



aktiv.

Birch-Reichenwalds gate 34, 0483 OSLO

**Lys og meget attraktiv 3-roms med
solrik balkong - Garasje* - Nyere
bad og kjøkken**



Partner / Eiendomsmegler / Avdelingsleder

Marius Wang

Mobil 468 28 887
E-post mw@aktiv.no

Aktiv Grefsen

Kjelsåsveien 18, 0488 OSLO. TLF. 468 28 887

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 6 300 000,-
Fellesgjeld: Kr 136 803,-
Omkostn.: Kr 9 562,-
Total ink omk.: Kr 6 446 365,-
Felleskostn.: Kr 3 879,-
Selger: Elias Kjelløkken
Hanna Marie Bakke

Kjelløkken

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1947
BRA-i/BRA Total 60/74 kvm
Tomtstr.: 18297 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 76, bnr. 182
Andelsnr.: 64
Oppdragsnr.: 1012250028

Lys og meget attraktiv 3-roms med solrik balkong - Garasje*

Velkommen til Birch-Reichenwalds gate 34. En lekker 3-roms leilighet med attraktiv beliggenhet på Storo. Leiligheten er i et av områdets mest populære borettslag. Borettslaget er et av de grønneste i Oslo med flotte fellesarealer. Kort vei til "alt" du måtte trenge i hverdagen.

Hva liker selger:

Den god romslige og luftige følelsen med frodig utsyn fra balkongen og tilnærmet ikke noe innsyn. Ikke minst utsynet fra balkongen når det flotte kirsebærtreet blomstrer i april/mai.

Solrik balkong med sol fra 12-22 sommerstid

Kjellerbod og loftsbod

Muligheter for garasje eller biloppstilling

Godt med gjesteparkering

Bad pusset opp i 2012

Kjøkken fra 2012

Fellesvaskeri/sykkelbod i kjelleren

Grokasser for deg med grønne fingre



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Kjøkken fra 2012	32
Tilstandsrapport	47
Egenerklæring	67
Budskjema	77

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 60 m²

BRA - e: 14 m²

BRA totalt: 74 m²

TBA: 6 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 4 m² Kjellerbod

2. etasje

BRA-i: 60 m² Stue, Soverom, Soverom 2, Bad, Stue/kjøkken, Bod, Entré

5. etasje

BRA-e: 10 m² Loftsbod

TBA fordelt på etasje

2. etasje

6 m² Balkong

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Det finnes sykkelboder og fellesvaskeri i kjeller. Borettslaget har også tilrettelagt for leie av grokasser både foran og bak blokken. Det finnes felles grillplass og lekeplass ved Grefsenveien.

Beboere har normalt satt barnevogner ned til venstre ved trapp (kjelleretasje en halv trapp ned)

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

18297 m²

Tomtebeskrivelse

Pent opparbeidet tomt på 18.285,1 kvm. Tomten er opparbeidet med asfalterte gangarealer, gressplen, variert beplantning, sittegrupper, utelys m.m. Styret har inngått avtale med gartner for vedlikehold av beplantningen i borettslaget. Borettslaget er at av de grønneste i området med store grøntarealer. Internt så har man store gressplener, felles grill samt lekeplass for barn.

Det ble i 2015/2016 utført diverse oppgraderinger av utearealene. Gangveiene ble asfaltert, og det ble lagt ny kantstein og montert ny gatebelysning. Det ble også gjort arbeider på parkeringsplasser og sykkelparkering, og ny beplantning. For dem med grønne fingre kan man ha sin egen grokasse.

Beliggenhet

Meget attraktiv beliggenhet på Storo hvor det er kort vei til alt du måtte trenge. Leiligheten ligger sentralt til med 3 minutters gange til t-bane, trikk, nærbutikker mm.

Sandaker, Torshov og Storo har godt utvalg av service- og fritidstilbud. Nabolaget kan tilby flere restauranter og barer. Storo Storsenter er det naturlige valget for shopping. Bademuligheter finnes i Nydalen og oppover i Akerselva. Lett å komme seg ut i skogen. Hopper man på toget ved Grefsen stasjon så har man Varingskollen alpint senter noen få stopp unna.

Det er flotte turmuligheter i området, med bl.a Akerselva rett utenfor døren. Akerselva renner gjennom Nydalen og er med på å forsterke den idylliske opplevelsen av området. Elven kan benyttes til både bading (Nydalsdammen og Nydalen badeplass) og fiske (Man kan fiske edelkreps og ørret visse deler av året.) . Følger du Akerselva som strekker seg mer enn 8 km fra Maridalsvannet i Maridalen og videre ned gjennom Nydalen forbi Lillo og til slutt ut ved Paulsenkaia i Bjørvika, kan du kombinere markatur eller bytur langs en elven. Langs elva er det mange historiske minner bl. a. 20 fosser og hele 45 bruer (en av de like utenfor leiligheten her) og flere badeplasser. Badeplassen i Nydalen ligger bare ett steinkast unna leiligheten.

Maridalen har et fantastisk utvalg av turstier, både til fots, på sykkel og ski. Kort vei også til Sognsvann og Nordmarka, med alle sine muligheter. Like i nærheten ligger også Grefsenkollen, med fantastisk utsikt over hele Oslo og Grefsenkollen restaurant. For den treningsglade har man også SATS i Nydalen og på Storo samt Fresh Fitness, samtlige kun få minutter unna leiligheten.

Nydalen er et knutepunkt for kollektiv transport, og man kan velge mellom trikk, buss, T-bane, flybuss eller tog, alt innenfor få minutters gangavstand. Med hyppige avganger og linjer i alle retninger kommer man seg enkelt dit man skal.

Adkomst

Det vil bli satt opp AKTIV visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Det er blokk bebyggelse i området

Barnehage/Skole/Fritid

Det er mange flotte skole og barnehager i området:

Barnehager:

- Espira Grefsen Stasjon barnehage (1-5 år) 0,2 km
- Lillohagen Fus barnehage (0-5 år) 0,3 km
- Ragnas Hage (0-5 år) 0,4 km

Skoler:

- Nordpolen skole (1-10 kl.) 0.5 km
- Fernanda Nissen skole (1-7 kl.) 0.6 km
- Akademiet realfagsskole Oslo (7-10 kl.) 1.3 km
- Morellbakken skole (8-10 kl.) 0.8 km
- Bentsebrua skole (8-10 kl.) 1.2 km

- Nydalen videregående skole 1.4 km
- Foss videregående skole 2.5 km

Skolekrets

Birch-Reichenwalds gate 34 sogner til Fernanda Nissen skole

Offentlig kommunikasjon

Birch-Reichenwalds gate 34 har svært gode kollektivmuligheter som gjør det enkelt å komme seg rundt i Oslo, uansett om du foretrekker buss, trikk, T-bane eller tog.

Trikken er et veldig godt alternativ med kun 2 minutters gange til Grefsenveien. Herfra går trikkelinje 11, 12 og 18, som tar deg direkte til sentrale steder som Majorstuen, Frogner, Grünerløkka og Oslo sentrum.

For de som reiser med T-banen, ligger Storo og Nydalen stasjon bare 5 minutters gange unna. Fra Storo og Nydalen kan du ta linje 4 og 5. Begge linjene gir god dekning til både Oslo sentrum og utkanten av byen

Fra Grefsenveien går det også nattbuss (Linje 11N, 12N), Busslinje 11N går mellom

Kjelsås og Majorstuen via Storo, Torshov og Jernbanetorget. Busslinje 12N går mellom Kjelsås og Majorstuen via Frogner, Solli og sentrum. Begge linjene erstatter trikken om natten

I tillegg er Grefsen stasjon bare 10 minutters gange fra Sandakerveien 101A. Her har du togtlinjene RE30 og R31

Om du foretrekker å kjøre bil, er Oslo S bare 13 minutter unna, noe som gir enkel tilgang til både sentrum og E6 for videre reiser.

Med så mange kollektivmuligheter rett utenfor døren, er Birch-Reichenwalds gate 34 et perfekt sted for deg som ønsker en fleksibel og praktisk reisehverdag i Oslo

Bygningssakkyndig

Matias Utnem

Type tekst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Boligblokk på 4 etasjer, lof og kjeller med bærende konstruksjon i betong. Skillende dekker i armert betong. Fasader forblendet med pusset og malt mur, utyllende bindingsverk med liggende malt/beiset panel på balkonger. Klassisk saltakkonstruksjon antat teknet med papp/ membran. Grunnmur i betong antat fundamentert til faste eller komprimerte masser.

Sammendrag selgers egenerklæring

Har du kjennskap til eiendommen?

Svar: Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2020

Hvor lenge har du eid boligen?

År: 5

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige Forsikring

Polise/avtalenr.: 86197317

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Det er montert speil med belysning på badet i mars 2023. Montering ble utført av elektriker fra Elektrisk Kompagni AS. Faktura vedlagt viser også til montering

av utvendig stikk, men slikt utvendig stikk ble aldri lagt opp. Rørlegger har også hjulpet til med bytte av waterguard tilknyttet varmtvannsberederen. Det er også hengt opp en hylle på badet. Hyllen har vi hengt opp selv ved å skru to skruer inn i fugen mellom flisene og satt inn skrueranker som er fylt med silikon før skruer ble skrudd inn.

Arbeid utført av: ELEKTRISK KOMPAGNI AS

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: I forbindelse med oppheng av nye led-spotter under overskap på kjøkkenet i september 2024 ble det også lagt opp 3 nye sikringer og varmtvannsberederen ble koblet rett i det elektriske anlegget i veggen. Arbeid utført av Connect Elektro AS og dokumentasjon lastet opp i boligmappen.

Arbeid utført av: Connect Elektro AS

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

Svar: Ja

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Vi leier parkering med ladeboks i garasjeanlegg via borettslaget. Leie av parkering med og uten ladeboks skjer via borettslagets regler

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Det ble lagt frem forslag på generalforsamlingen 2025 om å innhente tilbud for å vurdere om vinduer og balkongdører skal byttes. Det er ikke vedtatt at noe arbeid skal gjennomføres per dags dato. Men dersom det vedtas bytting av vinduer og balkongdører i fremtiden kan det medføre økte felleskostnader

Standard

Gulv: Fliser på badet, laminatgulv i øvrige rom.

Vegger: Fliser på veggene på badet. Øvrige vegger har slette, malte flater.

Himling: Slette, malte flater.

Entré:

Innbydende entré med plass til sko og yttertøy. Ekstra god oppbevaringsplass i Bod/walk in garderobe. Dørcalling på vegg.

Stue:

Lys og romslig stue av god størrelse, store vindusflater som sørger for rikelig med lysinnslipp. Stuen er lett innredelig med sofa/tv-seksjon samt stort spisebord. Fra

stuen er det utgang til overbygget balkong på ca. 6 kvm med svært gode solforhold (sol fra ca. kl 12- 22 på sommeren). Det er stort skjermet grøntområde foran balkongen.

Kjøkken:

Pent og praktisk separat IKEA-kjøkken fra 2012 med gode arbeidsflater og godt med skaplass. Kjøkkenet er innredet med over- og underskap med slette fronter og laminat benkeplate. Det er nedfelt oppvaskkum med etthånds blandebatteri og montert dekkplater på vegg ved vask og koketopp. Integrerte hvitevarer, herunder komfyr, mikrobølgeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kombiskap for kjøl/frys. Det er montert strømuttak og belysning under overskap. I tillegg er det installert automatisk lekkasjestopper.

Bad:

Pent flislagt bad fra 2012 med gulvvarme. Badet er innredet med servantskap med heldekkende servant og etthånds blandebatteri. Over servanten er det montert speil med integrert belysning. Dusjhjørne med dører i herdet glass. Det er vegghengt toalett og opplegg for vaskemaskin

Soverom 1:

Hovedsoverommet er et lyst og innbydende rom med plass til en stor dobbeltseng med nattbord på hver side. God plass til oppbevaring i stort garderobeskap eller andre oppbevaringsløsninger. Godt med naturlig lyssinnslipp.

Soverom 2:

Det andre soverommet er også et lyst og fint rom som passer perfekt som barnerom, gjesterom eller kontor. Du har plass til seng og oppbevaring i stort garderobeskap. Soverommet ligger vendt mot rolig grøntområde uten trafikk

.....
TG0: Ingen avvik

TG1: Mindre eller moderate avvik

TG2: Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak

TG2: Avvik som kan kreve tiltak

TG3: Store eller alvorlige avvik

TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Takstmannens vurdering ved TG2:

Vinduer:

Tilstanden vurderes til TG2 på grunn av alder

Dører:

Alder på ytterdør er nær eller over forventet teknisk levetid

Overflater:

Det ble registrert noe knirk ved belastning enkelte steder på gulvet.

2.ETASJE > BAD Overfater vegger og himling:

Tilstanden vurderes til TG2 på grunn av registrerte overflateavvik og bom under fliser.

Det anbefales rengjøring og behandling av fuger.

2.ETASJE > BAD Overflater Gulv:

Tilstanden vurderes til TG2 på grunn av begrenset fall, ujevnheter og slitasje i fuger.

Det anbefales jevnlig tilsyn og vedlikehold, og utbedring av fuger kan

være aktuelt for å oppretholde overflatens fuktbestandighet. Ved fremtidig

rehabilitering bør det legges nyt gulv med korrekt fall.

2.ETASJE > BAD Sluk, membran og tettesjikt:

Tilstanden vurderes til TG2, pga alder.

2.ETASJE > BAD Sanitærutstyr og innredning:

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikkring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli
oppdaget. Dette kan føre til omfatende fuktskader i omkringliggende byggematerialer

2.ETASJE > STUE/KJØKKEN Avtrekk:

Tilstanden vurderes til TG2, da ventilasjonsløsningen ikke gir reell lufutskifning og har
begrenset effekt på fukt og varme fra matlaging. Det anbefales jevnlig rengjøring eller
utskifting av filter, og vurdering av alternativ løsning med utkast dersom mulig

Vannledninger:

Tilstanden vurderes til TG2 på grunn av registrert bruk av eldre kobberrør på deler av
anlegget. Det anbefales jevnlig tilsyn, og utskifting bør vurderes ved tegn til lekkasje

Avløpsrør:

Tilstanden vurderes til TG2, på grunn av alder og materiale i de eldre delene av
anlegget. Det anbefales jevnlig tilsyn og vurdering av tilstand ved rehabilitering eller
ved tegn til redusert kapasitet, lekkasje eller luktproblematikk

Innbo og løsøre

Medfølger:

- Vitrineskap i hjørnet av stuen
- Plassbygd klesskap på hovedsoverom medfølger.
- Taklampe på kjøkken,
- Taklampe på hovedsoverom

- Taklampe på gjesterom/kontor medfølger.
- Enkelt høyskap i bod på loftet
- Innredningen i kjellerboden

Kan medfølge (må spesifiseres i budrunde):

- Sengegavel inkludert fastmonterte hotellamper

Medfølger ikke:

- Taklampe over spisebord i stuen

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

Hvitevarer

Medfølger:

- Alle hvitevarer på kjøkkenet følger med
- Vaskemaskin på bad

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

Moderniseringer og påkostninger

- Det er montert speil med belysning på badet i mars 2023.
- Satt inn ledlysspotter under overskap på kjøkkenet i 2024, det også lagt opp 3 nye sikringer og varmtvannsberederen ble koblet rett i det elektriske anlegget i veggen.

TV/Internett/Bredbånd

Borettslaget har kollektiv avtale med Telia for levering av TV og bredbåndstjenester. Avtalen inkluderer TV-pakken "Start" og 200/200 Mbps bredbånd. Kostnadene for avtalen er inkludert i husleien.

Beboere kan individuelt velge bort TV og få 750/350 Mbps hastighet i stedet, eller velge bort bredbånd og få den største TV-pakken med 110 poeng. I tillegg kan beboere individuelt oppgradere sin bredbåndsforbindelse etter følgende prisliste.

For beboere med TV og bredbånd:

- 500 Mbps, kr 149,- pr mnd.
 - 750 Mbps, kr 179,- pr mnd.
 - 1250 Mbps, kr 229,- pr mnd.
- For beboere med kun bredbånd

1250 Mbps, kr 179,- pr mnd.

Parkering

Storo borettslag har 55 parkeringsplasser ute og 46 garasjeplasser i P-huset under Hus 5 og 8 i Grefsen Stasjon. Disse plassene leies ut til andelseiere i Storo borettslag, og tildeles etter ansiennitet på venteliste. Ta kontakt med styret for å sette deg på venteliste. I tillegg har borettslaget 14 gjesteparkeringsplasser som kan benyttes av besøkende til borettslaget. Alle beboere som benytter parkeringsplassene selv eller til sine gjester plikter å gjøre seg kjent med parkeringsreglementet.

Styreleder oppgir pr 19.03.2025 at det pt finnes ledige uteplasser uten lademulighet. Det er ellers korte ventelister på biloppstilling med lading og garasje.

2 på venteliste utendørs med lading og 4 stykker på venteliste til garasje. Dette er pr 21.03.25.

Alle plasser i P-huset samt plass 27-41 ute er klargjort for lading av elbil. Leietaker som har behov for dette kan melde fra til styret som så vil montere ladeboks. Leie av plass og ladeboks faktureres månedlig via OBOS, mens strømforbruk betales via vår samarbeidspartner Charge365. Leietakere som ønsker å lade må registrere seg hos Charge365 og kan starte lading via app eller ladebrikke.

Prisene for leie av parkeringsplass og bruk av strøm fastsettes av styret og annonseres på denne nettsiden og pr e-post til leietakerne. Fra 1. januar 2022 gjelder følgende priser:

Ordinær uteplass: kr 330,- pr mnd

Uteplass med elbillading: kr 550,- pr mnd + strømforbruk

Ordinær garasjeplass: kr 700,- pr mnd

Garasjeplass med elbillading: kr 850,- pr mnd + strømforbruk

Strømpris fra 01.02.2024: kr 1,00 pr kWh

Engangsgebyr fra OBOS ved alle nye avtaler/endringer: kr 750,-

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

Birch-Reichenwalds gate 34 er en del beboerparkeringssone E, bydel Sagene.

Priser for beboerparkeringstillatelse for 1 år:

Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 6200 kroner

Elbil: 2090 kroner

Motorsykkkel og moped: 3100 kroner

El-motorsykkkel og el-moped: 1045 kroner

Solforhold

Det er sol på balkongen fra ca. kl 12-22 i sommerhalvåret

Forsikringsselskap

Gjensidige Forsikring

Polisenummer

86197317

Radonmåling

Radon er ikke relevant da leiligheten er i 2.etasje

Energi

Oppvarming

Leiligheten er oppvarmet med panelovner (elektrisitet) og gulvvarme på badetrom

Info strømforbruk

Leiligheten hadde et strømforbruk på 7131 kWh i 2024. Merk at dette vil variere etter antall i husstanden og forbruk

Energikarakter

F

Energifarge

Rød

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 6 300 000

Formuesverdi primær

Kr 1 497 163

Formuesverdi primær år

2024

Formuesverdi sekundær

Kr 5 988 650

Formuesverdi sekundær år

2024

Info formuesverdi

De beregnede boligverdiene beregnes av Statistisk sentralbyrå (SSB). Beregningene baserer seg på en modell ut fra størrelsen på bolig, boligtype, boligprisene i området for denne boligtypen, boligens alder og geografisk plassering.

Formuesverdi beregnes ut fra hvordan type bolig det er snakk om:

primærboliger (boligen du selv bor i): Formuesverdien settes til 25 prosent av beregnet markedsverdi for boliger med markedsverdi under 10 millioner kroner primærboliger med markedsverdi over 10 millioner kroner: Opp til 10 millioner kroner verdsettes til 25 prosent av beregnet markedsverdi. Det over 10 millioner verdsettes til 50 prosent av beregnet markedsverdi i 2022 og til 70 prosent av markedsverdi i 2023.

sekundærboliger (utleieboliger mv): Formuesverdien settes til 100 prosent av beregnet markedsverdi i 2023 (95 prosent i 2022). Se skatteetaten for mer informasjon: <https://www.skatteetaten.no/person/skatt/hjelp-til-riktig-skatt/bolig-og-eiendeler/bolig-eiendom-tomt/formuesverdi/>

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, eiendomsskatt og innvendig vedlikehold. Listen er ikke uttømmende

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.

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader: Kr 3 721,-

Trappevask: Kr 158,.

Felleskostnader inkluderer:

Kabel-TV, bredbånd, betjening av andel fellesgjeld, trappevask, vaktmestertjenester, felles byggforsikring, strøm til fellesarealer, drift og vedlikehold, kommunale avgifter, forretningsførsel, revisjonskostnader og styrehonorar

Enkelte leiligheter er ilagt eiendomsskatt. Eiendomsskatt kreves inn via felleskostnader i månedene: mai, juni, september og november

Felleskostnader pr. mnd

Kr 3 879

Andel Fellesgjeld

Kr 136 803

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

24.07.2025

Andel fellesformue

Kr 45 204

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Borettslaget

Borettslagsnavn

Storo Borettslag

Organisasjonsnummer

948546051

Andelsnummer

64

Om borettslaget

Borettslaget består av 185 andelsleiligheter. I tillegg kommer 1 tjenesteleilighet. Storo Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948546051, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune. Gårds- og bruksnummer: 76 182

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

Styret:

Henvelender til styret sker enklest ved e-post til storo@styrerommet.no, evt. kan det legges brev i styrets postkasse, men dette kan ta noe lenger behandlingstid. Se borettslagets hjemmeside på www.vibbo.no/storo for ytterligere informasjon.

Vibbo:

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Vaktmester:

Vaktmester Kai Henning Nymoen ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i henhold til stillingsbeskrivelse. Vaktmesterkontoret har adresse B2 24 og kan kontaktes hverdager mellom kl. 08 og kl. 16. Vaktmester kan også kontaktes på telefon 918 64 374, e-post vaktmesterstoro@gmail.com.

Økning av felleskostnader og fremtidig vedlikehold fra årsmøtet 2025:

I de kommende årene må det også påregnes jevnlige justeringer av husleien. Rentekostnadene kan ventes å synke noe, men Oslo kommune har varslet til dels store økninger i kommunale avgifter. I tillegg bør borettslagets drifts- og vedlikeholdsbudsjett justeres noe opp, og vi bør forsøke å øke våre oppsparte midler igjen.

Årsmøtet ber styret hente inn tilbud fra kvalifiserte leverandører for utskifting av alle vinduer i borettslaget. Tilbudene skal inneholde kostnadsoverslag samt vurdering av hvilke vindustyper som best ivaretar energieffektivitet, støydemping og bokomfort. Styret skal på et senere tidspunkt fremlegge innhentede tilbud og sin innstilling for årsmøtet, som tar den endelige beslutningen om gjennomføring og finansiering. Det anbefales videre at styret ser på vindusbytte i samtidighet med andre energieffektiviserende tiltak som kan øke sannsynlighet for gjennomslag for ENOVA støtte.

Om borettslaget bestemmer seg for vindusutskiftning må det påregnes en økning i felleskostnader og fellesgjeld

Styrets arbeid 2024:

Styrets arbeid:

Det er i 2024 avholdt 10 styremøter, regnskapsmøte, og generalforsamling. Styret har arrangert vår- og høstdugnad med svært godt oppmøte fra beboerne. I forbindelse med vårdugnaden ble det også organisert grilling ved lekeplassen. Den viktigste saken for styret har vært håndtering av strammere økonomi. De totale kostnadene for borettslaget har økt betydelig de siste årene som følge av økt rente, høyere strømkostnader, store økninger i kommunale avgifter og generelt større prisstigning.

For å unngå store og plutselige økninger i husleien har styret valgt å redusere drifts- og vedlikeholdsbudsjettet og bruke borettslagets sparekonto som buffer. Vi har på denne måten klart oss med mer moderate, men regelmessige husleieøkninger. I 2024 ble det nødvendig å bytte ut brannvarslingsanlegget i høyblokka da det ikke lenger var mulig å skaffe reservedeler til det gamle. Dette medførte at borettslaget hadde høyere kostnader enn budsjettet.

Styret fikk også gjennomført en energikartlegging med støtte fra Enova og Oslo kommune. Dette er en nødvendig forberedelse for evt fremtidig utskifting av vinduer og dører. I de kommende årene må det også påregnes jevnlige justeringer av husleien. Rentekostnadene kan ventes å synke noe, men Oslo kommune har varslet til dels store økninger i kommunale avgifter. I tillegg bør borettslagets drifts- og vedlikeholdsbudsjett justeres noe opp, og vi bør forsøke å øke våre oppsparte midler igjen.

Siste oppgraderingene i borettslaget:

2024: Brannvarsling Ny brannvarsling i høyblokka.

2023:

Tørkerom: Varmeviftene i BR18-22 og BR24-28 ble byttet ut med energibesparende tørkere fra El-Björn.

Uteområdene: Utbedret ujevne plenoverflater; beskjæring av trær utført av arborist

2022:

Ny isolasjon av kjellerrør, Nye utelamper, Diverse utbedringer på uteområdene, Vaskemaskiner/tørketromler, Heisvedlikehold

2021:

Rens av ventilasjon. Ferdigstilling av rørfornyning. Maling av bodvegger. Sliping og polering av kjellergulv. Etablering av tråkkheller ved BR 16. Etablering av elbil-lading på uteparkering. Oppgradering av bredbånd. Rørfornyning.

2020:

Rørfornyning. Brannvarslere og slukkere. Rørfornyningen har pågått gjennom hele 2020, og avsluttes sommeren 2021. Sanering av gamle rør Vaskemaskiner/tørketromler. Steinsetting av sykkelparkering. Planting av hekk.

2019:

Alle lamper på loft og i kjeller er blitt byttet til LED lamper med bevegelsessensor. Utebelysningen bra BR30-34, forbi flaggstanga, opp mot lekeplassen, og foranhøyblokka ble byttet. De gamle var gått ut av produksjon og vi var tomme for reservedeler.

Rørfornyingsprosjektet ble startet opp høsten 2019.

Det ble installert ladeopplegg fra Zaptec på alle parkeringsplasser i garasjen.

2016: Alle gangveier, parkeringsarealer og kjøreveier fikk ny asfalt og granitt kantstein. Det ble montert dypbrønner for restavfall, glass/metall og papp/kartong på 3 områder i borettslaget. Gjesteparkeringen ble utvidet til 7 plasser hver ved GR35-45 og BR24-34. Det ble plantet bøkehekk langs grensen til Lillo og Grefsen Stasjonsby, syrinbusker og kulelønn og mange andre typer busker ble plantet rundt om i borettslaget.

2015:

Oppstart rehabilitering av utomhus arealet. Ferdigstilt 2017.

2014:

Ny vaskemaskin i BR 26. Uteområdet: Etablering av bed, beplantning, fortetning og beplantning på vollen. Ny vedlikeholdsavtale med gartnerfirma.

2013:

Montert fugleavvisere på resterende blokker. Pusset opp bad i vaktmesterleilighet. Rens av ventilasjonskanaler og avtrekksvifte. Sanering av asbest på gamle sentralvarmerør i kjeller.

2011:

Skiftet heisstoler og styringsmekanismer i høyblokka. Fullført etablering av nye bed foran BR 6-22. Nye luftelyrer i BR 6-16. Ny vaktmestergarasje i det gamle fryseriet.

2010:

Montering av nye brannvarslere, -tepper og -slinger i hver leilighet. Rehabilitering og oppgradering av lekeplass. Ny beplantning foran innganger og etablering av ny gangveibelysning.

2009:

Fasaderehabilitering ferdigstilt høst 2009 med enkelte mangler som ferdigstilles i 2010.

2008: Ny drenering langs alle blokkene ble ferdigstilt. Fasaderehabilitering startet høst 2008 med etterisolering og ny fasadebekledning med luftet pussystem og trepanel inne på balkongene. Nye ventiler montert i alle kjøkken og soverom. Omlegging av tak etter behov.

Lånebetingelser fellesgjeld

Lånenr: * OBBK02-98207791938

Type: A

Restsaldo: 26 074 601,-

Restløpetid: 23 år 8 md.

Term pr år: 12

Type rente: Flyt

Rente: 5,6% pr juli 2025

Sikringsordning fellesgjeld

Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en partene.

Forkjøpsrett

Vi avklarer denne parallelt som salget. Det sørger for en raskere avklaring etter budaksept samt at man vet hva man skal by mot.

Borettslaget og øvrige medlemmer av OBOS har forkjøpsrett. Kontakt megler for mer informasjon. Det kreves medlemskap i OBOS for å erverve/eie denne boligen. Andelstegning skjer ved signering av kjøpekontrakt for personer som ikke er medlem i OBOS. Innmelding koster 500,- pr person.

Regnskap/budsjett

Årsregnskapet viser et underskudd på kr 534 705. Underskuddet kommer av at kostnadene for borettslaget har økt betydelig de siste årene som følge av økt rente, høyere strømkostnader, store økninger i kommunale avgifter og generelt større prisstigning. Det var også nødvendig å bytte ut brannvarslingsanlegget i høyblokka da det ikke lenger var mulig å skaffe reservedeler til det gamle. Dette medførte at borettslaget hadde høyere kostnader enn budsjettet.

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift. Disponible midler pr 31.12.2024 var på kr 1 993 318,-.

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket.

Styregodkjennelse

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å

gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjenning ikke er saklig begrunnet.

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

Vedtekter/husordensregler

Det er tillatt å bruke gass- og elektrisk grill på balkongene, men ikke kullgrill. Det er andelseiers ansvar å påse at grillen plasseres i forsvarlig avstand til bordkledning og alt annet brennbart, samt at gassbeholder oppbevares forskriftsmessig i henhold til Brannvernforskriftene. Det skal påses at naboene ikke blir sjenert av grillrøyk.

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Megler har kopi av selskapets husordensregler og vedtekter. Dette kan interessenter få oversendt.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt med vilkår og tillatelse kan trekkes tilbake av styret. Det er kun tillatt med hund og katt så fremt beboeren innhenter skriftlig samtykke fra alle beboere i oppgangen og forelegger disse for styret for godkjenning før anskaffelse. Gitt at andre beboere ikke ønsker dyrehold skal dette begrunnes. Allergi for hund/katt må dokumenteres med legeattest. Styret kan, dersom det ikke foreligger saklig grunner fra andre beboere for å nekte dyrehold, tillate dyreholdet.

Videre kan styret, dersom dyreholdet er til sjenanse for andre beboere/naboer, trekke tilbake tillatelsen til dyrehold

Forretningsfører

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 76, bruksnummer 182 i Oslo kommune. Andelsnr. 64 i Storo Borettslag med orgnr. 948546051

Tinglyste heftelser og rettigheter

En servitutt er en rettighet/forpliktelse eller bestemmelse. Denne kan være både positiv og negativ. Bestemmelsen innskrenker en eiers rett til å fritt bestemme over egen eiendom. F.eks en nabo som gir en annen nabo rett til å kjøre over sin eiendom. En servitutt etableres i all hovedsak ved inngåelse av en avtale, enten skriftlig eller muntlig, mellom de berørte partene, men den kan også være etablert på andre måter.

Andelen overdras fri for pengeheftelser. På borettslagets eiendom er det tinglyst ulike erklæringer/servitutter og pengeheftelser, bla. tilknyttet fellesgjeld.

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

301/76/182:

06.05.1950 - Dokumentnr: 5267 - Best. om vann/kloakkledn.
Med flere bestemmelser

30.05.1968 - Dokumentnr: 7656 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:76 Bnr:217
Med flere bestemmelser

16.07.1986 - Dokumentnr: 42945 - Best. om vann/kloakkledn.

08.04.2013 - Dokumentnr: 272858 - Jordskifte
Jordskiftesak 0200-2010-006 Grefsen Stasjonsby
Gjelder denne registerenheten med flere

03.03.2025 - Dokumentnr: 242578 - Jordskifte
Jordskiftesak - 20-049513REN-JOOV/JLST Grefsen Stasjonsby
Gjelder denne registerenheten med flere

19.11.1946 - Dokumentnr: 11345 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:76 Bnr:104

29.12.1987 - Dokumentnr: 87520 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:76 Bnr:277

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest følgende ferdigattester:

Oppføring av våningshus datert 24.04.1952

Nye balkonger og oppussing av fasade datert 18.08.1992

Ferdigattest/brukstillatelse datert

24.04.1952.

Vei, vann og avløp

Vann: Tilkoblet offentlig nett

Avløp: Tilkoblet offentlig nett

Adkomst: Adkomst fra offentlig vei

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligformål med tilhørende anlegg i henhold til reguleringsplan S-2255 datert 28.07.1977 med tilhørende reguleringsbestemmelser.

Vedtatt av

Miljøverndepartementet 28.07.1977.

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15,

Kommuneplan 2015 - 2030. Se også S-2937,1.10.87 endr.reg.best.

S-2352 - Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for del av gnr.76, bnr.104, Grefsenveien 35 - 45, Storo, som reguleres til byggeområde for boliger (boligparkering) og felles avkjørsel, Oslo kommune. Vedtatt av Miljøverndepartementet 29.09.1978. Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015 - 2030.

S-5142 - Detaljregulering med konsekvensutredning og med reguleringsbestemmelser for Ny vannforsyning Oslo - Stamnett - Vedtatt av Bystyret, egengodkjenning 04.03.2022

KDP-17: Kommunedelplan for torg og møteplasser.

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning, 22.04.2009.

Kommuneplan fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030. Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

For mer info om kommuneplan se: <https://www.oslo.kommune.no/politikk/kommuneplan/tidligere-kommuneplandokumenter/#gref>

Pågående plansaker i området:

Saksnummer 202212601: Grefsenveien/Sandakerveien mellom Åsengata og

Grefsenveien 48 - Detaljregulering - Siste dok. i saken datert 16.06.2025 - Hensikten

med prosjektet er å bedre fremkommelighet og trafikkssikkerhet for syklist i Sandakerveien og Grefsenveien på strekningen mellom Åsengata og Disen vendesløyfe

Saksnummer 202205180: Detaljregulering - Storokrysset fra Grefsenveien 48 til Disen - Siste dok. i saken datert 11.04.2025 - Hensikten med prosjektet er å bedre fremkommelighet og trafikkssikkerhet for syklist i Sandakerveien og Grefsenveien på strekningen mellom Åsengata og Disen vendesløyfe

Saksnummer 202214970: Hans Nielsen Hauges gate - Sykkeltilrettelegging - Detaljregulering- oppdatering av planforslag etter offentlig ettersyn - Siste dok. i saken datert 24.06.2025 - Bymiljøetaten foreslår å omregulere Hans Nielsen Hauges gate mellom Sandakerveien og Nordkappgata fra kjørevei, fortau og annen veigrunn til kjørevei, sykkelstige, fortau og annen veigrunn. Hovedhensikten med planforslaget er å tilrettelegge for et høystandard sykkelanlegg i begge retninger.

Pågående byggesaker i området:

Saksnummer 200713261: Grefsenveien 35 - Oppføring av støyvoll - Tillatelse gitt - Siste dok. 30.09.2024

Saksnummer 201715042: Grefsenveien 49 - Oppføring av boligblokk - Venter på tilleggsdokumentasjon - Siste dok. 09.05.2022

Saksnummer 202550965: Grefsenveien 49 - Fasadeskilt og uthengsskilt - 24 Seven Fitness - Venter på tilleggsdokumentasjon - Siste dok. 10.06.2025

Saksnummer 201509485: Hans Nordahls gate 96 A - B - Innglassing av balkonger - Tillatelse gitt - Siste dok. 19.06.2025

Saksnummer 202300974: Sandakerveien og Nycoveien - Opparbeidelse av vei - Endret tillatelse gitt - Sist dok. 12.06.2025

Saksnummer 202456118: Grefsenveien 9 A-B og Fredrik Glads gate 8 A-B - Oppføring av boligbygg og ombygging av eksisterende bolig - Rammetillatelse gitt- Siste dok. 14.04.2025

Opplistingen er ikke uttømmende og interessenter oppfordres til å sette seg inn i relevante reguleringsplaner. For mer info om regulering-/arealplaner se Oslo kommune Saksinnsyn: <https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=saksinnsyn>

Adgang til utleie

Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med samtykke kan andelseier overlate bruken av boligen til andre i inntil tre år hvis andelseier har

bodd i boligen i minst ett av de to siste årene. Utleie i andre tilfeller kan godtas ved særlige grunner, jf. burrettslagslova § 5-6. Utleie forutsetter at leiligheten har forsvarlige radonverdier. Se også borettslags vedtekter og konferer megler ved spørsmål. Andelseier som selv bor i boligen, kan overlate bruken av deler av boligen til

andre. I tillegg kan andelseier overlate bruken av hele boligen til andre opp til 30 døgn i løpet av året

Legalpant

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

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.

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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

6 300 000 (Prisantydning)

136 803 (Andel av fellesgjeld)

6 436 803 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 212 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

7 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

9 562 (Omkostninger totalt)

17 462 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

20 262 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

6 446 365 (Totalpris. inkl. omkostninger)

6 454 265 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

6 457 065 (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.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 9 562

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring 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 0.9% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 15 900,- oppgjørshonorar kr 7 000,- og visninger kr 2 500,- pr stk. Markedspakke er satt til 19 900,- Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 45 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Marius Wang
Partner / Eiendomsmegler / Avdelingsleder
mw@aktiv.no
Tlf: 468 28 887

Oppdragstaker

Grefsen og Torshov Eiendomsmegling, organisasjonsnummer 884030862
Kjelsåsveien 18,

Salgsoppgavedato

02.08.2025







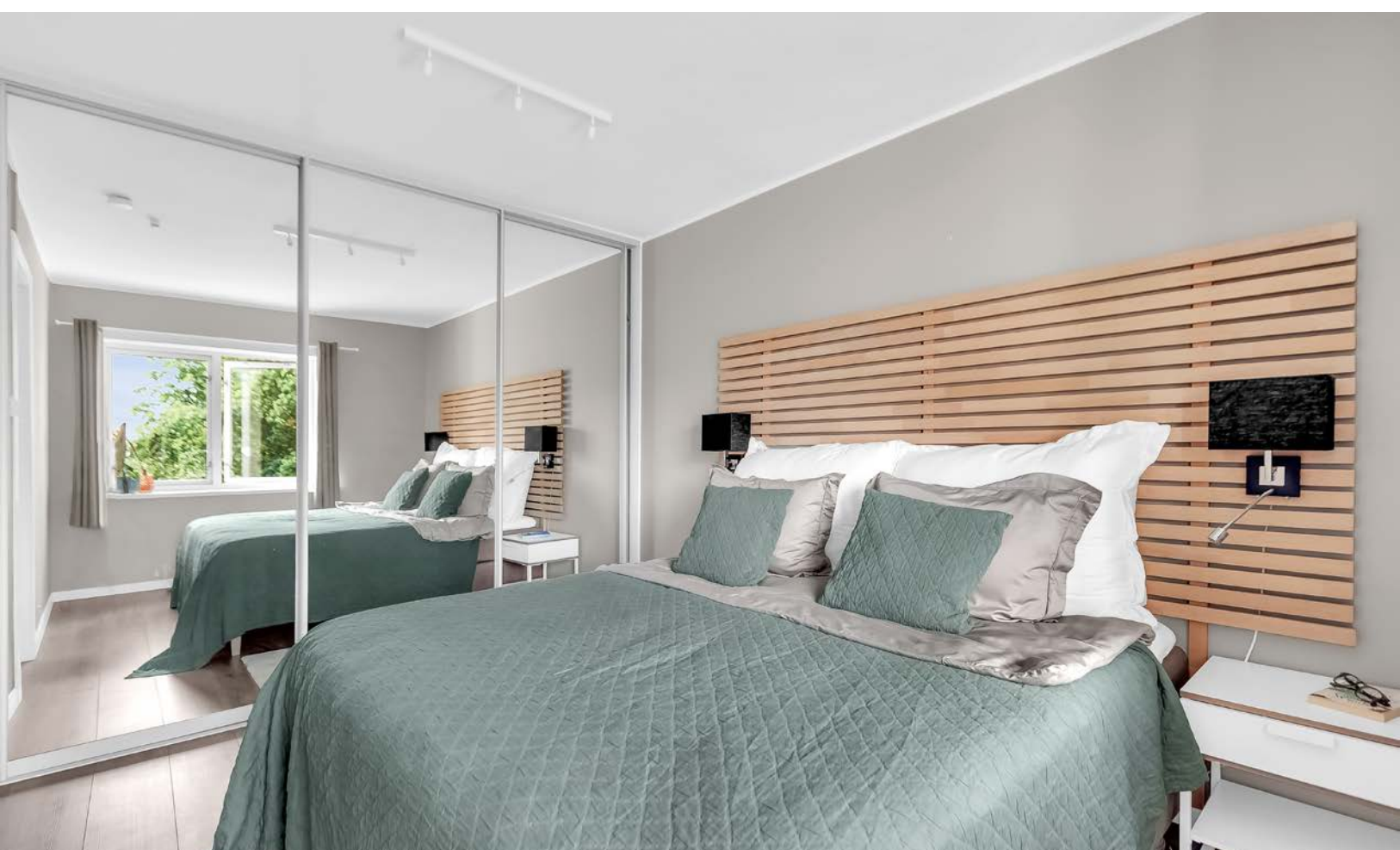




















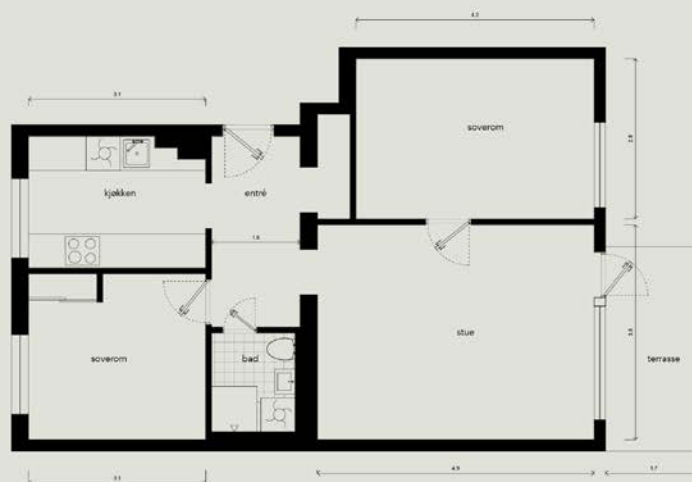








BIRCH-REICHENWALDSGATE 34



*Topnet av Built By AS
Tegningen er ikke målbart
Avvik kan forekomme*

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

Vedlegg

Tilstandsrapport



Boligbygg med flere boenheter



Birch-Reichenwalds gate 34, 0483
OSLO



OSLO kommune

gnr. 76, bnr. 182

Andelsnummer

Sum areal alle bygg: BRA: 74 m² BRA-i: 60 m²



Befaringsdato: 07.07.2025

Rapportdato: 24.07.2025

Oppdragsnr.: 22486-1012

Referansenummer: TR4447

Foretak: BUILTBY AS

Takstingeniør: Matias Utnem



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

buliltby as

Rapportansvarlig

Matias Utne

post@buliltby.no

920 59 064

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iwerdi.no/>).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Overordnet vurdering:

Boligen fremstår med normal bruksslitasje sett i forhold til alder og tidligere oppgraderinger. Flere bygningsdeler er fra byggeår eller rehabilitert i 2012, og det er registrert enkelte avvik og tegn på aldring i materialer og tekniske komponenter. Dette gjelder blant annet vinduer, avløpsrør, deler av vanninstallasjonen, samt overflater og fallforhold på badet.

Ventilasjonen vurderes som funksjonell, men kjøkkenet har kun kullfilterventilator uten direkte avkast, noe som begrenser luftutskiftningen. Det er enkelte tegn til aldersslitasje i overflater og komponenter, men ingen bygningsmessige strakstiltak er vurdert som nødvendige på befaringstidspunktet.

Flere bygningsdeler er gitt tilstandsgrad 2 (TG2) som følge av alder, tekniske begrensninger og normal slitasje. Boligen vurderes samlet sett å ha et moderat vedlikeholdsbehov på kort til mellomlang sikt.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1952

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligen har vinduer med isolerglass fra 1985. Vindusrammene er utført i malt treverk, og det er integrerte spalteventiler i karm for tilluft.

Boligen har inngangsdør med dokumentert brann- og lydklassifisering. Døren er utstyrt med kikkhull
Boligen har balkong med utgang fra stue. Balkongen har betongdekke med overliggende treremmer som toppdekke. Rekkverket er målt til ca. 112 cm.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv i boligens øvrige rom har laminat, og det ble registrert noe knirk ved belastning enkelte steder. Veggene består hovedsakelig av malte, slette flater, med enkelte vegger med malt tapet. Det er registrert noen mindre hull og merker i veggene, samt normal slitasjegrad som følge av bruk.
Himlingene er utført med slette, malte flater. Overflatene vurderes samlet sett å være i funksjonell stand, med mindre avvik av kosmetisk karakter.

Skilledekker i armert betong.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Badet er fra 2012 og er innredet med servantskap med heldekkende servant og etthånds blandebeholder. Over servanten er det montert speil med integrert belysning. Dusjhjørne med dører i herdet glass. Det er vegghengt toalett og opplegg for vaskemaskin.
Bad – vegger og himling
Veggene på badet er flislagt.

Himlingen består av slett, malt overflate med innfelte downlights. Gulvet på badet er flislagt og har elektrisk gulvvarme. Dusjonen er nedsenket med ca. 10 mm i forhold til øvrige gulvflater.

Baderommet har to sluk: ett hjelpesluk plassert i dusjonen, som er tilkoblet hovedsluk under servanten via rørføring i gulvet. Begge sluk er av plast og har klemring for mekanisk innfesting av membran.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og lar seg derfor ikke kontrollere visuelt.

Badet er tilknyttet mekanisk avtrekk med ventil plassert på veggen over dusjonen. Avtrekksfunksjonen ble testet med papir og vurderes som tilfredsstillende.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilleggende konstruksjoner.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet er innredet med over- og underskap med slette fronter og laminat benkeplate. Det er nedfelt oppvaskkum med etthånds blandebeholder og montert dekkplater på vegg ved vask og koketopp. Over koketoppen er det installert ventilator med kullfilter uten direkte avkast til friluft.

Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer, herunder komfyr, mikrobølgeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kombiskap for kjøp/frys. Det er montert strømuttak og belysning under overskap. I tillegg er det installert automatisk lekkasjestopper, noe som vurderes som et positivt tiltak for å redusere risiko for vannskader. Innredningen og det tekniske anlegget fremstår funksjonelt og med normal bruksslitasje sett i forhold til alder.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen har rør-i-rør-system med fordelerskap plassert i entreen. Synlige vannrør i tilknytning til vask på kjøkkenet er av eldre kobberør, og benyttes som inntak for vann. Avløpsrør under servant på bad og under kjøkkenvask er av plast. Det er synlige plastavløpsrør under servant på badet og under vasken på kjøkkenet. I tillegg er det registrert eldre type avløpsrør av støpejern.

Boligen har mekanisk avtrekk fra badet, samt ventilator med kullfilter på kjøkkenet. Tilluft til boligen skjer via ventiler i vinduer og yttervegg, noe som bidrar til naturlig luftutskiftning i oppholdsrommene.

Løsningen vurderes som funksjonell, men det bemerkes at kullfilterventilator ikke gir reell utskiftning av inneluft og har begrenset effekt på fukt og varme fra matlaging. Varmtvannsberederen er plassert i entreen og har produksjonsår 2012. Berederen er utstyrt med automatisk lekkasjesikring, noe som reduserer risiko for vannskader ved eventuell lekkasje.

Alder på berederen tilsier at den nærmer seg midten av forventet levetid, som normalt er 15–20 år. Det ble ikke registrert synlige avvik ved visuell kontroll.
Sikringsskapet er plassert i felles trappeoppgang og er utstyrt med automatsikringer.

Arealer

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

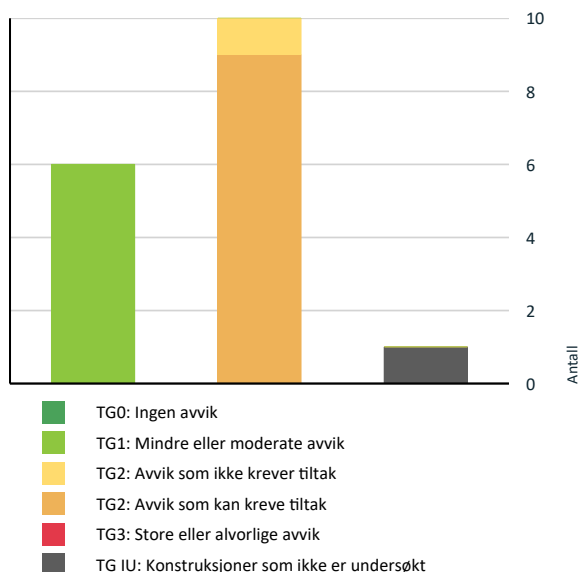
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

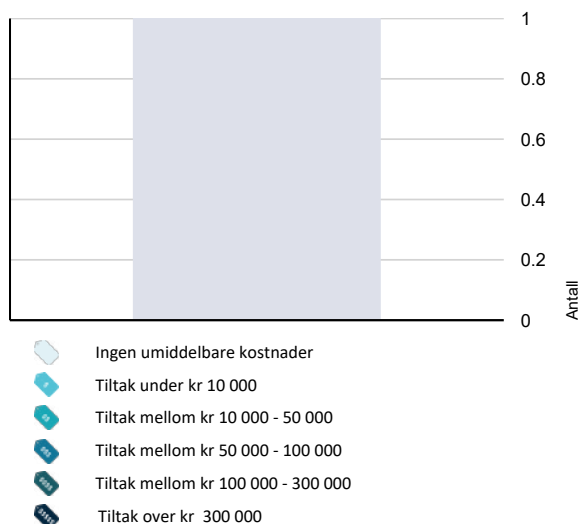
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > 2.Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

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

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

! Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 2.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 2.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > 2.Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

1952

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard

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

Tilbygg / modernisering

2024	3 nye sikringer i sikringsskap
2020	Ny benkeplate på kjøkkenet
2024	Spotter under overskap på kjøkken
2023	Nytt speil med belysning på badet

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Boligen har vinduer med isolerglass fra 1985. Vindusrammene er utført i malt treverk, og det er integrerte spalteventiler i karm for tilluft.

Årstall: 1985

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Alder på glass og karmen tilsier at komponentene er nær eller over forventet teknisk levetid for vinduer, som normalt ligger mellom 30 og 40 år for isolerglass. Det ble ikke registrert punktering av glass eller betydelige skader, men aldersslitasje og redusert isolasjonsverdi må påregnes.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstanden vurderes til TG2 på grunn av alder.

TG 2 Dører

Boligen har inngangsdør med dokumentert brann- og lydklassifisering. Døren er utstyrt med kikkhull

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Alder på ytterdør er nær eller over forventet teknisk levetid.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har balkong med utgang fra stue. Balkongen har betongdekke med overliggende treremmer som toppdekke. Rekkverket er målt til ca. 112 cm.

INNENDIG

TG 2 Overflater

Gulv i boligens øvrige rom har laminat, og det ble registrert noe knirk ved belastning enkelte steder. Veggene består hovedsakelig av malte, slette flater, med enkelte vegger med malt tapet. Det er registrert noen mindre hull og merker i veggene, samt normal slitasjegrad som følge av bruk. Himlingene er utført med slette, malte flater. Overflatene vurderes samlet sett å være i funksjonell stand, med mindre avvik av kosmetisk karakter.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble registrert noe knirk ved belastning enkelte steder på gulvet.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Tilstanden vurderes til TG2 på grunn av knirk i gulv og registrert overflateslitasje.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Skillende dekker i armert betong.

VÅTROM

2.ETASJE > BAD

Generell

Badet er fra 2012 og er innredet med servantskap med heldekkende servant og etthånds blandebatteri. Over servanten er det montert speil med integrert belysning. Dusjhjørne med dører i herdet glass. Det er vegghengt toalett og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2012

Kilde: Eier

2.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Bad – vegger og himling

Veggene på badet er flislagte.

Himlingen består av slett, malt overflate med innfelte downlights.

Årstall: 2012

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Ved visuell kontroll ble det registrert misfarging og sprekker i fugene, samt svertesoppvekst i deler av dusjsonen. Det er også påvist bom (hulrom) under enkelte fliser, noe som indikerer redusert vedheft mellom flis.

Konsekvens/tiltak

- Selv om bom eller hullryd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.
- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

Tilstanden vurderes til TG2 på grunn av registrerte overflateavvik og bom under fliser. Det anbefales rengjøring og behandling av fuger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet på badet er flislagt og har elektrisk gulvvarme. Dusjsonen er nedsenket med ca. 10 mm i forhold til øvrige gulvflater.

Årstall: 2012

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist sprekker i fliser.

Det er registrert misfarging av fuger samt noe ujevnhet i flisoverflaten. Videre ble det målt begrenset fall mot sluk i dusjsonen, anslått til ca. 7–9 mm, noe som er lavere enn anbefalt verdi iht. Byggforskserien (minimum 1:50, tilsvarende 20 mm over én meter).

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Tilstanden vurderes til TG2 på grunn av begrenset fall, ujevnheter og slitasje i fuger. Det anbefales jevnlig tilsyn og vedlikehold, og utbedring av fuger kan være aktuelt for å opprettholde overflatens fuktbestandighet. Ved fremtidig rehabilitering bør det legges nytt gulv med korrekt fall.

2.ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Baderommet har to sluk: ett hjelpesluk plassert i dusjonen, som er tilkoblet hovedsluk under servanten via rørføring i gulvet. Begge sluk er av plast og har klemring for mekanisk innfesting av membran.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og lar seg derfor ikke kontrollere visuelt.

Årstall: 2012

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Mer enn halparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Badet er oppgradert i 2012. Teknisk levetid for membran er normalt 20–30 år ved normalt bruk, jf. Byggforskserien.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Tilstanden vurderes til TG2, pga alder.

2.ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

2.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Badet er tilknyttet mekanisk avtrekk med ventil plassert på veggen over dusjonen. Avtrekksfunksjonen ble testet med papir og vurderes som tilfredsstillende.

2.ETASJE > BAD

TG III Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN

2.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet er innredet med over- og underskap med slette fronter og laminat benkeplate. Det er nedfelt oppvaskkum med etthånds blandebatteri og montert dekkplater på vegg ved vask og koketopp. Over koketoppen er det installert ventilator med kullfilter uten direkte avkast til friluft.

Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer, herunder komfyr, mikrobølgeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kombiskap for kjøll/frys. Det er montert strømuttak og belysning under overskap. I tillegg er det installert automatisk lekkasjestopper, noe som vurderes som et positivt tiltak for å redusere risiko for vannskader.

Innredningen og det tekniske anlegget fremstår funksjonelt og med normal bruksslitasje sett i forhold til alder.

2.ETASJE > KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 2 Avtrekk

Kjøkkenet er utstyrt med ventilator med kullfilter, uten avkast til friluft.

Årstall: 2012

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Kullfiltervifte resirkulerer luften gjennom et filter som fjerner lukt og fettpartikler, men gir ikke utskifting av luft og fuktighet fra rommet. Denne typen løsning har begrenset effekt sammenlignet med avtrekk med direkte utkast.

Konsekvens/tiltak

- Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

Tilstanden vurderes til TG2, da ventilasjonsløsningen ikke gir reell luftutskiftning og har begrenset effekt på fukt og varme fra matlaging. Det anbefales jevnlig rengjøring eller utskifting av filter, og vurdering av alternativ løsning med utkast dersom mulig.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Boligen har rør-i-rør-system med fordelerskap plassert i entreen. Synlige vannrør i tilknytning til vask på kjøkkenet er av eldre kobberrør, og benyttes som inntak for vann. Avløpsrør under servant på bad og under kjøkkenvask er av plast.

Årstall: 2012

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

De eldre delene av vannsystemet (kobber) har passert deler av forventet levetid og kan være utsatt for slitasje og tæring over tid.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

Tilstanden vurderes til TG2 på grunn av registrert bruk av eldre kobberrør på deler av anlegget. Det anbefales jevnlig tilsyn, og utskifting bør vurderes ved tegn til lekkasje.

TG 2 Avløpsrør

Det er synlige plastavløpsrør under servant på badet og under vasken på kjøkkenet. I tillegg er det registrert eldre type avløpsrør av støpejern.

Vurdering av avvik:

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

Støpejernsrør har generelt lang levetid, men kan med tiden være utsatt for innvendig korrosjon, avleiringer eller sprekker, spesielt i skjøter.

Konsekvens/tiltak

- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Tilstanden vurderes til TG2, på grunn av alder og materiale i de eldre delene av anlegget. Det anbefales jevnlig tilsyn og vurdering av tilstand ved rehabilitering eller ved tegn til redusert kapasitet, lekkasje eller luktproblematikk.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har mekanisk avtrekk fra badet, samt ventilator med kullfilter på kjøkkenet. Tilluft til boligen skjer via ventiler i vinduer og yttervegg, noe som bidrar til naturlig luftutskiftning i oppholdsrommene.

Løsningen vurderes som funksjonell, men det bemerkes at kullfilterventilator ikke gir reell utskiftning av inneluft og har begrenset effekt på fukt og varme fra matlaging.

TG 1 Varmtvannstank

Tilstandsrapport

Varmtvannsberederen er plassert i entreen og har produksjonsår 2012. Berederen er utstyrt med automatisk lekkasjesikring, noe som reduserer risiko for vannskader ved eventuell lekkasje.

Alder på berederen tilsier at den nærmer seg midten av forventet levetid, som normalt er 15–20 år. Det ble ikke registrert synlige avvik ved visuell kontroll.

Årstall: 2012

Kilde: Eier

Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskapet er plassert i felles trappeoppgang og er utstyrt med automatsikringer.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

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

Nei

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Ukjent

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

Ja

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

Ukjent

Tilstandsrapport

Generell kommentar

Takstmannens vurdering av det elektriske anlegget er basert på visuell inspeksjon, informasjon fra eier, eventuell dokumentasjon og bruk av en standard sjekkliste. Det elektriske anlegget fremstår som funksjonelt, men det er ikke utført en fullstendig kontroll. For en mer detaljert vurdering anbefales en kontroll av autorisert elektroinstallatør eller kontrollør.

Branntekniske forhold

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

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

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

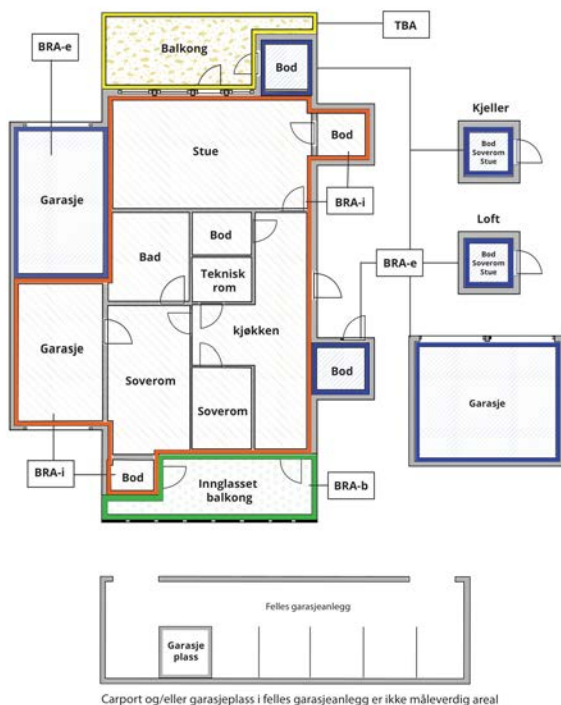
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Arealet med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2.Etasje	60			60	6
Loft		10		10	
Kjeller		4		4	
SUM	60	14			6
SUM BRA	74				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2.Etasje	Stue, Soverom, Soverom 2, Bad, Bod, Entré, Kjøkken		
Loft		Bod	
Kjeller		Bod	

Kommentar

Arealmålingen er utført med laser. Det er bruken av rommene på befaringsdagen som definerer P-rom og S-rom, selv om rommene kan være i strid med teknisk forskrift eller mangle godkjenning fra kommunen.

Aralet kan være komplisert eller umulig å måle nøyaktig, da det kan være vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger eller på grunn av skjevheter og utforminger i bygningskonstruksjoner, som karnapp, buer, vinkler som ikke er rette, samt åpne rom over flere etasjer.

BRA-i: Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende yttervegger.

BRA-e: Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten, men som tilhører denne. Dette inkluderer arealer med adkomst fra fellesareal eller utvendig adkomst, som for eksempel privat frittstående garasje eller boder.

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten.

Bod på loft har skråtak, det er gulvarealet som er målt.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar:

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	59	15

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.7.2025	Matias Utnem	Takstingeniør
	Elias Kjelløkken	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	76	182		0	18285.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Birch-Reichenwalds gate 34

Hjemmelshaver

Storo Borettslag

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Birch-Reichenwalds gate ligger i bydel Sagene som er Oslos kulturbydel. Gjennom bydelen renner Akerselva og langs dens bredder finner man Norges gamle industrihistorie; Oskar Braatens litterære miljø. Trehusbebyggelsen langs Maridalsveien og fabrikkmiljøet ved Sagveien hører til det historiske Sagene. Bydelen har et aktivt kulturliv med kor og korps, kunstforening og historielag, amatørteater og danseundervisning. Ringvei 2 går gjennom bydelen i syd.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

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

Regulering

Regulering

Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger.

Om tomten

Pent opparbeidet tomt på 18.285,1 kvm. Tomten er opparbeidet med asfalterte gangarealer, gressplen, variert beplantning, sittegrupper, utelys m.m.

Annet

Oppvarming

Leiligheten er oppvarmet med panelovner (elektrisitet) og gulvvarme på baderom.

Ferdigattest / brukstillatelse

Ferdigattest er utstedet for eiendommen den 22.05.1952.

Byggemåte

Byggemåte

Boligblokk på 4 etasjer, loft og kjeller med bærende konstruksjon i betong. Skillende dekker i armert betong. Fasader forblendet med pusset og malt mur, utfyllende bindingsverk med liggende malt/beiset panel på balkonger. Klassisk saltakkonstruksjon antatt teknet med papp/membran. Grunnmur i betong antatt fundamentert til faste eller komprimerte masser.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum

0

År

1986

Forsikring

Selskap

Avtalenr

Type

Forsikringssum

Årlig premie

Kommentar

Felles bygningsforsikring i regi av sameiet. Forsikringspolise er ikke fremlagt. Det forventes at eiendommen er tilstrekkelig forsikret.

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.07.2025	
For gyldighet på rapporten se forside		

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

• Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampspærren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelige eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

•Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

•I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på

veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

Bygninger og leiligheter kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder inkluderer membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, samt vann- og avløpsnett. Elde og utidsmessighet, kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke fanges opp ved visuell kontroll.

Tilstandsgrader er satt på bygningsdeler som er synlige inne i leiligheten, selv om enkelte av disse kan omfattes av sameiets vedlikeholdsansvar, slik som vinduer og entrédører. Befaringen ble gjennomført i dagslys, med god tilkomst til vurderte bygningsdeler, og ingen hindringer under besiktigelsen. Møbler og inventar ble ikke flyttet på under befaringen.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Grefsen/Torshov	
Oppdragsnr.	
1012250028	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Hanna Marie Bakke Kjelløkken	Elias Kjelløkken
Gateadresse	
Birch-Reichenwalds gate 34	
Poststed	Postnr
OSLO	0483
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	2020
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	5
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Gjensidige Forsikring
Polise/avtalnr.	86197317

Document reference: 1012250028

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

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Det er montert speil med belysning på badet i mars 2023. Montering ble utført av elektriker fra Elektrisk Kompagni AS. Faktura vedlagt viser også til montering av utvendig stikk, men slikt utvendig stikk ble aldri lagt opp. Rørlegger har også hjulpet til med bytte av waterguard tilknyttet varmtvannsberederen. Det er også hengt opp en hylle på badet. Hyllen har vi hengt opp selv ved å skru to skruer inn i fugen mellom flisene og satt inn skrueranker som er fylt med silikon før skruer ble skrudd inn.

Arbeid utført av

ELEKTRISK KOMPAGNI AS

Filer

[Faktura oppheng av speil på bad mars 2023 - Elektrisk Kompagni AS.pdf](#)

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

☒ 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, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

I forbindelse med oppheng av nye led-spotter under overskap på kjøkkenet i september 2024 ble det også lagt opp 3 nye sikringer og varmtvannsberederen ble koblet rett i det elektriske anlegget i veggen. Arbeid utført av Connect Elektro AS og dokumentasjon lastet opp i boligmappen.

Arbeid utført av

Connect Elektro AS

Filer

[1Samsvarserklæring.pdf](#)

[1Sluttkontroll_R1.pdf](#)

[2Risikovurdering_R1.pdf](#)

[20240920_082719.jpg](#)

[20240920_082714.jpg](#)

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Vi leier parkering med ladeboks i garasjeanlegg via borettslaget. Leie av parkering med og uten ladeboks skjer via borettslagets regler.

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det ble lagt frem forslag på generalforsamlingen 2025 om å innhente tilbud for å vurdere om vinduer og balkongdører skal byttes. Det er ikke vedtatt at noe arbeid skal gjennomføres per dags dato. Men dersom det vedtas bytting av vinduer og balkongdører i fremtiden kan det medføre økte felleskostnader.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Vi har selv lagt ny forlenget benkeplate på kjøkkenet der platetoppen er. Da vi tok over leiligheten i juli 2020 var det kun en kort benkeplate på siden av kjøkkenet der platetoppen er. Vi kjøpte da benkeplate på IKEA med likt mønster og byttet ut den korte benkeplaten med en som strekker seg fra skapene og helt bort til vinduet for bedre benkeplass og oppbevaring under benk.

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 næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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 avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

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



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



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



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1012250028

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Hanna Marie Bakke Kjelløkken	e6c702412fa3bd0b1d5c4 0bd58b9d0bd19447281	01.07.2025 19:31:59 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Elias Kjelløkken	abe6d9e8410bcdf85ed97 82a34b5c60d8f1b857c	01.07.2025 19:32:46 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1012250028

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



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 eieendom (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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. AVTREKKSVENTILATER 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, krokhangte 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE 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 kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**dekningen 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.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Birch-Reichenwalds gate 34
0483 OSLO

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Marius Wang

Oppdragsnummer:

Telefon: 468 28 887
E-post: mw@aktiv.no

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 viderefremidlet 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: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre