøyde ca 92,0 cm.

Trapp: Mellom stue og hems

Oppsummering

TG-2 er satt med tanke på at trappen ikke er godkjent i henhold til byggeforskrifter mellom plan for varig opphold hva gjelder bredde i innside trappeløp i rett utformet trappeløp, (minimumskrav 80 cm bredde), manglende håndløper mot vegg og rekkverk, stigningsgrad, manglende fallsikring ved lysåpning mellom opptrinn (maks 10 cm lysåpning).

Bredde innside trappeløp er ca 48,0 cm, dybde inntrinn ca 16,0 cm, høyde mellom inntrinn ca 20,0 cm.

Avløpsrør

Oppsummering

Stakekum med jernlokk er etablert i gulv i trappegang med innvendig stakeluke på støpejerns bunnledning, samt innvendig stakeluke på støpejernsrør ført opp av gulv i grovkjeller.
Staking kan i tillegg normalt gjennomføres via gulvsluk eller andre installasjoner med avløp.
Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen, og kontrollen stopper ved inntaket til huset i grovkjeller.
Resterende avløpsopplegg mot kommunal rørledning er ikke mulig å besiktige.
Det antas at plast avløpsopplegg er ført over tak som lufting gjennom rørkasse, rørføringen er skjult og derfor ikke besiktiget.

Levetidsbetraktning på støpejerns avløpsopplegg og bunnledning er 60-80 år.

TG-2 er satt med tanke på alder på bunnledning antatt ført mellom kommunal rørledning til opp av gulv i grovkjeller.

Anbefalte tiltak

Det anbefales rørinnspeksjon av bunnledning under huset og ved eventuelt behov for innvendig rehabilitering benytte innvendig strømp.

Vannledninger

Oppsummering

Bad, kjøkken og «vaskerom» er oppført med en åpen samlestokk for vannopplegg i rørsjakt i bad med kaldtvanns hovedstoppekran for boligen, adkomst via inspeksjonsluke.
Hovedstoppekran til boligen fungerer som tiltent.

TG-2 er satt med tanke på at kobberrør fra ukjent år ført ut av vegg i «vaskerom» og kobberrør i grovkjeller har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer, samt funksjonsfeil ved at rørføringer til tappesteder bad og «vaskerom» er montert i yttervegg. Forholdet er ikke anbefalt i henhold til frostproblematikk og ansees som en bygningsteknisk feil.
Eier opplyser at dette ikke har vært noe problem i deres eierperiode.

Anbefalte tiltak

Utskiftning av overnevnte kobberrør bør påregnes i nær fremtid.

Elektrisk	Oppsummering Det elektriske anlegget i boligen er i vesentlig grad fra antatt 2010, bortsett fra elektrisk anlegg i stue og hems fra ukjent år. Elektrisk oppvarming. Det er monter varmepumpe luft/luft i stue, type Mitsubishi, model MUFZ-KJ35VEHZ. Motor er montert på stativ på baksiden av huset. Varmekabler i bad og «vaskerom». Gulvvarme antatt i form av varmemefolie i entre/Vf og kjøkken. Halogen downlight belysning i stue.
	Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.
	Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få til en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.
	TG-2 er satt med tanke på at det ikke er foretatt kontroll av det elektriske anlegget i boligen de siste 5 år og at det ikke foreligger Samsvarserklæring på elektrisk anlegg utført i boligen etter 1999.
	Anbefalte tiltak Med bakgrunn i overnevnte bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

Ventilasjon

	Oppsummering Naturlig oppdriftsventilasjon i bad. Det ble ble registrert dårlig sug gjennom klaffventil i bad. Det er ikke etablert naturlig oppdriftsventilasjon i kjøkken og «vaskerom». Det er ikke montert tilluftsventiler gjennom yttervegger i boligen. Det er ikke montert luftespalte i vindusrammer, bortsett fra i ett vindu på hems.
	TG-2 er satt med tanke på mangelfull ventilasjon og luftutveksling i boligen.
	Anbefalte tiltak Overnevnte forhold anbefales utbedret.

Våtrom

	Oppsummering av overflater Baderomsgulv utenfor dusjsone er i tilnærmet vater, noe motfall (ca 0,2 cm) til gulvsluk i området innenfor baderomsdør. Fall/høydeforskjell til gulvsluk i dusjsone under lukket dampkabinett var ikke mulig å måle på en tilfredstillende måte. Terskelhøyde/oppkant i døråpning på baderomsside er målt til ca 0,6 cm, anbefalt minimumshøyde er 1,5 cm.
	TG-2 er satt med tanke på funksjonsfeil ved at fall til gulvsluk utenfor dusjsone er lokalt noe i motfall innenfor baderomsdør.

	Oppsummering av ventilasjon TG-2 er satt med tanke på moderat/dårlig sug gjennom avtrekksventil (klaffventil) i bad som medfører en økt og uønsket fuktbelastning i rommet.
--	--

Anbefalte tiltak ventilasjon	Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.
	Oppsummering TG-2 er satt med tanke på stedvis bompuss under gulvfliser, sprekk i en gulvflis på ett inntrinn i flislagt trapp og stedvis manglende fugemasse og sprekk/rissdannelser i fugemasse mellom gulvfliser i entre/Vf. Malte tregulv på loft er preget av bruksslitasje, knirk, lokalt svikt i trebord og stedvis større glipper mellom trebord. Tregulv på hems er preget av bruksslitasje.
	Leilighetens gulvareal var generelt vanskelig å besiktige på en tilfredstillende måte på grunn av omfattende med møbler/gjenstander/løsøre.
	Oppsummering TG-2 er satt med tanke på sprekk i porselens vaskekum, funksjonsfeil ved at skuffer i benkeskap kommer i konflikt med hverandre ved åpne/lukke funksjon og har behov for justering/utbedringer.
	Utvendig: Treplattung med rekkverk er preget av aldring, bruksslitasje og skjevstilt rekkverk i front, samt manglende fallsikring i smal tretrapp til treplattung. Treport inn mot eiendommen er treg/vanskelig å åpne/lukke. Treport og tregjerde i front av støpt trapp er dels defekt og og vesentlig råteskader.

Lovlighet

Vær oppmerksom på!

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger
Dagens planløsning er ikke i samsvar med plantegning (datert 07.09.2010) antatt utført av ansvarlig søker sivilingeniør Victor Horgen i forbindelse med Rammesøknad og senere Rammetillatelse gitt av Plan- og bygningsetaten, datert 06.12.2010, samt senere Ferdigattest - Brinken 61, datert 20.01.2011.
Avvik mellom godkjent planløsning ved søknad om Rammetilatelse og dagens planløsning er i hovedsak:
Definert bod på tegningsgrunnlag er i dag ombygget fra tilleggsdel til hoveddel ved dagens «vaskerom». Innvendige trappeløsninger til dagens definerte loft og hems er ikke inntegnet på tegningsgrunnlag.
Det er søkt om en fløydør og to inngangsdører gjennom yttervegg, dagens løsning består av to fløydører (2x2 dørblader) og en inngangsdør, forholdet anses som fasadeendring og er søkt i ettertid med godkjent Ferdigattest, datert 23.11.2023.
Dagens nisje med innsatt vindu i stue er ikke inntegnet på tegningsgrunnlag, forholdet anses som fasadeendring og er søknadspliktig.
Lettvegg mellom inntegnet entre og kjøkken er i stor grad fjernet/demontert, forholdet er ikke søknadspliktig da veggen er en lettvegg.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
29.4.2025	11.5.2025

Hjemmelshavere

Navn:	Xue Ting Yang og Torbjørn P. Larssen	Tilstede ved inspeksjon:	Ja
-------	--------------------------------------	--------------------------	----

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Nei
--

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	Pål Rønning	Telefon:	99511869		
Firma:	Rønning Eiendomstaksering AS	Epost:	paal@taksthuset.no		
Adresse:	Heggelibakken 4, 0375 OSLO				

Egne premisser:
Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten
Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten.
Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Informasjon om boligen

Adresse:	Brinken 61, 0654 Oslo					
Kommunenr:	301	Gårdsnr:	231	Bruksnr:	63	Festenr:
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:		
Byggeår:	- Tilbygg og ombygging av uthus i ca 1968. Ombygning av garasjeareal til boareal for enebolig i ca 2011.					
Boligtype:	Enebolig					

Generell beskrivelse av boligen: Boligen innvendig fremstår som generelt normalt godt vedlikeholdt. Det fremkommer ikke gjennom planinnsyn hos kommunen når eiendommen 1.gang er bebygd, men det foreligger opplysninger om ombygninger/tilbygg hovedsakelig i ca 1968 og 2011. Boligens eksisterende etasjeplan er definert ved 1.etasje, loft og hems. Definerte plan er nødvendigvis ikke godkjent i henhold til byggeforskrifter, men areal er målt i definerte plan i henhold til målebestemmelsene i NS3940. Byggeforskrifter må ikke forveksles elles sammenlignes med målebestemmelser i NS3940. Boligens innvendige bygningsmessige standard er i vesentlig grad fra de forskjellige ombygningsår, bortsett fra kjøkkeninnredning fra 2017.
Adkomst til boligen via treport og forhage fra gate, innerst i blindvei. Kommunalt vann og avløp. Parkering i gate etter gjeldene bestemmelser. Beboerparkering i området.
Boligen er oppført som to sammenføyde hus oppført på forskjellige tidspunkt med dagens løsning og uttrykk etablert i ca 2011. Heretter definert som «nyere og eldre del»
Boligen er i grove trekk oppført med naturstein grunnmur og betong fundamenter. Antatt dels Leca ferdigisolert elementgulv og etasjeskillere av trebjelkelag med isolasjon av stubbloftsleire. Vegger av Leca 25 cm blokk, dels betong isolert med 10 cm Leca, lafteplank og reisverk i veggsgjikt, samt innvendige vegger av bindingsverk med 10 cm isolasjon av mineralullmatter. Huset er utvendig forblendet med stående malt trepanel samt pusset og malt murverk. Saltak i trekonstruksjon tekket med papp/folie, sløyfer og lekter påført gammel teglstein og betong takstein samt stedvis metall takplater og takpapp. Ett takoppløft med utgang til takflate fra hems. Det var vanskelig/ikke mulig å gjøre en tilfredstillende besiktigelse og undersøkelse av oppført støttemur og murvegg mellom hus og vesentlig skrånende terreng på husets bakside på grunn av vanskelig tilgjengelighet. Husets plassering mot vesentlig skrånende terreng må anses som en risikokonstruksjon med tanke på fuktvandring inn i veggsgjikt.

Utvendig, stående, malt trepanel og annet trevirke er stedvis preget av aldring, malingavflassing, noe sprekkdannelser i trevirke bl.a ned mot vannbord og har behov for oppgraderinger. Det ble registrert stedvis antatt svertesoppdannelser på deler av utvendig trekledning. Metall takplater er preget av aldring og rustdannelser og har stedvis oppbrett i skjøter som vanskeliggjør normalt god avrenning, gammel teglstein på tak er preget av aldring, avskallinger i overflaten, stedvis dels defekte takstein og takstein noe ute av opprinnelig posisjon, betong takstein er stedvis preget av noe mosedannelse. Utvendig møne på gammel del er preget av noe heng.

5. Arealinformasjon

Fra 1. januar 2024 vil det bli innført nye regler for arealangivelser ved salg av boliger. Ny standard som har som mål å beskrive boligens bruksareal i tre definerte kategorier:
1. Internt bruksareal (BRA-I): Dette refererer til arealet innenfor boenhetens yttervegger. 2. Eksternt bruksareal (BRA-E): Dette inkluderer arealet utenfor boenheten, som kan nås via fellesarealer eller utvendig adkomst. 3. Innglasset balkong (BRA-B): Dette omfatter arealet på innglassede balkonger.
Samtidig vil det være en separat angivelse TBA (Terrasse- og balkongareal), som dekker områder som balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Hovedarealer

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	88	88	0	Entre/Vf med trapp (2 trinn), bad/wc, trappegang, kjøkken med spiseplass og to utganger til hage, «vaskerom», stue med trapp, soverom.	
Loft	16	16	0	Trappegang og 2 innredede rom.	
Hems	5	5	0	Innredet rom med trapp og utgang til takflate (Rommet er dels åpen mot stue).	
Totalt m²	109	109	0		

Hovedareal (ny arealstandard)

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	88	88	0	0	0
Loft	16	16	0	0	0
Hems	5	5	0	0	0
Totalt m²	109	109	0	0	0

Gulvareal (ny arealstandard)

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Loft	45	16	29
Hems	10	5	5
Totalt m²	55	21	34

Kommentar til arealberegning

Boligen disponerer ikke bodareal innvendig i boligen.

En utebod med lav takhøyde oppført i trevirke er ikke beskrevet eller arealberegnet i rapporten.

Gulvarealet i definert loft er målt til ca 45 m2 medregnet trappeløp.

Gulvarealet i definert hems er målt til ca 10 m2 medregnet trappeløp.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Støpt plate på mark
Det antas at det er benyttet drenerende masser og drensrør, mellom terreng og støpt såle, rundt fundamenter og øvrig grunnmur, og at eventuelt drensrør er lagt på nivå under støpt såle og annen konstruksjon for å lede vann bort fra byggmassen. Det antas at drenering rundt og under gammel del med naturstein grunnmur er basert på naturlig avrenning fra terreng.	
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av drenering	TG-2
TG-2 er satt med tanke på at terreng i bakkant av huset er svært skrånende mot bebyggelsen og at dette anses som en risikokonstruksjon. Forholdet øker risikoen for vannansamlinger inn mot bygningen og at dette sammen med taknedløp avsluttet over bakken vil medføre en påfølgende økt belastning på støpt såle og innvendig gulv i 1.etasje. Det antas at drensfunksjonelle løsninger under og rundt bygningen har en redusert funksjonsevne etter mange år i terreng.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales i best mulig grad å registrere avrenningsretning på terreng rundt boligen ved regnfall og observere graden av vannbelastning mot boligen/støpt såle.	

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Annet
Naturstein grunnmur og betong fundamenter med antatt overliggende dels Leca ferdigisolert elementgulv og etasjeskillere av trebjelkelag med isolasjon av stubbloftsleire. Vegger/grunnmur av Leca 25 cm blokk, dels betong isolert med 10 cm Leca.	
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja
Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-1
Det ble registrert lokal sprekkdannelse i øvre del av murvegg oppført mellom fasadeliv og støttemur mot terreng. Forøvrig ble det ikke registrert synlige nevneverdige sprekkdannelser i grunnmur/vegger med behov for tiltak. Det var vanskelig/ikke mulig å gjøre en tilfredstillende besiktigelse og undersøkelse av oppført støttemur og murvegger mellom hus og vesentlig skrånende terreng på husets bakside på grunn av vanskelig tilgjengelighet.	

6.3 Støttemur

Beskrivelse	
Det er oppført høy betong støttemur dels tett opp mot og dels direkte i kontakt med husets bakside. Det antas at støttemuren er normalt godt forankret i terreng, utfra støttemuren alder og dagens uttrykk. Det ble registrert langsgående horisontal sprekkdannelse i betongvegg og porøst pussjikt mot betongvegg, men vanskelig å anslå dybde i sprekkdannelsen eller eventuelle skjevheter i støttemur på grunn av vanskelig tilgjengelighet. Det er oppført utvendig betong trapp mot en gavlvegg i antatt ca 2011. Det er etablert avrenningskum med avrenningsrør i trappeløp. Ukjent hvor overvann fra avrenningsrør i trappeløp, fra takrenner/nedløpsrør og fra øvrig terreng blir ført da det ikke ble registrert overvannskum på eiendommen eller fremvist av eier.	
Er det synlige sprekker/skader/skevvheter?	Ja
Er det manglende sikring i form av rekkverk pga høyde over bakken?	Ja
Oppsummering av støttemur	
TG-2	
TG-2 er satt med tanke på vesentlig terreng fall mot bakside av huset som tilsier stor belastning av vann mot yttervegg under terrengnivå, at støttemur i stor grad er montert direkte i kontakt med husets yttervegg må anses som en risikokonstruksjon med tanke på fuktvandring og at vannbelastningen ikke er mulig å observere mellom terreng og store deler av yttervegg, manglende rekkverk/fallsikring i front av høy støttemur, samt observert langsgående horisontal sprekkdannelse i betong støttemur som var vanskelig å besiktige med tanke på dybde. Det ble ikke fremvist noe form for dokumentasjon på utført bygningsteknisk løsning og benyttet tettesjikt og avrenning mellom støttemur og yttervegg montert med direkte kontakt.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å observere eventuelle forandringer og eventuelle bevegelser på støttemur over tid.	

6.4 Rom under terreng

Type rom under terreng	Grovkjeller
Rom under terreng med adkomst via uisolert trelem/luke i gulv i stue og løs tre stige. Rommet har lav takhøyde. Grovkjeller har støpt ujevnt gulv, naturstein vegger med dels påført støp mellom steiner fra opprinnelsen.	
Er det synlige skader eller påvist fukt?	Ja
Oppsummering av rom under terreng	
TG-2	
TG-2 er satt med tanke på at det i grovkjeller ble registrert sprekkdannelser, åpne fuger mellom steiner og enkelte dels løse steiner. En vindusåpning i grunnmur med vindusramme som er vesentlig preget av aldring, det var ikke montert vindu, kun netting i vindusåpning. Det antas at forholdet kan medføre kald trekk opp i stue på vinterstid. Det er også montert vannrør og avløpsrør med stakeluk i grovkjeller med fare for økt frostproblematikk. Vindusåpningen med netting i front kan også være en mulig rotteadkomst til boligen. Det ble registrert skader på trebjelke i tak i grovkjeller, ukjent årsak.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Det anbefales og utbedre overnevnte forhold med åpent vindu. Bæreevnen til skadet trebjelke i tak i grovkjeller er ikke vurdert da det antas at forholdet ikke påvirker konstruksjonen negativt, men det anbefales å kontrollere for eventuelt videre utvikling.

6.5 Vinduer og dører

Beskrivelse	
2-lags isolerglassvinduer fra 1954, 1989, 1991, 2007, 2009 og ukjent år. Enkelte vinduer har tresprosser fastmonterte og utenpåliggende. Ett høysittende vindu på gavelvegg i stue var ikke tilgjengelig for besiktigelse på befaringsdag. Det er ikke montert luftespalte i vindusrammer, bortsett fra ett vindu på hems.	
En takluke i entre/Vf med krummet antatt akryl glass.	
To fløydører i kjøkken med 2-lags isolerglassvinduer fra 2009 og 20016. En mindre dør fra hems til takflate med 2-lags isolerglassvinduer fra 2000.	
Ytterdør er ikke brannklassifisert, felt av 2-lags isolerglassvindu fra 2007 samt katteluke.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
For tidspunkt og utførelse se overliggende punkt.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Ja
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører	
TG-2	
TG-2 er satt med tanke på at 2-lags isolerglassvinduer fra 1954, 1989 og 1991 har nådd godt over halvparten av forventet funksjonstid og det vil være større risiko for punktering av glass og større behov for vedlikehold i tiden som kommer, samt sprekkdannelse i krummet antatt akryl glass i takluke i entre/Vf, funksjonsfeil ved at to øvre vinduer i stue er vanskelige å åpne/lukke, en vindusramme på loft er innvendig preget av malingavflassing og oppsprekking i trevirke, samt at enkelte utvendig vindusrammer og listverk er preget av aldring, malingavflassing og sprekkdannelser i trevirke.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Vinduer fra 1954, 1989 og 1991 bør påregnes å montere nye i nær fremtid. Det anbefales og utbedre sprekkdannelse i krummet antatt akryl glass i takluke i entre/Vf.	

6.6 Yttervegger

Type fasade	Murpuss, Leca, Stående kledning
Vegger av Leca 25 cm blokk, dels betong isolert med 10 cm Leca, utfyllende med bindingsverk. Lafteplank og reisverk i veggsjikt i eldre bygningsdel. Huset er utvendig forblendet med stående malt trepanel samt pusset og malt murverk.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Utvendig pusssjikt og trekledning er antatt oppgradert ved behov, forøvrig fra ombygningstidspunk.	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Ja
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ikke kontrollerbart
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av yttervegger	
TG-2	
Det ble ikke registrert nevneverdige forhold av sprekkdannelser i utvendig murverk i forbindelse husets yttervegger med behov tiltak.	
TG-2 er satt med tanke på at utvendig, stående, malt trepanel og annet utvendig trevirke er stedvis preget av aldring, malingavflassing, sprekkdannelser i trevirke og stedvis lokalt noe råteskader. Det ble registrert lokale områder med antatt svertesoppdannelser på utvendig trekledning. Det ble registrert tilfeller i nedkant av stående veggpanel en tetthet mellom innside av trepanel og innenforliggende horisontal trelekt som tilsier redusert lufting av kledning. Det ble observert lokalt musetetting i nedkant av kledning, men usikkert om dette er etablert på alle nødvendige steder rundt fasadeliv.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det bør påregnes nødvendige oppgraderinger og utbedringer av husets utvendige trevirke.	

6.7 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Innredet loft (lukket konstruksjon)
Innvendig åpent skråtak (saltakkonstruksjon) påført underliggende panel og malte plater. Loft og hems er i vesentlig grad utnyttet med full takhøyde. Konstruksjonen har ikke kaldtloft.	
Er loftet innredet etter byggeår?	Ukjent
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Ikke kontrollerbart

Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	TG-1
Det ble ikke registrert unormale avvik.	

6.8 Renner og nedløp

Type	Annet, Metall
Eldre, galvaniserte takrenner og nedløpsrør fra ukjent år, samt nyere sort, lakkerte takrenner og nedløpsrør fra antatt ca 2011.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Se overliggende punkt.	
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Ja
Oppsummering av renner og nedløp	
TG-2	
TG-2 er satt med tanke på at galvaniserte takrenner og nedløpsrør er preget av aldring og stedvis mangelfull utførelse som f.eks ett tilfelle av manglende endelokk til takrenne som medfører økt fuktproblematikk til nærliggende vindskier og trevirke, manglende nedløpsrør mot ett utløp fra takrenne, rustdannelser i galvaniserte takrenner/nedløpsrør og stedvis bulker, strukturendringer og frostsprengning i vertikale skjøter på sorte metall nedløpsrør. Det anbefales en større grad av brutt avløp i overgangen mellom nedløpsrør og dremsrør ført opp av terreng. Dette for i størst mulig grad å unngå frostsprenging i vertikale skjøter av nedløpsrør.	
Det var lokalt i bakkant av huset vanskelig/ikke mulig å gjøre en tilfredstillende besiktigelse av takrenner og nedløpsrør på grunn av manglende tilgjengelighet mot støttemur og terreng.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Utskiftning av eldre galvanisert takrenner og nedløpsrør bør påregnes i nær fremtid og generelt utbedringer av lokale skader og mangler ved takrenner og nedløpsrør som kan påvirke øvrig konstruksjon negativt. Det anbefales i tillegg en generell gjennomgang av funksjonsevnen til takrenner og nedløpsrør ved nedbør for kontroll av fall, tetthet og avrenning.	

6.9 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Saltakkonstruksjon oppført i trekonstruksjon fra de forskjellige oppføringsår.	
Inspisert fra	Fra bakken, På tak
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Ja
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei

6.10 Taktekking

Oppsummering av takkonstruksjon	TG-2
TG-2 er satt med tanke på at utvendig møne på gammel del er preget av noe heng. Det var ikke tilgjengelighet for å gjøre målinger av graden av skjevheter og forholdet er kun visuelt observert i vesentlig grad mellom gavlvegg og pipestokk over tak. Det ble ikke registrert noe årsak til forholdet på befaringsdag.	

Type tekking	Papp, Betongstein, Tegltakstein, Metallplater
Saltak i trekonstruksjon tekket med papp/folie, sløyfer og lekter påført gammel teglstein og betong takstein samt stedvis metall takplater og takpapp. Ett takoppløft med utgang til takflate fra hems.	
Inspisert fra	Fra bakken, På tak
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ja
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av taktekking	TG-2
Det ble ikke registrert synlige avvik på metall takbeslag.	
TG-2 er satt med tanke på at metall takplater er preget av aldring og rustdannelser og har stedvis oppbrett i skjøter som vanskeliggjør normalt god avrenning, gammel teglstein på tak er preget av aldring, avskallinger i overflaten, stedvis dels defekte takstein og takstein noe ute av opprinnelig posisjon, betong takstein er stedvis preget av noe mosedannelser.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Utskiftning av eldre teglstein og eldre metallplater bør påregnes i nær fremtid, samt oppgraderinger av takflater med mosedannelser. Det anbefales generelt færrest mulig forskjellige typer materialvalg ved tekking av tak, dette for i størst mulig grad å unngå skjøter og overganger i tettesjikt til taket.	

6.11 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Ja
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Ja

Oppsummering av utstyr på tak	TG-2
Det antas at takvinkelen er 27 grader eller mer som medfører krav til snøfangere over inngangsparti og naturlig uteplasser. TG-2 er satt med tanke på manglende snøfangere og feiestige på tak.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.	

6.12 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag, Annet
Etasjeskillere av trebjelkelag mellom 1.etasje og loft og 1.etasje og hems samt i stuegulv med isolasjon av antatt stubbloftsleire fra opprinnelsen. Antatt oppforet gulv på Leca elementer i gulv i 1.etasje i nyere del.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-2
Ved enkel laser nivellering for kontroll av skjevheter/høydeforskjeller på gulv ble det i: Stue, målt lokalt ca 0,9 cm over en lokal lengde på ca. 2,0 m. Hems, målt ca 1,7 cm over en lokal lengde på ca. 2,0 m. For øvrig ble det ikke registrert nevneverdige forhold av skjevheter/høydeforskjeller på gulv.	
TG-2 er satt med tanke oppgitte skjevheter/høydeforskjeller på gulv i hems.	
Det ble ikke registrert forhold i boligen som har behov for tiltak.	

6.13 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Type pipe	Tegl
Pipeløp i stue er innvendig kontrollert og godkjent gjennom branntilsyn i ca 2024, i henhold til eier. Det ble ikke fremvist dokumentasjon på branntilsynet.	
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Peis
Åpen peis i stue, fra ukjent år. Peisen er oppført i pusset og malt murverk. Spjeldplate med åpne/lukke funksjon er montert innvendig i pipeløp i overkant av peisåpning. Det er ikke montert ildfast plate i front av peisåpning mot brennbart materiale på gulv. Peisen er ikke funksjonstestet på befaringsdag. Eier opplyser om normalt god funksjonsevne.	
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Ja

Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen	TG-2
Pipemur/pipestokk er synlig for besiktigelse på alle sider. Det ble registrert enkelte mindre sprekkrissdannelser i pipestokk som antas å være av en ubetydelig karakter. TG-2 er satt med tanke på manglende ildfast plate på gulv i front av peisåpning i henhold til brannforskrifter.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales og utbedre overnevnte forhold.	

6.14 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning	TG-1
Kjøkken med spiseplass og to utganger til hage: Mørke, glatte, beisede MDF plater som fronter til IKEA skapstammer. Lys, marmor benkeplate og som sprutplate montert på vegg over benk, samt underlimt oppvaskkum og ettgrepss kjøkkenbatteri. Integreert komfyr med induksjons platetopp, oppvaskmaskin og kjølfrys. Komfyrvakt er montert. Kjøkkeninnredningen ble oppført ny i 2017. Innredningen fremstår som godt ivaretatt i henhold til alder og vurderes å være i funksjonell tilfredsstillende stand og ingen symptom på fukt eller skader ble påvist i utsatte soner.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Ventilator over komfyr, fra 2017.	
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk	TG-1
Det ble registrert tilfredsstillende sug gjennom ventilator. Avtrekksrør fra ventilator er ført ut av vegg, i henhold til eier.	

6.15 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
Dagens planløsning er ikke i samsvar med plantegning (datert 07.09.2010) antatt utført av ansvarlig søker sivilingeniør Victor Horgen i forbindelse med Rammesøknad og senere Rammetillatelse gitt av Plan- og bygningsetaten, datert 06.12.2010, samt senere Ferdigattest - Brinken 61, datert 20.01.2011. Avvik mellom godkjent planløsning ved søknad om Rammetillatelse og dagens planløsning er i hovedsak: Definert bod på tegningsgrunnlag er i dag ombygget fra tilleggsdel til hoveddel ved dagens «vaskerom». Innvendige trappeløsninger til dagens definerte loft og hems er ikke inntegnet på tegningsgrunnlag. Det er søkt om en fløydør og to inngangsdører gjennom yttervegg, dagens løsning består av to fløydører (2x2 dørblader) og en inngangsdør, forholdet anses som fasadeendring og er søkt i ettertid med godkjent Ferdigattest, datert 23.11.2023. Dagens nisje med innsatt vindu i stue er ikke inntegnet på tegningsgrunnlag, forholdet anses som fasadeendring og er søknadspliktig. Lettvegg mellom inntegnet entre og kjøkken er i stor grad fjernet/demontert, forholdet er ikke søknadspliktig da veggen er en lettvegg.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Ferdigattest - Brinken 61. Tiltaksart: Fasadeendring (Bruksendring av garasjeareal til boareal for enebolig og fasadeendring). Datert 20.01.2011. Ferdigattest - Brinken 61. Tiltaksart: Fasadeendring (Utskiftning av eksisterende inngangsdør med ny dobbelfløyet inngangsdør). Datert 23.11.2023. Ferdigattest - Brinkens gate 61. Arbeidet art: Tilbygg og ombygging av uthus. Datert 09.09.1970.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Brannslukningsapparat fra oktober 2022. Brannteppe. Opplegg for tyveri- og brannvarslingsanlegg direkte tilknyttet alarmsentral.	
Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.16 Trapp: Mellom trappegang og loft

Beskrivelse	
Innvendig trapp av type: Tretrapp oppført med rett trappeløp montert mot vegg på en side, dels åpne opptrinn. Behandlede inntrinn påført friksjonsbånd som sklisikring. Børstet stål rekkverk med utfyllende glassplater av herdet glass. Trappen fremstår som godt ivaretatt.	
Er det manglende rekkverk?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Ja

Oppsummering av trapp	TG-2
TG-2 er satt med tanke på at trappen ikke er godkjent i henhold til byggeforskrifter mellom plan for varig opphold hva gjelder bredde i innside trappeløp i rett utformet trappeløp, (minimumskrav 80 cm bredde), manglende håndløper mot vegg på en side og manglende fallsikring ved lysåpning mellom opptrinn (maks 10 cm lysåpning).	
Bredde innside trappeløp er ca 58,0 cm, dybde inntrinn ca 24,0 cm, høyde mellom inntrinn ca 20,5 cm. Rekkverkshøyde ca 92,0 cm.	

6.17 Trapp: Mellom stue og hems

Beskrivelse	
Innvendig trapp av type: Tretrapp oppført med rett trappeløp montert mot vegg på en side, dels åpne opptrinn. Behandlede inntrinn påført friksjonsbånd som sklisikring. Det er ikke montert rekkverk eller håndløper.	
Trappen fremstår som godt ivaretatt.	
Er det manglende rekkverk?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Ja

Oppsummering av trapp	TG-2
TG-2 er satt med tanke på at trappen ikke er godkjent i henhold til byggeforskrifter mellom plan for varig opphold hva gjelder bredde i innside trappeløp i rett utformet trappeløp, (minimumskrav 80 cm bredde), manglende håndløper mot vegg og rekkverk, stigningsgrad, manglende fallsikring ved lysåpning mellom opptrinn (maks 10 cm lysåpning).	
Bredde innside trappeløp er ca 48,0 cm, dybde inntrinn ca 16,0 cm, høyde mellom inntrinn ca 20,0 cm.	

6.18 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Plast avløpsrør er benyttet i boligens 1.etasje og for lufting over tak, støpejerns bunnledning under huset fra kommunal rørledning med oppstikk i grovkjeller under del av stue.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Synlige avløpsrør i boligen er i vesentlig grad fra ca 2010 i bad og «vaskerom» og ca 2017 i kjøkken. Eldre bunnledning fra ukjent år.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei

Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av avløpsrør	TG-2
Stakeum med jernlokk er etablert i gulv i trappegang med innvendig stakeluke på støpejerns bunnledning, samt innvendig stakeluke på støpejernsrør ført opp av gulv i grovkjeller. Staking kan i tillegg normalt gjennomføres via gulvsluk eller andre installasjoner med avløp. Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen, og kontrollen stopper ved inntaket til huset i grovkjeller. Resterende avløpsopplegg mot kommunal rørledning er ikke mulig å besiktige. Det antas at plast avløpsopplegg er ført over tak som lufting gjennom rørkasse, rørføringen er skjult og derfor ikke besiktiget.	
Levetidsbetraktning på støpejerns avløpsopplegg og bunnledning er 60-80 år.	
TG-2 er satt med tanke på alder på bunnledning antatt ført mellom kommunal rørledning til opp av gulv i grovkjeller.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales rørspeksjon av bunnledning under huset og ved eventuelt behov for innvendig rehabilitering benytte innvendig strømp.	

6.19 Vannledninger

Type anlegg	Plast, Kobber
Plast vannledninger er i vesentlig grad benyttet som skjult rørføring i boligen. Noe kobberrør i «vaskerom» og grovkjeller.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Plast vannledninger er fra ca 2010. Noe kobberrør for tilkobling av varmtvannsbereder i «vaskerom» fra 2020. Forøvrig eldre kobberrør fra ukjent år.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger	TG-2
Bad, kjøkken og «vaskerom» er oppført med en åpen samlestock for vannopplegg i rørsjakt i bad med kaldtvanns hovedstoppekran for boligen, adkomst via inspeksjonsluke. Hovedstoppekran til boligen fungerer som tiltenkt.	
TG-2 er satt med tanke på at kobberør fra ukjent år ført ut av vegg i «vaskerom» og kobberør i grovkjeller har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer, samt funksjonsfeil ved at rørføringer til tappesteder bad og «vaskerom» er montert i yttervegg. Forholdet er ikke anbefalt i henhold til frostproblematikk og ansees som en bygningsteknisk feil. Eier opplyser at dette ikke har vært noe problem i deres eierperiode.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Utskiftning av overnevnte kobberør bør påregnes i nær fremtid.	

6.20 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Det er oppført to sikringsskap i boligen montert i entre/Vf og i «vaskerom» med automatsikringer. Hovedsikringen er på 50 ampere. Kursfortegnelsen i de to sikringskapene stemmer med virkeligheten, bortsett fra at kurs 4 med 10 ampere sikring ikke er oppført i sikringsskap i entre/Vf.	
Type anlegg	Delvis skjult
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det elektriske anlegget i boligen er i vesentlig grad fra antatt 2010, bortsett fra elektrisk anlegg i stue og hems fra ukjent år.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk	TG-2
Det elektriske anlegget i boligen er i vesentlig grad fra antatt 2010, bortsett fra elektrisk anlegg i stue og hems fra ukjent år. Elektrisk oppvarming. Det er monter varmepumpe luft/luft i stue, type Mitsubishi, model MUFZ-KJ35VEHZ. Motor er montert på stativ på baksiden av huset. Varmekabler i bad og «vaskerom». Gulvvarme antatt i form av varmemolie i entre/Vf og kjøkken. Halogen downlight belysning i stue.	
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.	
Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få til en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.	
TG-2 er satt med tanke på at det ikke er foretatt kontroll av det elektriske anlegget i boligen de siste 5 år og at det ikke foreligger Samsvarserklæring på elektrisk anlegg utført i boligen etter 1999.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Med bakgrunn i overnevnte bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.	

6.21 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
«Vaskerom»	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2020	
Størrelse	
194 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Ja
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke kontrollerbart
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei

6.22 Ventilasjon

Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-1
Det er ikke montert Aquastop som lekkasjesikring på kaldtvannsinntak til varmtvannsbereder, men eier opplyser at det er montert gulvsluk under varmtvannsbereder. Gulvsluket ble ikke observert eller besiktiget av undertegnede da det ikke er noe høyde/lysåpning mellom gulv og underkant bereder.	

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Naturlig oppdriftsventilasjon i bad. Det ble ble registrert dårlig sug gjennom klaffventil i bad. Det er ikke etablert naturlig oppdriftsventilasjon i kjøkken og «vaskerom». Det er ikke montert tilluftsventiler gjennom yttervegger i boligen. Det er ikke montert luftespalte i vindusrammer, bortsett fra i ett vindu på hems.	
TG-2 er satt med tanke på mangelfull ventilasjon og luftutveksling i boligen.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Overnevnte forhold anbefales utbedret.	

6.23 Våtrom

Overflate	
Beskrivelse av overflate	
Malte fliser på gulv, fliser på vegger.	
Flisarbeid på vegger i bad er stedvis utført med varierende fugbredde, skjevstilte fliser og dårlig symmetri. Flisarbeidet er ikke utført i henhold til forventet faglig standard.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet ble oppført nytt i ca 2010 med bl.a nytt plast gulvsluk med klemring for foliemembran. Årstall for oppføring er basert på datering av godkjent Rammetillatelse og tegninger for utbygning av boligdel. Dokument se punkt «Lovlighet»	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja

Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	TG-2
Baderomsgulv utenfor dusjsone er i tilnærmet vater, noe motfall (ca 0,2 cm) til gulvsluk i området innenfor baderomsdør. Fall/høydeforskjell til gulvsluk i dusjsone under lukket dampkabinett var ikke mulig å måle på en tilfredstillende måte. Terskelhøyde/oppkant i døråpning på baderomsside er målt til ca 0,6 cm, anbefalt minimumshøyde er 1,5 cm.	
TG-2 er satt med tanke på funksjonsfeil ved at fall til gulvsluk utenfor dusjsone er lokalt noe i motfall innenfor baderomsdør.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Plast gulvsluk med klemring for foliemembran. Gulvsluket er antatt produsert i 1992.	
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-1
Gulvsluk er montert under dampkabinett og var vanskelig å besiktige på en tilfredstillende måte. Det ble ikke registrert avvik.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Servant med ettgreps servantbatteri og servantskap. Speilskap med overliggende lyslist over servant. Ett integrert speil i vegg. Veggklosett. Lukket dampkabinett med sittebenk, avløp til gulvsluk, termostat dusjbatteri med to dusjhoder og styringspanel for diverse funksjoner montert på vegg i kabinettet.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Det er etablert drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne under veggklosett.	
Veggklosett har en lavere monteringshøyde enn hva som er vanlig.	
Forøvrig fremstår sanitærutstyr som normalt godt ivaretatt i henhold til alder.	

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig
Det er etablert naturlig oppdriftsventilasjon i badet.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
TG-2 er satt med tanke på moderat/dårlig sug gjennom avtrekksventil (klaffventil) i bad som medfører en økt og uønsket fuktbelastning i rommet.	
Anbefalte tiltak ventilasjon	
Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-1
Det ble ikke foretatt hulltaking i tilstøtende vegger mot dusjsone da det er oppført lukket dampkabinett med avløp til gulvsluk.	
Det er foretatt fuktsøk og visuelle observasjoner på overflater i badet, uten å registrere symptomer på avvik.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det ble ikke fremvist dokumentasjon på oppføring av badet i 2010.	

6.24 Øvrig: Gulv

Beskrivelse	
1.etasje: Malte fliser i bad, fliser i entre/Vf, trappegang og «vaskerom», forøvrig parkett.	
Loft: Malte tregulv i alle rom.	
Hems: Tregulv.	
Oppsummering av øvrig	TG-2
TG-2 er satt med tanke på stedvis bompuss under gulvfliser, sprekk i en gulvflis på ett inntrinn i flislagt trapp og stedvis manglende fugemasse og sprekk/rissdannelser i fugemasse mellom gulvfliser i entre/Vf. Malte tregulv på loft er preget av bruksslitasje, knirk, lokalt svikt i trebord og stedvis større glipper mellom trebord. Tregulv på hems er preget av bruksslitasje.	
Leilighetens gulvareal var generelt vanskelig å besiktige på en tilfredstillende måte på grunn av omfattende med møbler/gjenstander/løsøre.	

6.25 Øvrig: Vegger

Beskrivelse	
1.etasje: Fliser i bad, fliser og malte plater/mur i «vaskerom», malt panel/plater i entre/Vf, malt panel i trappegang, malte plater/mur i kjøkken, malte plater/lafteplank i stue, malte plater i soverom.	
Loft: Malte plater i alle rom.	
Hems: Malte plater. .	
Oppsummering av øvrig	TG-1
Vegger fremstår som normalt godt ivaretatte. Det ble ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	

6.26 Øvrig: Tak

Beskrivelse	
1.etasje: Malte plater i «vaskerom», trepanel og malte plater med dels malte synlige trebjelker i stue, eik trespiler i kjøkken, for øvrig malt panel. Loft: Malte plater i alle rom. Hems: Trepanel. Takhøyden i stue er målt til ca 2,05 m mellom takbjelker og ca 1,91 m under takbjelker. Mønehøyde i stue er målt til ca 4,34 m Takhøyden i kjøkken er målt til ca 2,37 m.	
Oppsummering av øvrig	TG-1
Tak fremstår som normalt godt vedlikeholdte.	

6.27 Øvrig: Innerdører

Beskrivelse	
Eldre, glattmalt baderomsdør fra ukjent år. Døren har 4 tilluftshull i nedkant. Lys, glattlakkert dør til «vaskerom». Forøvrig lyse, lakkerte, profilerte dører.	
Oppsummering av øvrig	TG-1
Det ble ikke registrert funksjonelle avvik.	

6.28 Øvrig: Annet utstyr

Beskrivelse	
Frittstående garderobeskap i soverom. «Vaskerom» Det ble ikke registrert gulvsluk i «vaskerom» og rommet kan derfor ikke defineres som våtrom. Eier opplyser at gulvsluk er montert under varmtvannsbereder. Det var ikke mulig å observere dette på befaringsdag da det ikke er noe lysåpning mellom gulvfliser og underkant bereder. Rommet er på godkjente tegninger fra 2010 definert som bod. Undertegnede velger å beskrive rommet som «vaskerom» inntil fremvist dokumentasjon på at det er etablert gulvsluk og eventuelt beskrivelse på hvordan type gulvsluk. «Vaskerom» er innredet med: Heldekkende porselensbenk med vaskekum og blandebatteri samt underliggende benkeskap og avsatt plass til vaskemaskin med opplegg. Fastmontert hylleløsning mot del av en vegg. Gulv i «vaskerom» er tilnærmet i vater samt noe fall mot varmtvannsbereder lokalt. Terskelhøyde i døråpning på «vaskerom» side er målt til ca 1,5 cm. Hull i vegg foran plugget vannrør i vegg i «vaskerom» Utvendig: Treplattung på ca 9,3 m2 med eldre trerekkverk i front, montert i vesentlig skrånende terreng bak huset med adkomst via støpt trapp og smal tretrapp dels mot terreng. Det er ikke montert rekkvert i trappeløp. Enkelte trebord til treplattung er montert nye i senere tid. Deler av eiendommen er inngjerdet med malt stående trepanel.	
Oppsummering av øvrig	TG-2
TG-2 er satt med tanke på sprekk i porselens vaskekum, funksjonsfeil ved at skuffer i benkeskap kommer i konflikt med hverandre ved åpne/lukke funksjon og har behov for justering/utbedringer. Utvendig: Treplattung med rekkverk er preget av aldring, bruksslitasje og skjevstilt rekkverk i front, samt manglende fallsikring i smal tretrapp til treplattung. Treport inn mot eiendommen er treg/vanskelig å åpne/lukke. Treport og tregjerde i front av støpt trapp er dels defekt og og vesentlig råteskader.	

6.29 Balkong, terrasse, platting

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.30 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.31 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

Tilgjengelighet

Ikke relevant

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Grønland/Bjørvika	
Oppdragsnr.	
1002250102	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Xueting Yang	Torbjørn Pollestad Larssen
Gateadresse	
Brinken 61	
Poststed	Postnr
OSLO	0654
Er det dødsbo? ☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? ☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? ☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2019
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	5
Antall måneder	11
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? ☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Gjensidige
Polise/avtalennr.	88724853

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: XY, TPL

Document reference: 1002250102

2

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Malt gulv, satt inn ny servant.

Arbeid utført av

Waldemar bygg - tjeneste Waldemar Ruhnke

2.1

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☒ Nei

☐ Ja

2.2

Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei

☐ Ja

3

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

☒ Nei

☐ Ja

4

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

Svar

Nei

5

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

☒ Nei

☐ Ja

6

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

☒ Nei

☐ Ja

7

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

☒ Nei

☐ Ja

8

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

- Ødelagt flis i gang - byttet i 2025.

9

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

- Mus hørt i bjelkelag mellom etasjer. Ikke hørt etter utbedring med musebørste under kledning. - Søvkre på bad en sjelden gang

10

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

☒ Nei

☐ Ja

11

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Lagt opp 16A kurs for varmepumpe

Arbeid utført av

Tandbergs Elektriske AS

11.1

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

☒ Nei

☐ Ja

12

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

☒ Nei

☐ Ja

13

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei

☐ Ja

14

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

☒ Nei

☐ Ja

15

Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei

☐ Ja

Document reference: 1002250102

Initialer selger: XY, TPL

2

116

16

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

- Byttet noen noen terassebord på terrassen bak huset våren 2025. - Byttet ødelagte takstein i 2024.

17

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei

☐ Ja

18

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Loftsetasjen ble innredet av tidligere eiere. Ved vårt kjøp var den oppgitt som to soverom, noe som ikke stemte med godkjente byggetegninger. Dette ble avklart gjennom en sak med selgers forsikringsselskap.

18.1

Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei

☐ Ja

19

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Nabo i Brinken 57 planlegger sykkelparkering nær tomtegrense, som vil redusere åpningen mot Brinken 61. Det er også varslet et anneks på baksiden, med liten påvirkning på Brinken 61.

20

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Loftsvinduene fra 1989 er større enn i de godkjente tegningene fra 1967.

21

Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei

☐ Ja

22

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei

☐ Ja

23

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

☒ Nei

☐ Ja

24

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

☒ Nei

☐ Ja

Document reference: 1002250102

Initialer selger: XY, TPL

3

117

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

☒

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

☐

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

☐

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

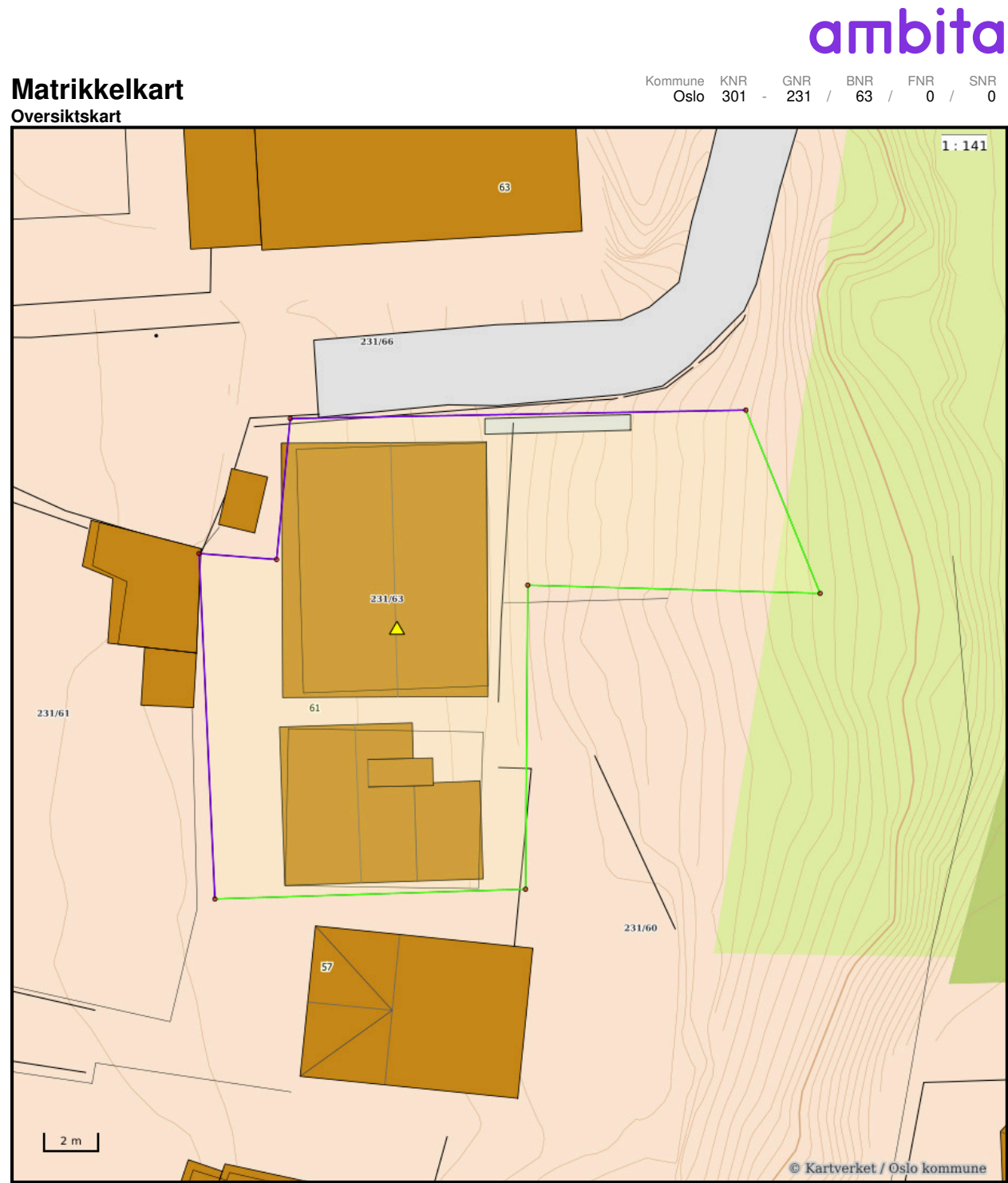
Document reference: 1002250102

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Xueting Yang	3e12ab5fca513db3636247a618762ca3c861bb94	18.05.2025 07:55:00 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Torbjørn Larssen	85235a5bb0b98440b5a3bb6a7ed3b5f99e953ea2	18.05.2025 07:53:31 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1002250102

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



- Nøyaktighet (standardavvik)

10 cm eller mindre

11 - 30 cm.

31 - 200 cm
- Hjelpelinjer

201 - 500 cm

Over 500 cm

Ikke angitt
- Symboler

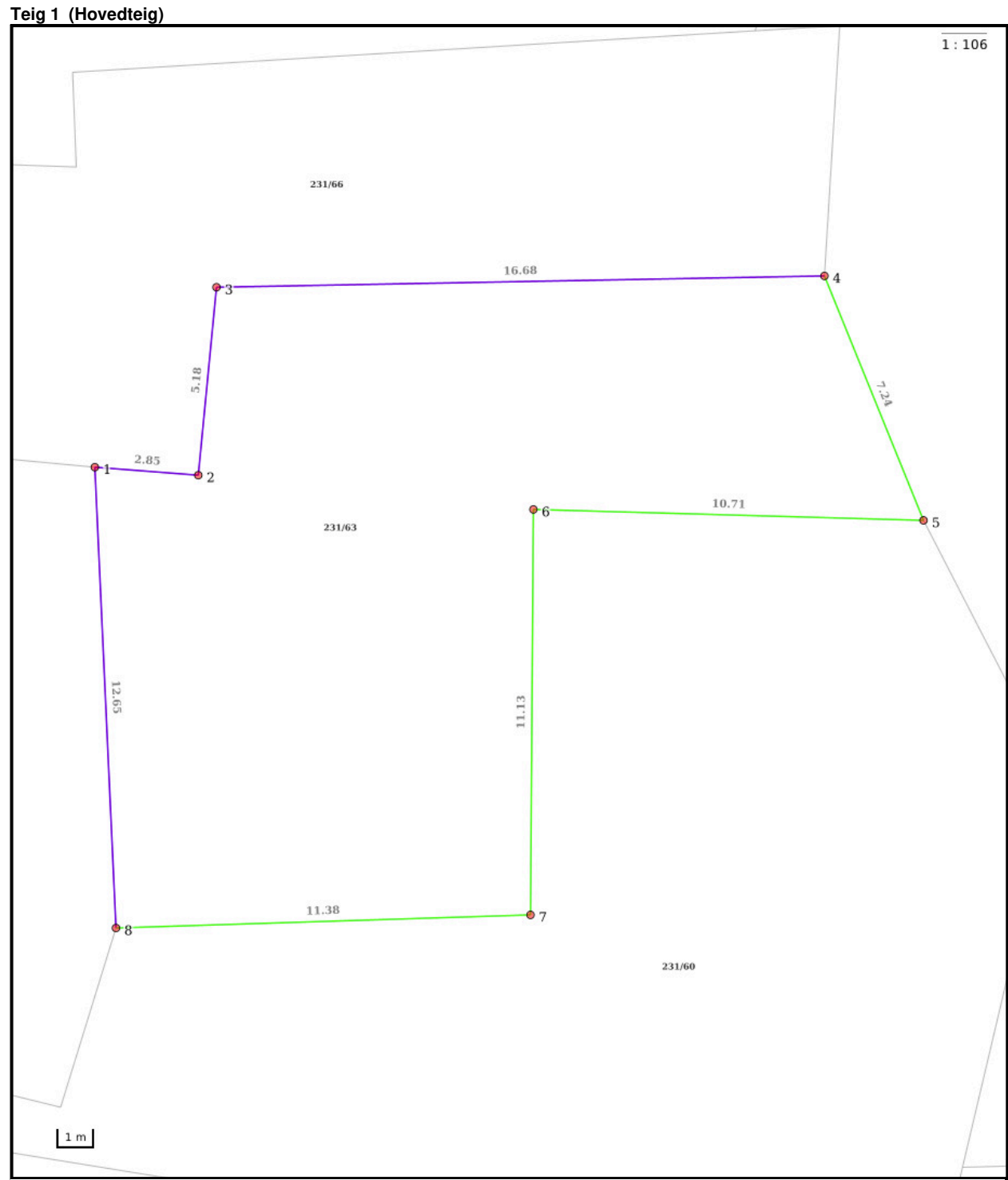
Bygningspunkt

Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring
- Fiktiv / Teigdeler

Punktfeste
- Vannkant

Veikant



- Nøyaktighet (standardavvik)

10 cm eller mindre

11 - 30 cm.

31 - 200 cm
- Hjelpelinjer

201 - 500 cm

Over 500 cm

Ikke angitt
- Symboler

Bygningspunkt

Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring
- Fiktiv / Teigdeler

Punktfeste
- Vannkant

Veikant

Areal og koordinater

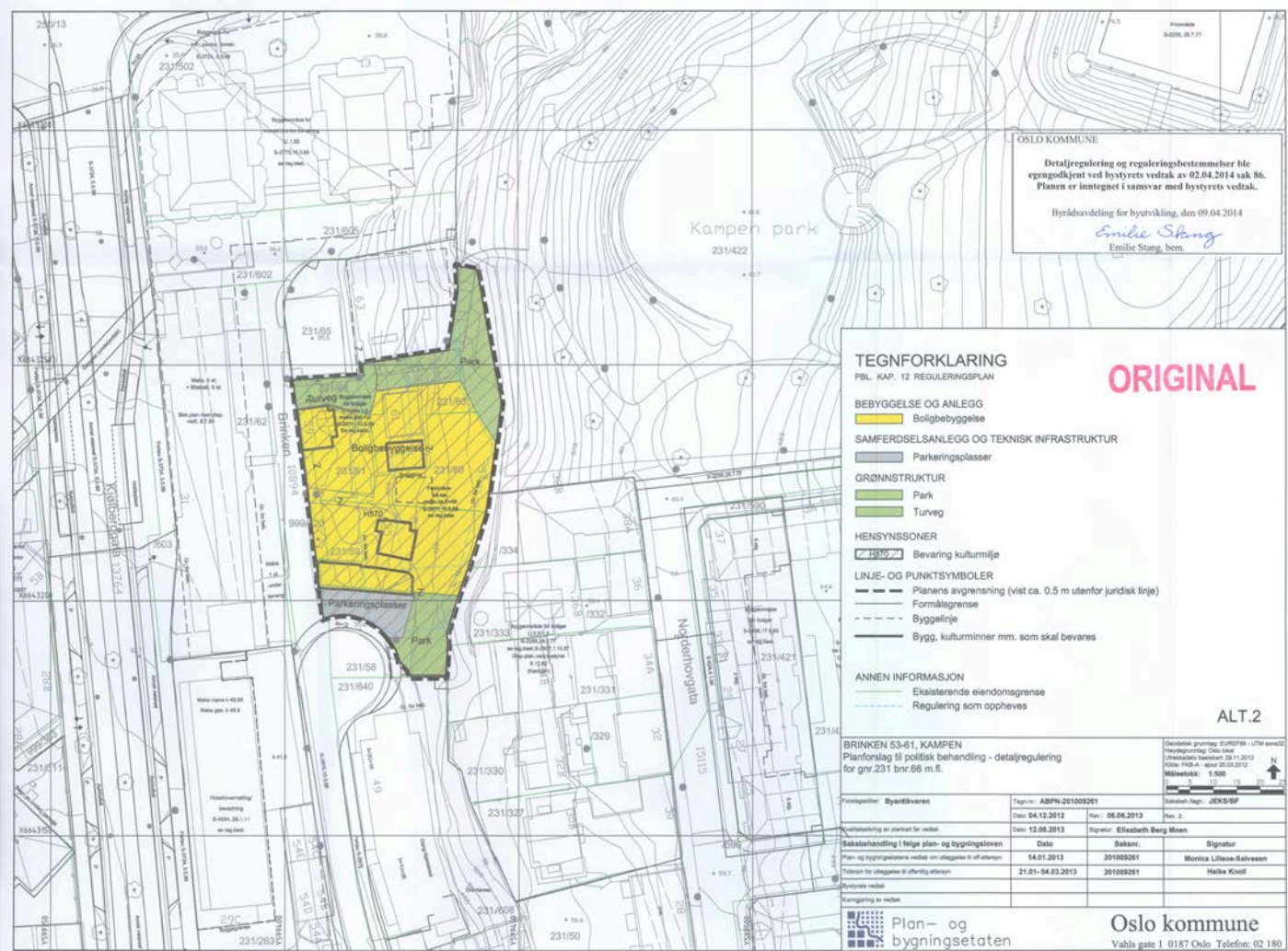
Areal: 250,90m² Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing									
Punkt	Nord	Øst	Lengde¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 643 239,57	599 418,34	2,85m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	150		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpепunkt
2	6 643 239,61	599 421,19	5,18m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	150		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
3	6 643 244,79	599 421,22	16,68m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	150		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
4	6 643 246,61	599 437,80	7,24m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpепunkt
5	6 643 240,18	599 441,12	10,71m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
6	6 643 239,51	599 430,43	11,13m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
7	6 643 228,42	599 431,36	11,38m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
8	6 643 227,04	599 420,06	12,65m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent

(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.



S - 4772 02.04.2014

OSLO KOMMUNE

**REGULERINGSBESTEMMELSER FOR BRINKEN 53-61,
Gnr/Bnr: 231/66, 63, 60, 59 og 58 samt del av: 231/422 og 999/820**

§ 1. Avgrensning

Det regulerte området er vist på plankart merket ABPN-201009261 datert 04.12.2012 og revidert 06.06.2013.

§ 2. Formål

Området reguleres til:

- Bebyggelse og anlegg - boligbebyggelse
- Grønnstruktur – park, turvei
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – parkeringsplasser
- Hensynssone – bevaring kulturmiljø H 570

§ 3. Hensynssone – bevaring av kulturmiljø (H 570)

Bygning som er avmerket på plankartet med symbolet ”Bygg, kulturminner m.m. som skal bevares” tillates ikke revet, fjernet eller flyttet. Bygningenes eksteriør og bærende konstruksjoner skal bevares uendret eller føres tilbake til opprinnelig/eldre utførelse basert på dokumentasjon og kulturminnefaglig anbefaling. Mindre endringer av fasade eller bærekonstruksjoner kan unntaksvis tillates dersom det ikke går på bekostning av byggets kulturminnefaglige og estetiske verdier.

Ved restaurering eller reparasjon av eksteriøret skal opprinnelige/eldre materialer og elementer, som vinduer, dører, kledning, taktekking m.m., bevares med sin opprinnelige plassering. Der verdifulle eldre elementer er tapt skal uttrykk med hensyn til utforming, materialbruk farger og utførelse videreføres.

Dersom bevaringsverdig bebyggelse må rives på grunn av brann eller annen uopprettelig skade, tillates det oppført bebyggelse med samme plassering, dimensjoner høyder og hovedform, og med materialbruk og fasadeutforming tilpasset det bevaringsverdige miljøet.

Bygning eller tilbygg som ikke er avmerket på plankartet med symbolet ”Bygg, kulturminner m.m som skal bevares” tillates endret eller fornyet under forutsetning av at eksisterende fotavtrykk, gesims- og mønehøyde beholdes, og at materialbruk og fasadeutforming er tilpasset det bevaringsverdige miljøet. På gnr/bnr 231/60 tillates det oppført ett nytt bygg i byggelinjer angitt på plankartet. Maksimal gesimshøyde = 5,5 m og maksimal mønehøyde = 7,0 m. Hovedform, materialbruk og fasadeutforming skal tilpasses det bevaringsverdige miljøet.

Hage- og parkareal som er avmerket med hensynssone på plankartet skal bevares. Dette inkluderer terreng/landskapsbearbeiding med markdekke, trær og annen vegetasjon, og andre elementer som trapper, murer gjerder, porter, vannposter og øvrige utomhuselementer.

Innenfor hensynssonen må det ikke settes i verk tiltak eller bruksendringer som kan forandre områdets karakter. Tilbakeføring kan tillates på grunnlag av dokumentasjon og kulturminnefaglig anbefaling. Verneverdige trær og annen vegetasjon som dør eller må fjernes pga dokumentert dårlig tilstand skal erstattes med tilsvarende type.

Eksisterende bygnings- eller hageelementer tillates ikke revet, fjernet eller endret med mindre fravær av verneverdier kan dokumenteres.

Alle søknadspliktige tiltak som berører bevaringsverdiene skal forelegges Byantikvaren før det fattes vedtak.

§ 4. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

På område regulert til turvei tillates kjøring til gnr/bnr: 231/61 og 231/63. Her tillates ikke parkering. På område regulert til parkeringsplasser skal det gis prioritet for eiendommene gnr/bnr: 231/59, 60, 61 og 63.

§ 5. Overvannshåndtering

Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutforming og prosjektering av tiltak. Det skal redegjøres for behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann og drensvann, ved søknad om rammetillatelse.

**Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble
egengodkjent ved bystyrets vedtak av 02.04.2014 sak 86.
Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.**

Byrådsavdeling for byutvikling, den 09.04.2014



Emilie Stang, bem.

Nabolagsprofil

Brinken 61 - Nabolaget Tøyen - vurdert av 227 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere



Offentlig transport

Tøyen i Kjøllberggata Linje 20, 60	2 min	0.1 km
Tøyen Linje 1, 2, 3, 4, 5	4 min	0.2 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	11 min	0.8 km
Lakkegata skole Linje 17	15 min	1.1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	25 min	1.9 km

Skoler

Tøyen skole (1-7 kl.) 342 elever, 16 klasser	5 min	0.4 km
Kampen skole (1-7 kl.) 483 elever, 24 klasser	7 min	0.5 km
Vahl skole (1-7 kl.) 203 elever, 13 klasser	11 min	0.8 km
Jordal skole (8-10 kl.) 597 elever, 44 klasser	16 min	1.1 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 417 elever, 28 klasser	16 min	1.1 km
Hersleb videregående skole	15 min	
Etterstad videregående skole 588 elever, 41 klasser	20 min	1.5 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 70/100



Naboskapet

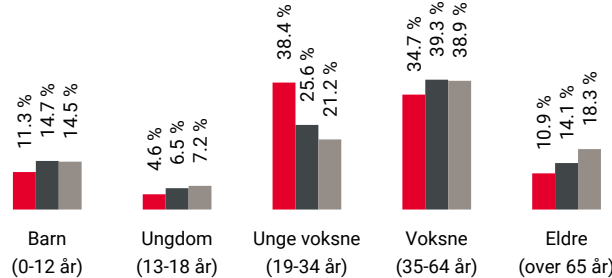
Høflige 59/100



Kvalitet på skolene

Bra 53/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Tøyen	2 952	1 983
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Heibergløkka barnehage (1-5 år) 27 barn	4 min	0.2 km
Kampen kunstbarnehage Avd Sons Gate ... 26 barn	4 min	0.3 km
Sommerfryd barnehage (1-5 år) 83 barn	4 min	0.3 km

Dagligvare

Bunnpris Kampen PostNord, søndagsåpent	4 min	0.3 km
Rema 1000 Tøyen Post i butikk	4 min	0.3 km

Primære transportmidler



1. Tog/t-bane



2. Buss



3. Gående



Kollektivtilbud

Veldig bra 95/100



Shoppingutvalg

Meget bra 87/100



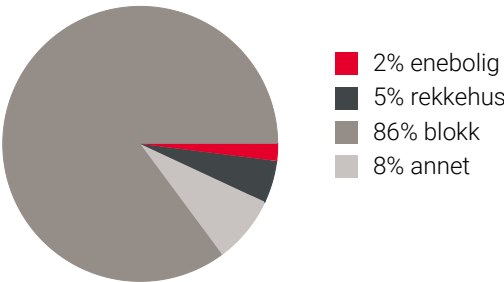
Serveringstilbud

Meget bra 86/100

Sport

Kampen park Ballspill	4 min	0.3 km
Caltexløkka Fotball	5 min	0.4 km
Tøyen Fitness og Tr.senter	9 min	
Fresh Fitness Ensjø	11 min	

Boligmasse



«Alle slags muligheter :D»

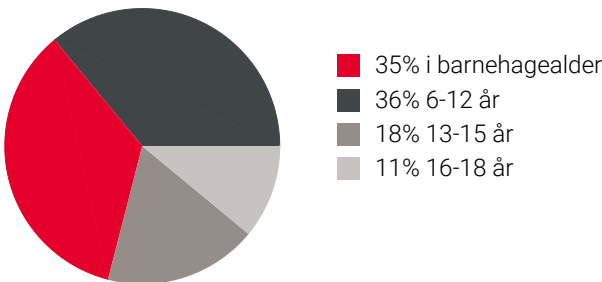
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

Tøyen Torg	5 min
Boots apotek Tøyen	3 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



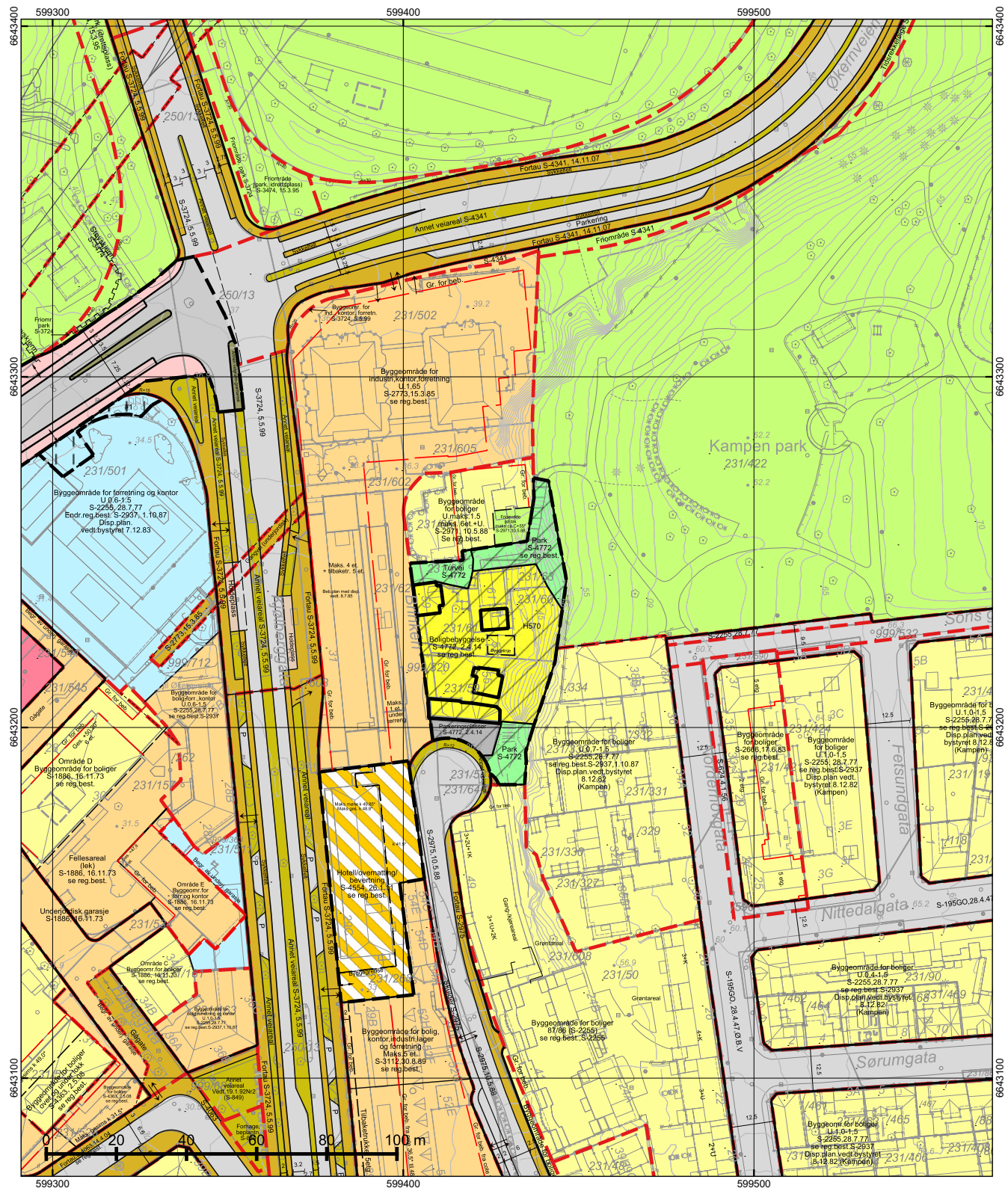
Familiesammensetning



0%	58%
Tøyen	
Oslo og omegn	
Norge	

Sivilstand

		Norge
Gift	17%	33%
Ikke gift	69%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

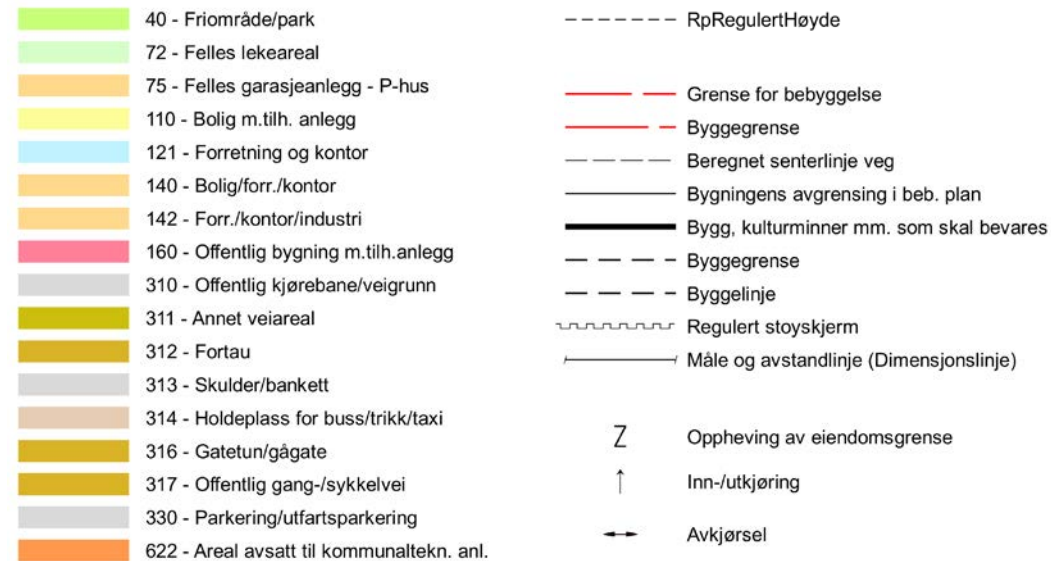


*=regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 Oslo Dato: 02.05.2025 Braker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistans 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3	
--	--

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)



RpBestemmelseOmråde

- - - - - RpBestemmelseGrense

RpAngittHensynSone

— · — · — RpAngittHensynGrense

70 - Felles avkjørsel

----- 76 - Felles underjordisk anlegg

———— 311 - Annet veiareal

_____ 312 - Fortau

— — — — 315 - Kollektivfelt - kollektivgate

317 - Offentlig gang-/sykkelvei

----- 325 - Veigrunn i tunnel

— — — — 913 - Formålsavgrenspning

915 - Formålsavgrensning

920 - Reguleringslinje

930 - Reguleringsslinje
930 - Regulært kast kinnover

932 - Regulert kant kjørebane

964 - Reguliert

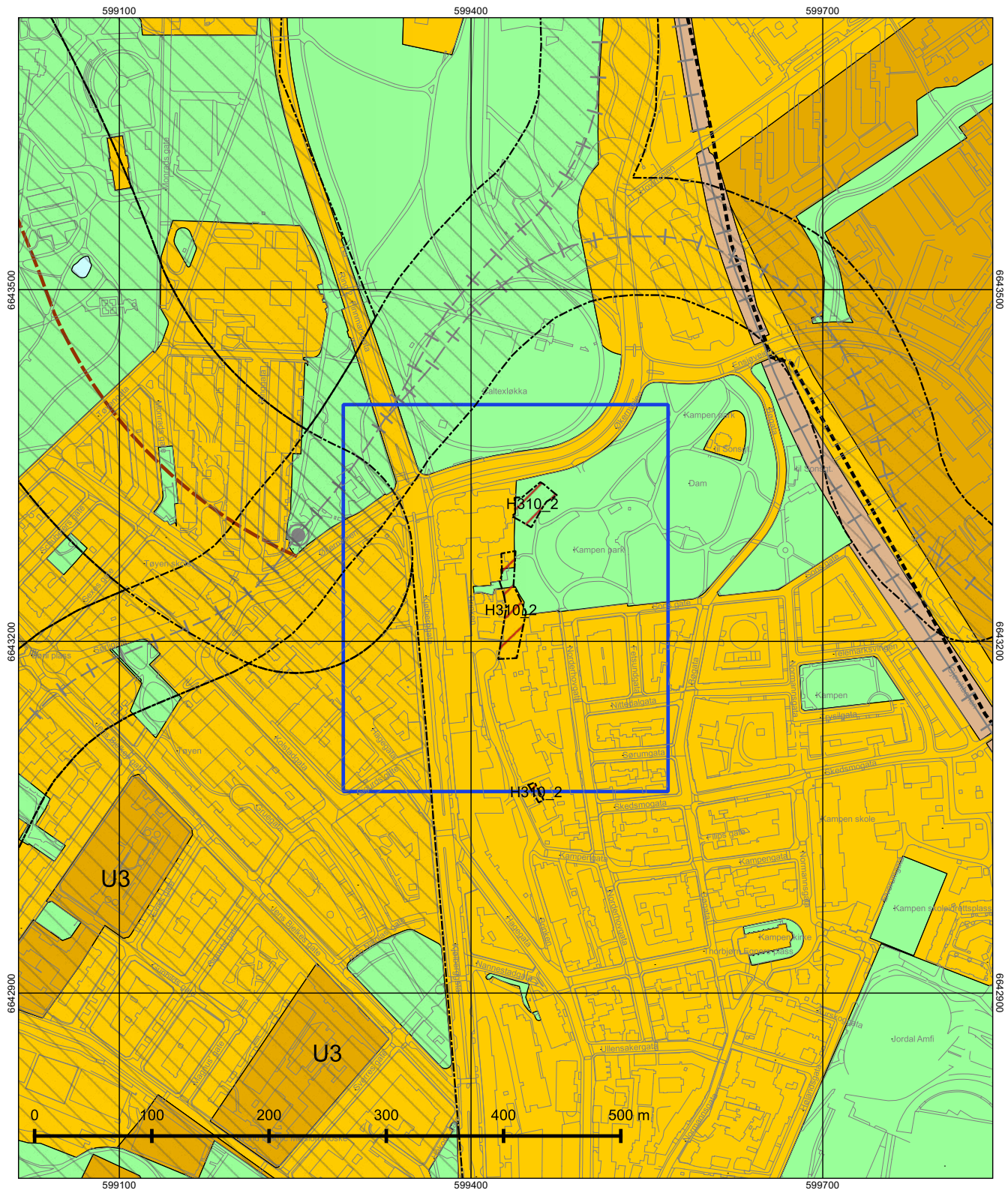
— — — Plangrense (gammel lov)

— — — Plangrense (ny lov)



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 Oslo Dato: 02.05.2025 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3 	Naturmangfold – Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort). – Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.		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.
	PlottID/Best.nr: 142226/ 86511044 Adresse: BRINKEN 61 Gnr/Bnr: 231/63	Deres ref.: 13229/ MAFI@MSAKTV Kommentar:	



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 Dato: 02.05.2025 Målestokk 1:3000 Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32 PlottID/Best.nr: 142226/86511044 Deres ref.: 13229/ MAFI@MSAKTV	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.		

Tegnforklaring - kommuneplan

	Farled		Bebyggelse og anlegg, eksisterende
	Fjernveg (tunnel)		Bebyggelse og anlegg, fremtidig
	Fjernveg		Bane, eksisterende
	Markagrense		Havn, eksisterende
	Plangrense		Havn, fremtidig
	Sporveg (tunnel), fremtig		Kollektivknutepunkt, fremtidig
	Sporveg (tunnel), eksisterende		Grønnstruktur, eksisterende
	Sporveg, eksisterende		Grønnstruktur, fremtidig
	Sporveg, fremtidig		Forsvaret
	Jernbane (tunnel), fremtidig		LNF-areal, eksisterende
	Jernbane (tunnel), eksisterende		LNF-areal, fremtidig
	Jernbane, eksisterende		Spredt boligbebyggelse, eksisterende
	Turvei		Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Ny T-bane/jernbanestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	T-banestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Jernbanestasjon (ikke juridisk)		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Banetrase (ikke juridisk)		Farled
	Fjordtrikk (ikke juridisk)		Småbåthavn, eksisterende
	Samferdsel (ikke juridisk)		Småbåthavn, fremtidig
	Eksisterende kollektivknutepunkt		Naturområde
	Fremtidig kollektivknutepunkt		Friluftsområde
	Spredt boligbebyggelse		Ytre by (utviklingsområder)
	Bestemmelsesgrense		Indre by (utviklingsområder)
	Aktivitetssone marka		H570 - Bevaring kulturmiljø
			H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
			H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
			H810_2 - Krav om felles planlegging
			H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
			H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
			H110 - Nedlagsfelt drikkevann
			H190 - Andre sikringssoner
			H310_1 - Kvikkleire
			H310_2 - Steinsprang
			H320_1 - Stormflo
			H320_2 - Elveflom
			H390 - Deponi



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-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. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

Notater

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.
Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendoms-
megling § 6-3 og § 6-4.

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

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

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

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

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

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Brinken 61
0654 OSLO

Meglerforetak: Aktiv Gamle Oslo / Bjørvika
Saksbehandler: Monica Frøseth

Telefon: 480 35 999
E-post: monica.froseth@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre