

aktiv.

Rathkes gate 7B, 0558 OSLO

**Sjarmerende og klassisk 2-roms
perle i miljøgate på Grünerløkka |
Stukkatur & rosett | Peis | Hyggelig
bakgård**



Salgsleder / Partner / Eiendomsmegler MNEF

Kristoffer Ottesen

Mobil 465 03 502
E-post kristoffer.ottesen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Grünerløkka
Thorvald Meyers gate 44, 0552 OSLO

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 990 000,-
Fellesgjeld: Kr 49 585,-
Omkostn.: Kr 127 210,-
Total ink omk.: Kr 5 166 795,-
Felleskostn.: Kr 4 196,-
Selger: Monika Taraldset

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1898
BRA-i/BRA Total 50/54 kvm
Tomtstr.: 444 m²
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 228, bnr. 275
Snr. 16
Oppdragsnr.: 1008240166

Ditt nye hjem?

Velkommen til denne nydelige 2-roms leiligheten på Grünerløkka, perfekt plassert i en rolig, enveiskjørt gate ved Rathkes plass! Her får du en god kombinasjon av klassisk sjarm og moderne fasiliteter. Leiligheten byr på en romslig, lys stue med åpen kjøkkenløsning – perfekt for sosiale sammenkomster eller rolige kvelder foran den koselige peisovnen. Soverommet er lunt og innbydende, badet moderne, og entréen gir et flott førsteinntrykk. Det er også rikelig med oppbevaringsplass: I tillegg til innebod, disponerer leiligheten egen kjeller- og loftsbod.

Høydepunkter:

- Stille miljøgate bidrar til et godt bomiljø
- Store vindusflater som slipper inn rikelig med daglys
- Originalt, nymalt tregulv og 3 meters takhøyde
- Sjarmerende bakgård med eget sykkelkur og lukket bod til barnevogner
- Tre boder, innvendig kott, kjellerbod og loftsbod
- Attraktiv beliggenhet med nærhet til Grunerløkkas pulserende liv, men likevel en følelse av tilbaketrukkethet

Velkommen til visning! Denne klassiske perlen er verdt en titt.



Innhold

Velkommen	2
Om eiendommen	24
Egenerklæring	52
Megleropplysninger	57
Husordensregler	59
Vedtakter	61
Nabolagsprofil	70
Forbrukerinformasjon	78
Budskjema	79

STUE



Leiligheten har en god planløsning som gjør det enkelt å dele opp de sosiale sonene. Det er en åpen stue/kjøkken løsning slik at du enkelt kan kommunisere mellom de sosiale sonene.

Lekker peis som varmer godt. Denne kommer godt med på kalde vinterdager!
De store vinduene og den romslige takhøyden skaper en god atmosfære i leiligheten.



Leiligheten er fylt med klassiske detaljer som stukkatur og rosetter.



KJØKKEN



Leiligheten har et pent kjøkken med et stilfult uttrykk. Det er rikelig med benke- og skaplass.

På kjøkkenet er det en svært praktisk kjøkkenøy som forlenger benkeplassen, samtidig som den kan brukes som middagsbord.

Fullverdig kjøkken med induksjonstopp, oppvaskmaskin, stekeovn og micro.





BAD



Lekker bad med flislagt gulv og vegger.
Varmekabler i gulv.

På badet er det servantinnredning med
skuffer, laminatbenkeplate, speil,
dusjkabinett og gulvstående toalett.
Det er også opplegg for vaskemaskin.



SOVEROM



Leiligheten har et stort soverom med god plass til dobbeltseng.

Soverommet er malt i lune og behagelige farger.

Godt med garderobeplass i den plassbebygde garderoben.



Leiligheten har en romslig entré med god plass til å henge fra seg yttertøy.



Det er en pent opparbeidet bakgård.



Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 50 m²

BRA - e: 4 m²

BRA totalt: 54 m²

Bruksareal

BRA-i: 50 m²

Entré/gang, bad, soverom, kjøkken/stue

BRA-e: 4 m²

Bod i felles kjeller

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

TAKHØYDER:

-Takhøyden i leilighet er mellom ca. 2,70 og 2,90 meter. Takhøyde på badet er ca. 2,36 meter.

Takhøyde i gangen er ca. 2,22 meter

MÅLING:

-Målingen er gjennomført med lasermåler på stedet og skissert opp.

AREAL:

-Tomteareal er hentet fra Eiendomsverdi/Propcloud

BODER:

-Bod i kjeller på 4 kvm. Bod på loft har ikke målbart areal da det er skråtak .

Tomtetype

Fellestomt

Tomtestørrelse

444 m²

Tomtebeskrivelse

Pent opparbeidet tomt med felles sittegrupper og sykkelskur.

Beliggenhet

Leiligheten ligger rolig til i enveiskjørt gate og har en meget sentral beliggenhet på Grünerløkka. Rett rundt hjørnet finner du Sofienbergparken som er perfekt for grilling og avslapping på late sommerdager. I nærheten ligger også flotte rekreasjonsområder som Akerselva, Ola Narr, Tøyenparken og Botanisk hage. Det samme gjør Munchmuseet og Tøyenbadet med utebasseng på sommeren.

Grünerløkka er kanskje den mest stemningsfulle bydelen i Oslo og er kjent for sitt yrende folkeliv og grønne lunger. På Grünerløkka finner du det meste du kan tenke deg av butikker, kafeer, spisesteder, barer m.m. På Birkelunden arrangeres det ofte forskjellige markeder og andre kulturaktiviteter. Leiligheten ligger også midt i mellom Dansens Hus og Riksscenen/Kulturbryggeriet. Kveldslivet her er også absolutt noe å anbefale med Delicatessen, Parkteatret, Mucho Mas, Tea Lounge, Sult, Munchies, Villa Paradiso, SüdØst, Bar Boca og Blå i umiddelbar nærhet. I leilighetens nabogård finner du den nye og populære kaffebaren Kuro hvor du kan nyte bakevarer og spesialitetskaffe i kule og minimalistiske lokaler. De deler lokale med klesbutikken F5 Concept Store som selger klær til både dame og herre fra norske designere.

Bortsett fra å slappe av i parken eller å kose seg på kafeer, er det også mye annet å finne på i nærområdet. Akerselva er like ved, og her går det en hyggelig tursti langs elvebredden, fra sentrum i sør til Maridalen/Nordmarka i nord med sine mange turmuligheter, sommer som vinter. For de treningsglade finner man også EVO og SATS i umiddelbar nærhet.

I tillegg er det gangavstand til Oslo sentrum. Her har du med andre ord alle ønskelige fasiliteter rett utenfor døren! En perfekt kombinasjon av fredelige omgivelser og det urbane livet.

Et bredt kollektivtilbud i nærområdet gjør det enkelt å ta seg fra leiligheten og videre til de fleste av byens hjørner. Rett ved har du Schous plass der du finner holdeplass for trikkelinjene 11 Majorstuen - Briskeby - Kjelsås, 12 Majorstuen - Aker Brygge - Kjelsås og 18 Rikshospitalet - Grefsen stasjon. Har du egen bil er veien kort ut til Ring 2 både i retning Tøyen og Carl Berners plass, samt ned til Ring 1. Det er heller ikke mange meterne til Trondheimsveien med trikkelinjen 17 Rikshospitalet - Sinsen - Grefsen stasjon, i tillegg til bussrutene 30 Bygdøy-Nydalen, 31 Snarøya - Fornebu - Tonsenhagen - Grorud, og 31E Fornebu-Kalbakken.

Flere utdanningsinstitusjoner er også rett i nærheten som nye Westerdals, Arkitekthøyskolen og Kunsthøyskolen i Oslo.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Bygningssakkyndig

Joacim André Karlsen

Byggemåte

Bygård på 5 etasjer, loft og kjeller med bærende konstruksjon i mur. Gulvskille i antatt trebjelkelag isolert med stubbloftsleire.

Fasader forblendet med pusset og malt mur. Klassisk saltakkonstruksjon antatt teknet med papp/membran. Bygningen har malte trevinduer med tre-lags glassfelt med produksjonsår 1985. Entredør med sikkerhetslås som er brannklassifisert type b30.

De undernevnte punktene har blitt merket med TG 2 eller TG 3:

Våtrom

Overflate vegger og himling - TG 2

Overflate gulv - TG 2

Membran, tettesjiktet og sluk - TG 2

Kjøkken - TG 2

Vinduer og ytterdører - TG 2

WC og innvendige vann- og avløpsrør - TG 2

Varmtvannsbereder - TG 2

Ventilasjon - TG 2

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Ja

Beskrivelse; Har observert møll og majorstuebiller for et år siden, men etter anbefalte tiltak fra skadedyrbekjemper ble problemet borte.

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

Ja

Beskrivelse; Observert ett skjeggekre for noen år siden, men aldri siden.

Har heller ikke hørt om noen andre leiligheter i sameiet med dette problemet.

Standard

Se bildetekst for nærmere beskrivelse av standard.

Innbo og løsøre

- Taklampe i stue og soverom medfølger ikke.
- Hyller på kjøkken og i stue medfølger ikke.

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

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

Oppgraderinger i leilighet:

- Malt gang, stue og kjøkken i 2024
- Pusset og malt tregulv i alle rom 2024
- Nytt tak på kjøkken 2024
- Ny blandeventil på kjøkken 2024
- Plassbygget garderobe ved siden av og over seng 2019.

Oppgraderinger i borettslaget:

- 2014:
 - * Nytt sykkelkur i bakgård
- 2012:

- * Montert nye lysarmaturer på loft 2011:
 - * Satt opp nytt gjerde mot nabo
 - * Fjernet jordfeil på det elektriske anlegget 2010:
 - * Utskiftning av alle låsene i fellesarealene til systemlåser
 - * Branntetting rundt gjennomføringer på kjeller og loft
 - * Montering av brannsikre dører på loft og kjeller
 - * Rehabilitering og vedlikehold av trappeløp 2009:
 - * Omfattende rehabilitering og restaurering av fasade mot gate
 - * Fornying av porttelefonanlegg
 - * Fornying av brannalarmanlegget med detektor i hver seksjon 2008:
 - * Montering av nytt porttelefonanlegg 2007:
 - * Montering av nye lysarmaturer og omtrekking/bytting av ledninger i begge oppgangene
 - * Utskiftning av feieluke i kjeller
 - * Utbedring av gavlvegg
 - * Reparasjon på tak. Byttet beslag på to piper og over gavlvegg.
 - * Etablering av jernanker i portrom 2004:
 - * Reparasjon av fasade mot gate
 - * Utbedring av bakgårdsfasade 2001:
 - * Serviceoppgradering av kabel-tv nettet

Parkering

Parkering i gate etter gjeldende bestemmelser.

Forsikringsselskap

Gjensidige

Polisenummer

89503018

Radonmåling

Fra og med 1. januar 2014 må alle som leier ut bolig ha gjennomført radonmåling av boligen og kunne fremvise dokumentasjon på at radonnivåene er forsvarlig.

Kravet gjelder alle typer utleieboliger, både de som leies ut av det offentlige, virksomheter og private, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig. Også institusjoner o.l. omfattes dersom beboerne betaler leie.

Diverse

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.

Varmtvannsbereder står i brannsikret bod i trappeoppgang, og er satt i stand av selger og sameiet. Etter vedtektene skal denne følge seksjonen i 30 år fra og med 2018.

Energi

Oppvarming

Boligen er oppvarmet med peis med innsats i stue, samt elektrisk oppvarming.

Energikarakter

G

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.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 4 990 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene. De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Info eiendomsskatt

Det er eiendomsskatt i Oslo kommune. Bunnfradraget i Oslo er i 2023 på 4 millioner kroner for bolig og fritidsboliger. Skattesatsen i 2023 er 3 promille av eiendomsskattegrunnlaget. For mer informasjon se: <https://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/hvor-mye-skal-du-betale-i-eiendomsskatt/>. Faktura for eiendomsskatt sendes den som er registrert eier av eiendommen på faktureringsstidspunktet. Ved eierskifte må kjøper og selger gjøre opp betalingen av eiendomsskatten seg imellom.

Eiendomsskatt per år for 2023:

5,71 mill. eller lavere. Eiendomsskattegrunnlag 4 mill. eller lavere. Ingen eiendomsskatt.

6 mill. Eiendomsskattegrunnlag 4,2 mill. Estimert eiendomsskatt per år: 600 kr.

7 mill. Eiendomsskattegrunnlag 4,9 mill. Estimert eiendomsskatt per år: 2.700 kr.

8 mill. Eiendomsskattegrunnlag 5,6mill. Estimert eiendomsskatt per år: 4.800 kr.

10 mill. Eiendomsskattegrunnlag 7 mill. Estimert eiendomsskatt per år: 9.000 kr.

15 mill. Eiendomsskattegrunnlag 10,5 mill. Estimert eiendomsskatt per år: 19.500 kr.

20 mill. Eiendomsskattegrunnlag 14 mill. Estimert eiendomsskatt per år: 30.000 kr.

Formuesverdi primær

Kr 1 147 002 pr. 31.12.2022.

Formuesverdi sekundær

Kr 4 358 606 pr. 31.12.2022.

Info formuesverdi

Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris, som beregnes av Statistisk sentralbyrå (SSB). Kvadratmeterprisen skal gi uttrykk for en estimert markedsverdi pr. kvadratmeter og bygger på statistiske opplysninger om omsatte boliger (boligtype, areal, geografisk beliggenhet og alder).

Ut fra kvadratmeterprisene til SSB fastsetter Skatteetaten årlige kvadratmetersatser. Disse satsene vil utgjøre hhv. 25% av kvadratmeterprisene for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert pr. 1. januar) og 90% for sekundærboliger (alle andre boliger).

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under felleskostnader, påløper kostnader til for eksempel fyring, strøm, innboforsikring og innvendig vedlikehold.

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.

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

Eierbrøk

57/1524

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnadene inkluderer internett, vaktmester, trappevask, felles forsikring, kommunale avgifter, forretningsførsel, drift og vedlikehold.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 4196

Andel Fellesgjeld

Kr 49 585 pr. 01.10.2024.

Kommentar fellesgjeld

Sameiet har IN-ordning på lånene slik at du kan innfri de om du vil.

Andel fellesformue

Kr 49 829 pr. 31.12.2023.

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Rathkesgate 7

Organisasjonsnummer

983 575 153

Lånebetingelser fellesgjeld

Lånenummer: 12115265650, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 21.08.2024: 7.15% pa.

Antall terminer til innfrielse: 19

Saldo per 21.08.2024: 476 053

Andel av saldo: 49 585

Første termin/første avdrag: 30.06.2024 (siste termin 31.03.2029)

Individuell neddbetaling av lånet uten pantesikret andelskonto.

LAGET HAR IN-ORDNING

Forkjøpsrett

Det foreligger ikke forkjøpsrett.

Det foreligger ikke forkjøpsrett.

Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer alle interessenter til å sette seg inn i sameiets regnskap.

I en samtale med styret sier de dette:

Per nå er det ingen planlagte prosjekter som medfører endring i felleskostnadene.

Bygården er gammel og har en del etterslep på vedlikehold. Ting styret ser på er: rør i kjeller, tak, vindu, rens av ventilasjon systemet på loft.

Så en øking i fellesutgifter vil mulig komme, men dette er ikke noe som er planlagt per nå og vil bli varslet i god tid før det evt inntreffer.

Styregodkjennelse

Det foreligger ikke styregodkjennelse.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i vedteker og husordensregler for sameiet Rathkesgate 7. Dette vil være vedlagt i salgsoppaven.

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i vedteker og husordensregler for sameiet Rathkesgate 7. Dette vil være vedlagt i salgsoppaven.

Dyrehold

Husdyr er tillatt så lenge det ikke plager andre beboere.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnad må påberegnes.

Forretningsfører

Forretningsfører

OBF/ Oslo og Omegn Boligforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 228, bruksnummer 275, seksjonsnummer 16 i Oslo kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/228/275/15:

01.10.1975 - Dokumentnr: 520026 - Erklæring/avtale PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET FOR: NOK 5,000 MED PRIORITET ETTER 90% AV FØRSTE TINGLYSTE OVERDRAGELSESSUM Gjelder denne registerenheten med flere

24.12.1996 - Dokumentnr: 74183 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:103 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:103 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:103 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:103 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:103 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:103 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:103 Snr:7
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:103 Snr:8
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:104
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:116
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:118 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:118 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:118 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:118 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:118 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:118 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:118 Snr:7

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:118 Snr:8
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:118 Snr:9
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:118 Snr:10
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:118 Snr:11
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:118 Snr:12
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:118 Snr:13
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:118 Snr:14
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:118 Snr:15
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:118 Snr:16
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:120
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:277 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:277 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:277 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:277 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:277 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:277 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:277 Snr:7
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:277 Snr:8
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:277 Snr:9
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:435
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:437 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:437 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:437 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:437 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:437 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:437 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:437 Snr:7
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:437 Snr:8
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:437 Snr:9
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:437 Snr:10
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:437 Snr:11
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:437 Snr:12
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:439
Bruksrett til utearealet på del av eiendommen
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Bestemmelse om adkomstrett
Med flere bestemmelser

Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune ved direktør for etat for eiendom og utbygging. Gjelder denne registerenheten med flere

01.10.1975 - Dokumentnr: 520026 - Seksjonering Opprettet seksjoner: Snr: 15 Formål: Bolig Sameiebrøk: 57/1524 EIENDOMMEN ER OPPDELT I 24 SEKSJONER

19.05.1988 - Dokumentnr: 33113 - Best. om adkomstrett Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:435 Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v. Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

17.08.1988 - Dokumentnr: 54745 - Best. om adkomstrett Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:120 Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v. Bestemmelse om bruksrett Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

01.09.2003 - Dokumentnr: 54628 - Erklæring/avtale Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:120 Bruksrett Bestemmelse om benyttelse Bestemmelse om adkomstrett Bestemmelse om plikt til å utbedre eiendommen i samsvar med kommunale krav til utbedringsstandard for eldre eiendommer og kommunenes minstekrav ved utbedring av gårdsrom

Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune ved direktøren for Eiendoms- og byfornyelsesetaten

23.05.2005 - Dokumentnr: 31801 - Erklæring/avtale Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:277 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:277 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:277 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:277 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:277 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:277 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:277 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:277 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:277 Snr:9
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:665
Erklæring om bruk av gårdsrom Rett til å legge og vedlikeholde tekniske ledninger best. om vedlikehold av arealet.

Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune v/direktøren for Eiendoms- og byfornyelsesetaten Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger expeditions-dokument attestert 1899. Expeditions-dokument er forgjengeren til ferdigattest. Det foreligger ferdigattest for innredning W.C, i kjeller, 1., 2., 3., 4., og 5.etg. datert 28.02.1975. Det ble søkt om innredning av bad og wc i etg. 2-5 i 1982. Saken ble henlagt uten ferdigattest. Det er tydet fra eldre dokumenter. Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/ byggemeldinger som er fra før 1998. Det foreligger ferdigattest for oppføring av balkong datert 14.06.2016.

Det foreligger ferdigattest på endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner datert til 21.05.2015.

Vei, vann og avløp

Offentlig.

Regulerings og arealplaner

Boligen ligger i et byggeområde for boliger U 1.0-1.5.

Pågående saker:

Rathkes gate 9 B - Bruksendring del av loft til boareal for underliggende H0502 og fasadeendring. Ifbm bruksendringen skal det gjøres noen mindre fasadeendringer på taket. Mot Rathkes gate 5 ønskes det mindre takopplett som følger rytmen og linjeføringene til underliggende vinduer.

Mot bakgård ønskes det en inntrukket takterrasse samt 3 nye takvinduer.

Saksnummer - 202216941

Siste bevegelse - Siste dok. 03.10.2023

Rathkes gate 5 - Utskifting av vinduer og dører

Saksnummer - 202317026

Siste bevegelse - Siste dok. 23.11.2023

Jens Bjelkes gate 1 A-B - Oppføring av 12 balkonger

Saksnummer - 200911458

Siste bevegelse - Siste dok. 24.11.2023

Rathkes gate 6 - Bytte vinduer og dører

Saksnummer - 202450115

Siste bevegelse - Siste dok. 05.01.2024

Adgang til utleie

Utleie er tillatt og styret skal informeres.

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar bo- og driveplikt

Ikke aktuelt.

Kommentar konsesjon

Ikke aktuelt.

Kommentar odelsrett

Ikke aktuelt.

Kontraksgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

I lov om avhending av fast eiendom fremgår at eiendommen skal overdras med de innredninger og gjenstander som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der. Varige innretninger og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger. Bestemmelsene kan fravikes ved avtale mellom kjøper og selger. Tilbehørsliste som er utarbeidet av meglerbransjen i felleskap er vedlagt salgsoppgaven og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt for kjøpet.

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.

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

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.
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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

Salgsoppdrag
4 990 000 (Prisantydning)

49 585 (Andel av fellesgjeld)

5 039 585 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger
125 970 (Dokumentavgift)
240 (Panteattest kjøper)
500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
500 (Tinglysningsgebyr skjøte)
10 400 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

127 210 (Omkostninger totalt)
137 610 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
140 410 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

5 166 795 (Totalpris. inkl. omkostninger)
5 177 195 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
5 179 995 (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 127 210

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 deknings salg for kjøpers regning. 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 deknings salg 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.

Selveierleilighet (i blokk)
Rathkes gate 7B
0558 Oslo



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
1	TG 1	Ingen vesentlige avvik
8	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:

Takstmann

Joacim André Karlsen

Dato: 02/10/2024

Jernbanegata 13B

Sarpsborg 1706

915 40 354

joacim@dinboligbistand.no



Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

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 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring 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. 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 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglerns vederlag

Det er avtalt en provisjon med fastpris på kr. 32

000,- for gjennomføring av salgsoppdraget på denne eiendommen.

I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

Tilretteleggingsgebyr: kr. 22 900,-

Visninger: kr. 3 990,- pr. stk.

Oppgjørshonorar: kr. 6 990,-

Markedspakke: kr. 17 990,-

Garantipremie/inneståelse: kr. 3 000,-

Kommunale avgifter: kr. 1 600,-

Søk eiendomsregister og elektronisk signering: kr. 1 490,-

Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet: kr. 500,-

Utlegg opplysninger forretningsfører avg pliktig: kr. 3 875,-

Dersom handel ikke kommer i stand har oppdragstaker krav på dekning på løpte utlegg, samt vederlag for utført arbeid med kr. 3 490,- pr. time inkl. mva begrenset oppad til kr. 34

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

Oppdragsansvarlig

Kristoffer Ottesen

Salgsleder / Partner / Eiendomsmegler MNEF

kristoffer.ottesen@aktiv.no

Tlf: 465 03 502

Gabrielsen & Partners Løkka AS, Thorvald Meyers

gate 44

0552 OSLO

Salgsoppgavedato

11.10.2024

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

NIVÅ AV ANALYSEN:

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyse er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskerien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ

Egenerklæringskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Det kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/brukslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata: Gnr:228, Bnr: 275

Hjemmelshaver: Monika Taraldset

Seksjonsnummer: 16

Festenummer:

Andelsnummer:

Byggeår: 1898

Tomt: Felleseie tomt 445 m²

Kommune: 0310 - Oslo

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver: Monika Taraldset

Befaringsdato: 20.08.2024

Fuktmåler benyttet: Protimeter

Vann: Offentlig

Avløp: Offentlig

Adkomst: Offentlig

OM TOMTEN:

Eiet tomt på 445 m². Tomten er opparbeidet.

OM BYGGEMETODEN:

Bygård på 5 etasjer, loft og kjeller med bærende konstruksjon i mur. Gulvskille i antatt trebjelkelag isolert med stubbloftsleire. Fasader forblendet med pusset og malt mur. Klassisk saltakkonstruksjon antatt teknet med papp/membran. Bygningen har malte trevinduer med tre-lags glassfelt med produksjonsår 1985. Entredør med sikkerhetslås som er brannklassifisert type b30.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Lys, pen og luftig leilighet med normal standard. Det er blitt gjort oppgraderinger i større deler av leiligheten i 2012.

ANNET:**OPPVARMING:**

- Varmekabler i gulv på bad
- Panelovner

PARKERING:

- Gateparkering etter gjeldende bestemmelser

DOKUMENTKONTROLL:**KILDER:**

- Kommunale opplysninger i meglerpakka
- Eiendomsverdi.no/Propcloud.no
- Det er levert egenerklæring fra selger
- Spørreskjema fra takstmann er gjennomgått på befaringdagen.

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave. Ved evt. avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

Entré: Tregulv, malte vegger og malt himling.

Bad: Fliser med varme i gulv, fliser på vegger og malt himling.

Soverom: Tregulv, malte vegger og malt himling.

Stue: Tregulv, malte vegger og malt himling.

Kjøkken: Tregulv, malte vegger og malt himling.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurdering ved salg av bolig

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Følgende er opplyst i tidligere salgsoppgave:

2014:

- * Nytt sykkelkur i bakgård

2012:

- * Montert nye lysarmaturer på loft

2011:

- * Satt opp nytt gjerde mot nabo
- * Fjernet jordfeil på det elektriske anlegget

2010:

- * Utskiftning av alle låsene i fellesarealene til systemlåser
- * Branntetting rundt gjennomføringer på kjeller og loft
- * Montering av brannsikre dører på loft og kjeller
- * Rehabilitering og vedlikehold av trappeløp

2009:

- * Omfattende rehabilitering og restaurering av fasade mot gate
- * Fornying av porttelefonanlegg
- * Fornying av brannalarmanlegget med detektor i hver seksjon

2008:

- * Montering av nytt porttelefonanlegg

2007:

- * Montering av nye lysarmaturer og omtrekking/bytting av ledninger i begge oppgangene
- * Utskiftning av feieluke i kjeller
- * Utbedring av gavlvegg
- * Reparasjon på tak. Byttet beslag på to piper og over gavlvegg.
- * Etablering av jernanker i portrom

2004:

- * Reparasjon av fasade mot gate
- * Utbedring av bakgårdsfasade

2001:

- * Serviceoppgradering av kabel-tv nettet

FELLESKOSTNADER:

4196 kr pr. mnd. pr. 21.08.2024

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal
BRA-e =Eksternt bruksareal
BRA-b =Innglasset balkong
TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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.

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
4. etasje	50				50	
Bod i felles kjeller		4				4
SUM BYGNING	50	4			50	4
SUM BRA	54					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

Entré/gang, bad, soverom, kjøkken/stue

BRA-e:

Bod i felles kjeller

MERKNADER OM AREAL:**TAKHØYDER:**

-Takhøyden i leilighet er mellom ca. 2,70 og 2,90 meter. Takhøyde på badet er ca. 2,36 meter. Takhøyde i gangen er ca. 2,22 meter

MÅLING:

-Målingen er gjennomført med lasermåler på stedet og skissert opp.

AREAL:

-Tomteareal er hentet fra Eiendomsverdi/Propcloud

BODER:

-Bod i kjeller på 4 kvm. Bod på loft har ikke målbar areal da det er skråtak .

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:**FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):**

Boligen ble kontrollert i dagslys. God tilkomst til vurderte bygningsdeler, ingen hindringer under besiktigelsen. Eier har kommet med opplysende informasjon og forutsetning for rapporten er at disse opplysninger er riktige.

Det gjøres oppmerksom på at det er kun gjort vurderinger av bygningsdeler som er direkte tilknyttet boenheten, grunnmur, terrengforhold, yttervegger, takets oppbygning, tekking og evt. loft er ikke vurdert da dette er felles for borettslaget. Utvendig vedlikehold inngår også i felleskostnader.

ANDRE MERKNADER:**TILSTEDE VED BEFARINGEN:**

Kenneth Haatvedt Børnes

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Joacim André Karlsen

Takstmann BMTF og teknisk fagskole

02/10/2024



Joacim André Karlsen

1. Våtrom**1.1 Bad****TG 2** 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker, se under.

Det er påvist sprekker i fuger, se under.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ventiler som kan åpnes.

Bad trolig fra 2012

Fliser på vegger og malt slett himling.

På badet er det servantinnredning med skuffer, laminatbenkeplate, speil, dusjkabinett, gulvstående toalett og tilkoblingsmuligheter for vaskemaskin.

Ventil med naturlig oppdrift i himling og spalte under dør for tilførsel av tilluft.

Merknader:

-Riss/sprekker i enkelte flisefuger og sprekt flis over dør, årsak og tilstand bak er forøvrig ukjent

-Ingen oppdrift i ventil ved funksjonstest

-Slitte fuger med bom

-Det registreres hulrom under enkelte fliser uten at det er påvist skader som følge av dette. Bom betyr ofte manglende lim under fliser og øker risiko for at fliser kan sprekke ved større belastninger

-Noe missfarging i fuger

TG 2 1.1.2 Overflate gulv

Det er påvist riss og sprekker, se under.

Det er påvist sprekker i fuger, se under.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende. Se under.

Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er påvist flekker eller andre skader. Se under.

Flislagt gulv med varmekabler og sluk i dusj.

Det er kontrollert fall på gulv med krysslaser.

-Målinger viser at det er ledefall mot sluk fra alle vegger.

-Det måles ledefall på gulv utenfor dusjens nedslagsfelt. Høydeforskjell fra topp sluk til topp flis ved dør er 2,5 cm, som er tilfredsstillende.

Merknader:

-Generelt slitte flisefuger.

-Det måles minimalt med fall rundt sluk. Ved manglende tilstrekkelig fall på gulv vil ikke lekkasjevann ledes tilstrekkelig mot sluk og kan føre til skade på underliggende konstruksjoner som videre kan gi ytterligere skader

-Det påvises mye bom på enkelte fliser, område er i gåsone hvor det er belastninger og kan medføre at flisen sprekker

-På befaringdagen hadde flise ved dør løsnet helt fra underlaget. Dette er nå utbedret av selger og bildedokumentasjon er fremvist.

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra Ukjen

Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring. Se under.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Membran av antatt smøremembran med ukjent alder.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser eller andre bygningsdeler. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

Normal levetid på membran er ca. 20 år og dermed er det begrenset gjenværende levetid på membran og bad.

Det er ikke gjennomført hulltaking fra tilstøtende rom da vegger består av betong.

Merknader:

- Ikke tilstrekkelig utførelse med mansjetter på synlige rørgjennomføringer
- Det foreligger ingen dokumentasjon på oppbygging av rom eller membran
- Begrenset gjenværende levetid på membran
- Tegn til membran i sluk, men tilstrekkelig kan ikke konstateres på befaringdagen.
- Eldre sluk uten vannlås

2. Kjøkken

TG 2 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra Ukjent

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkken trolig fra 2012

Malte vegger med fliser over benk, malt slett himling og tregulv

Kjøkken har Integrert stekeovn, induksjonstopp og mikrobølgeovn. Frittstående oppvaskmaskin og kjøleskap og vegghengt ventilator med kullfilter. Varmtvannsbereder er plassert i vaskeskap

Generelt sett kan man forvente at et godt vedlikeholdt kjøkken skal vare i rundt 15-20 år. Dette betyr imidlertid ikke nødvendigvis at alt på kjøkkenet vil vare like lenge. Visse komponenter slites mer ut enn andre.

Selger opplyser følgende:

- Kjøkkenkran er festet siden befaringdagen, vi har også byttet alt av avløpsrør og vannlås
- Gulvet i hele leiligheten er slipt og malt siden befaring.
- Etter befaringdagen er alle kjøkkenfronter pusset og malt med slitesterk maling

Merknader:

- Det er ikke montert komfyrvakt eller automatisk vannstopper på kjøkken. Dette var et krav ved endring av anlegg i 2012.
- Svelleskader flere steder på benkeplate
- Sprekk i benkeplate ved vask.

3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

PLANHET:

Planavvik målt med laser på gulv viser ikke unormal høydeforskjell ut fra alder på bygg

GULVER:

Tregulv i alle rom unntatt bad som har fliser.

VEGG/HIMLING:

Malte slette/tapetsert overflater på vegger.

Malt slett himling

Overflater er hele og pene.

Det må forventes merker og normal bruksslitasje på innvendige overflater

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører

TG 2 4.1 Vinduer og ytterdører

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer i trerammer med 3-lags glass av typen sidehengslet. Datomerket fra 1985
Ytterdør med ukjent alder og har nødvendig brann og lyd kvalifikasjoner.

Vinduer og dører ble visuelt kontrollert og funksjonstestet på befaringdagen.

Normal tid før kontroll og justering av vinduer og dører er 2 - 8 år. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 40 år. Avhengig av vedlikehold og utførelse.

Vinduer er sameiets vedlikeholdsansvar og eventuell utskifting vil gjøres i regi av sameiet.

Merknader:

- Vinduer mangler tilstrekkelig sikring. I byggverk der barn kan oppholde seg skal vindu ha barnesikring hvis vinduet er plassert fra 3,3 m over terrenget eller den underliggende flaten.
- Vinduer i leiligheten har begrenset gjenværende levetid og utskifting kan planlegges.

5. Balkonger, verandaer og lignende

Ingen 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

6. VVS

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra Varierende alder

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

VVS anlegg i leilighet er i hovedsak skjult og kun mulig å kontrollere ved installasjonspunkter. Det er trolig gjort arbeider med anlegget i forbindelse med oppussing av bad og kjøkken, men det foreligger ingen informasjon rundt dette.

Hovedstoppekran er plassert over himling i gangen

Ved testing av installasjonene, ble det registrert normalt vanntrykk og avrenning.

Under befaringen ble det ikke observert tegn til lekkasje

Merknader:

- Manglende lekkasjesikring på kjøkken og bereder som er plassert over himling i gangen.
- Det er ikke fremlagt noen form for dokumentasjon på anlegg og dermed begrenset kjennskap til anlegg.
- Varierende alder og materiale på vannrør. Dels eldre kobberør og dels rør-i-rør. Eldre vann- og avløpsrør og sluk kan påregnes skiftet ved eventuelle fornyinger i rom med vanninstallasjoner
- Eldre vannrør som ligger dels lukket i veggkonstruksjoner vil ved evt. lekkasje ikke kunne oppdages tidlig og utbedring i enkelte tilfeller vil kunne kreve destruktive tiltak før den antatte bruks- og levetid er forbigått

TG 2 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2007/2010

Berederens plassering er ikke tilfredsstillende.

Berederen er ikke lekkasjesikret.

2 stk. OSO benkeberedere på 28 og 80 liter plassert i vaskeskap og over himlingen i gangen.

En varmtvannsbereder har en teknisk levetid på 15 - 30 år, mens den anbefalte brukstiden er på 20 år.

Merknader:

- Over halvparten av forventet bruks- og levetid har forbigått
- Påvis avdrypp på bereder under vask. Selger opplyser at rørlegger har byttet blandeventil på varmtvannsbereder etter befaringsdag og det er ingen lekkasje/drypp lengre
- Det er ikke montert noen automatisk lekkasjesikring ved beredere som varsler eller stenger vann ved en lekkasje. Dette gjør at ved en lekkasje kan det bli store skader på rom og tilstøtende konstruksjoner.

TG 2 6.3 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har ikke mekanisk ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Leiligheten er naturlig ventilert ved åpning av vinduer. Oppdriftventil på bad, Elektrisk avtrekk på kjøkken med kullfilter

For at ventilering av bolig skal være tilfredsstillende så bør det monteres frisklufterventiler i vegg og elektrisk avtrekk fra bad

Merknader:

- På kjøkken er det ventilator over platetopp. Denne er lagt opp med kullfilter og har dermed ikke direkte utlufting. Det anbefales alltid at avtrekk fra kjøkken føres direkte ut av bolig, men dette er ofte ikke mulig i borrettslag.
- Avtrekk på bad har trolig kun naturlig oppdrift over tak og det trekkes ganske svakt fra denne ventilen på befaringsdagen. Det bør monteres elektrisk avtrekksvifte på ventil på bad for at bad skal være tilstrekkelig ventilert.
- Ingen tilluftsventiler i bolig

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det elektriske anlegget ble installert i Ukjent

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i felles trappegang. Anlegg er i hovedsak skjult og fra byggeår, men det er byttet til automatsikringer i sikringsskap og gjort noen synlig oppgraderinger gjennom årene.

Anlegget er kun visuelt besiktiget. EL. anlegget er ikke videre vurdert da dette ikke er takstmannens kompetanseområde. Det anbefales alltid eltakst ved tvil om funksjonalitet og kapasitet.

Det er sendt forespørsel til lokalt el-tilsyn angående sist utført el-tilsyn, ikke mottatt tilbakemelding pr nå. Rapport kan oppdateres når dette foreligger.

Merknader:

-Mangler komfyrvakt på kjøkken.

-Det er ikke fremvist samsvarserklæringer for arbeider utført på anlegget. Samsvarserklæring skal foreligge for alt som er utført etter 1.1.1999 som verifikasjon på at dette er utført av godkjent el-installerør og i henhold til gjeldene norm/regelverk.

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.
Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Tilleggsopplysninger:

LOVLIGHETER/ENDRINGER:

-Det er ikke avdekket noen andre ulovligheter ved leilighet

FERDIGATTEST:

-Det foreligger ekspedisjonsdokument fra 1899 på boligblokk som var den tids type brukstillatelse/ferdigattest
-Det foreligger ferdigattest for oppføring av balkonger, datert 08.08.2016
-Det foreligger ferdigattest for rehabilitering av 4 pipeløp, datert 25.04.2015

TEGNINGER:

-Det er ikke er fremlagt plan tegning for boligen, det er da ukjent om dagens bruk stemmer med byggemeldte tegninger.

BRANN OG SIKKERHET:

-Røykvarslere og slukkeutstyr foreligger, røykvarslere er ikke testet på befaringdagen. Det anbefales at disse testes ved evt. overtakelse.

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.1 Bad Overflate vegger og himling

-Riss/sprekker i enkelte flisefuger og sprekt flis over dør, årsak og tilstand bak er forøvrig ukjent
-Ingen oppdrift i ventil ved funksjonstest
-Slitte fuger med bom
-Det registreres hulrom under enkelte fliser uten at det er påvist skader som følge av dette. Bom betyr ofte manglende lim under fliser og øker risiko for at fliser kan sprekke ved større belastninger
-Noe missfarging i fuger

1.1.2 Bad Overflate gulv

-Generelt slitte flisefuger.
-Det måles minimalt med fall rundt sluk. Ved manglende tilstrekkelig fall på gulv vil ikke lekkasjevann ledes tilstrekkelig mot sluk og kan føre til skade på underliggende konstruksjoner som videre kan gi ytterligere skader
-Det påvises mye bom på enkelte fliser, område er i gåsone hvor det er belastninger og kan medføre at flisen sprekker
-På befaringdagen hadde flise ved dør løsnet helt fra underlaget. Dette er nå utbedret av selger og bildedokumentasjon er fremvist.

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

-Ikke tilstrekkelig utførelse med mansjetter på synlige rørgjennomføringer
-Det foreligger ingen dokumentasjon på oppbygging av rom eller membran
-Begrenset gjenværende levetid på membran
-Tegn til membran i sluk, men tilstrekkelig kan ikke konstateres på befaringdagen.
-Eldre sluk uten vannlås

2.1 Kjøkken Kjøkken

-Det er ikke montert komfyrvakt eller automatisk vannstopper på kjøkken. Dette var et krav ved endring av anlegg i 2012.
-Svelleskader flere steder på benkeplate
-Sprekk i benkeplate ved vask.

4.1 Vinduer og ytterdører

-Vinduer mangler tilstrekkelig sikring. I byggverk der barn kan oppholde seg skal vindu ha barnesikring hvis vinduet er plassert fra 3,3 m over terrenget eller den underliggende flaten.
-Vinduer i leiligheten har begrenset gjenværende levetid og utskifting kan planlegges.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

-Manglende lekkasjesikring på kjøkken og bereder som er plaser over himling i gangen.
-Det er ikke fremlagt noen form for dokumentasjon på anlegg og dermed begrenset kjennskap til anlegg.
-Varierende alder og materiale på vannrør. Dels eldre kobberør og dels rør-i-rør. Eldre vann- og avløpsrør og sluk kan påregnes skiftet ved eventuelle fornyinger i rom med vanninstallasjoner
-Eldre vannrør som ligger dels lukket i veggkonstruksjoner vil ved evt. lekkasje ikke kunne oppdages tidlig og utbedring i enkelte tilfeller vil kunne kreve destruktive tiltak før den antatte bruks- og levetid er forbigått

6.2 Varmtvannsbereder

-Over halvparten av forventet bruks- og levetid har forbigått
-Det er ikke montert noen automatisk lekkasjesikring ved beredere som varsler eller stenger vann ved en lekkasje. Dette gjør at ved en lekkasje kan det bli store skader på rom og tilstøtende konstruksjoner.

6.3 Ventilasjon

-På kjøkken er det ventilator over platetopp. Denne er lagt opp med kullfilter og har dermed ikke direkte utlufting. Det anbefales alltid at avtrekk fra kjøkken føres direkte ut av bolig, men dette er ofte ikke mulig i borrettslag.
-Avtrekk på bad har trolig kun naturlig oppdrift over tak og det trekker ganske svakt fra denne ventilen på befaringdagen. Det bør monteres elektrisk avtrekksvifte på ventil på bad for at bad skal være tilstrekkelig ventilert.
-Ingen tilluftsventiler i bolig

Takstmannens vurdering ved TG3:

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Grünerløkka	
Oppdragsnr.	
1008240166	
Selger 1 navn	
Monika Taraldset	
Gateadresse	
Rathkes gate 7B	
Poststed	Postnr
OSLO	0558
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen? År	
2016	
Hvor lenge har du eid boligen? Antall år	
7	
Antall måneder	
11	
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring? Forsikringselskap	
Polise/avtalnr.	

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: MT

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 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
- 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
Beskrivelse
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Nei Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, 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
- 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

Initialer selger: MT

2

Document reference: 1008240166

Document reference: 1008240166

- 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
- 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

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader 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: 1008240166

Document reference: 1008240166

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Monika Taraldset	67e6e7c50af841956d09773 2aaff5827e73eb508	20.08.2024 07:32:31 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1008240166

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



Vår dato.:
21. august 2024
Vårt oppdragsnr.:
E20240937

Vår ref.:
285/16/
Deres ref.:
Kristoffer Ottesen

Aktiv Eiendomsmegling
Frognerveien 38
0263 OSLO

E-post: kristoffer.ottesen@aktiv.no
Tlf./Mobil: +47) 46 50 35 02

MEGLEROPPLYSNINGER - OVERDRAGELSE AV SEKSJON I EIERSEKSJONSSAMEIE

EIERSEKSJONSSAMEIE: Sameiet Rathkesgate 7
SEKSJONSNUMMER: 16
EIER(E): Monika Taraldset

Eventuell godkjenning må innhentes skriftlig fra styret, se boligopplysningene.
Ligningsverdi siste år oppgis av Skatteetaten.

Ved salg må forretningsfører få opplyst salgssum og overtagelsesdato.

Vi ber om at både kjøper og selger informeres om at kjøper vil få tilsendt egen betalingsinformasjon for felleskostnader. Kjøper skal dermed **ikke** benytte selgers betalingsinformasjon. Kjøper vil få eFaktura i nettbanken hvis en har «takket ja til alle eFakturaer» i egen nettbank.

Felleskostnader følger kalendermåned. Selger holdes ansvarlig for overtagelsesmåned om vi ikke får annen skriftlig instruks.

NB: Hvis kjøper(e) ikke skal bebo leiligheten, ber vi om å få opplyst navn på vedkommende som skal bebo leiligheten samt adresse til kjøper.

Vi må også få opplyst ny adresse til selger.

Megleropplysninger p.t.	Kr 4 119	(kr 3 295 + mva.	kr 824)
Eierskiftegebyr	Kr 6 385	(kr 5 108 + mva.	kr 1 277)

Gebyret blir fakturert når OBF har mottatt melding om eierskifte. For ordens skyld gjør vi oppmerksom på at eierskifte først kan noteres når eierskiftegebyr er betalt.

Vennlig hilsen

OSLO OG OMEGN BOLIGFORVALTNING AS

Saksbehandler

Vedlegg:
Regnskap, vedtekter og ordensregler
Reguleringsplan/nabovarsel - hvis bekjent av oss



Til megler

For å kunne betjene deres kunder på best mulig måte, ber vi om at det snarest mulig etter salg sendes en eierskiftemelding med følgende informasjon:

1. Omsetning
 - Boligselskapets navn
 - Enhetsnummer / andelsnummer / seksjonsnummer
 - Deres ref
 - Vår ref
 - Kjøpesum uten fellesgjeld
 - Planlagt overtagelsesdato
 - Akseptdato
 - Garasjer, p-plasser eller andre avtaler som skal avsluttes eller overføres til kjøper (husk oppsigelse til styret)
2. Styregodkjenning og forkjøpsrett
 - Forkjøpsrett skal utlyses
 - Forkjøpsrett er tidligutlyst og skal avklares
 - Omsetningen faller inn under unntaksbestemmelser
 - Kjøper skal kun styregodkjennes
 - Styret skal kun informeres
3. Kontaktinformasjon kjøper / medkjøper
 - Navn
 - Fødselsnummer
 - Adresse
 - Telefon
 - E-post
 - Dersom kjøper ikke skal bebo boligen, må dette angis
4. Kontaktinformasjon selger / medeier
 - Navn
 - Ny adresse
 - Telefon
 - E-post
5. Oppgjørsansvarlig
 - Navn på oppgjørsansvarlig
 - Telefon
 - E-post
6. Annet
 - Vi ber om at selger minnes på å avslutte evt avtalegiro eller fast trekk.
 - Kjøper bør anmodes om å sette navn på sin nye postkasse umiddelbart.

Vennligst send eierskiftemelding kun én gang, til firmapost@obf.no.

Vennlig hilsen
Oslo og Omegn Boligforvaltning AS

Kundesenteret

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET RATHKES GATE 7

Vedtatt på sameiermøte 13.03.2014, og erstatter tidligere husordensregler av 27.04.2011

1. Seksjonene skal kun benyttes til det formål lokalet er egnet for og som omfattes av gjeldende forsikringsvilkår og brannforskrifter.
2. Bruken av seksjonene skal ikke påføre sameiet, dvs. egen og andre seksjoner og/eller fellesarealet skade. Ingen sameiere må uten skriftlig forhåndsgodkjenning fra styret utføre eller tillate andre å utføre endringer på, installasjoner av, eller demontering av utstyr i fellesområdene. Som eksempel på arbeider som må ha styrets forhåndsgodkjenning kan nevnes (men ikke begrenses til) : Boring av hull i fellesområdene eller mellom trappeoppgangene og leilighetene. Utskifting eller installasjon av nye elektriske kabler eller vannrør i fellesområdene. Utskifting av hovedsikringer til annen strømsstyrke enn det som originalt leiligheten er utstyrt med. Det må ikke utføres forandringer på, eller kobles noe til/fra det mekaniske ventilasjonsanlegget selv om det er montert inne i leiligheten. Det må ikke gjøres forandringer på eller kobles til/ fra noe på brannalarmanlegget selv om det er montert inne i leiligheten. Det må ikke kobles noe til/fra vann og avløpsrørene selv om det er montert inne i leilighetene. Vedlikehold av fellesanlegg som er montert inne i seksjonen/leiligheten er seksjonseiers ansvar. Seksjonseier plikter å holde vannslukene/rørene reine, og tette eventuelle vannlekkasjer. Videre må seksjonseier holde det elektriske anlegget, brannvarslingsanlegget, døråpner/telefonanlegget og kabel TV anlegget tilhørende seksjonen/leilighetene i funksjonell og forskriftsmessig stand. Reparasjonskostnader (inkludert eventuelle egenandeler ved forsikringskader) som oppstår i egen seksjon, andre seksjoner eller i fellesområdene på grunn av manglende vedlikehold eller uaktsomt bruk, må dekkes av eier av seksjonen som forårsaket skaden.
3. Bruken av seksjonene skal ikke virke belastende (f.eks. lukt eller støy) på beboere og andre i gården. Ved fester o.l. som kan virke sjenerende på andre beboere eller andre, skal det gis skriftlig nabovarsel i normalt god tid på forhånd.

Etter klokken 23.00 skal det ikke utføres arbeid/aktiviteter i portrom, på gårdsplass eller i øvrige fellesrom, eller i leiligheter, som kan være til besvær eller sjenanse for andre beboere eller andre.
4. Avfall og annet som skal kastes, må ikke lagres/deponeres på gårdsplass, i port, trappeopp ganger, kjeller eller loft.
5. Sjøppel skal kastes i søppelcontainerne. Pappkartonger skal klemmes flate eller rives i småbiter, slik at de ikke virker sperrende. Brukere av søppelcontainerne plikter å påse at lokket er på plass og at tilsøling til sidene eller foran containerne øyeblikkelig fjernes. Det er ikke tillatt å kaste søppel i søppelcontainerne dersom disse allerede er fulle, det vil si at lokket ikke er tett.
6. Ved tilsøling av gårdsplass, portrom, fortau eller fellesrom plikter en å rydde opp etter seg

umiddelbart. Gårdsplass portrom, trappeoppganger og felles kjeller- og loftsrom skal ikke fylles opp av private eiendeler eller skrot. Beboere må ikke hensette gjenstander eller utstyr i fellesområdene uten først å ha innhentet skriftlig tillatelse fra styret. Tillatelsen skal vise hva som er avtalt, og også inneholde en tidsramme for hvor lenge utstyret/gjenstanden kan stå lagret. Gjenstander/utstyr som blir hensatt i fellesområdene uten denne skriftlige avtalen, blir fjernet uten videre varsling for eiers regning og risiko.

7. Port, utgangsdører, lofts- og kjellerdører skal til enhver tid holdes lukket og låst.
8. Takluker på loftet skal kun åpnes og lukkes av vaktmester.
9. Vinduene i oppgangen skal lukkes etter lufting, og de skal ikke stå åpne om natten, eller i regn og blåst. Den som åpner et vindu er ansvarlig for å lukke det, og vil bli erstatningspliktig dersom skade oppstår.
10. Fyringsved, og annet som kan skape råde/sopp, som tøy, madrasser, treverk, grønnsaker o.a., skal ikke lagres eller stables inntil yttervegger eller murvegger, eller direkte på gulv, i kjelleren eller andre steder. Våt fyringsved må tørkes før den kan lagres inne.
11. All bruk av åpen ild, også røyking, er forbudt i kjeller, trappeoppganger og loft.
12. Ved utkobling av eller skade på sameiets automatiske brannvarslingsanlegg, skal dette straks meldes til vaktmester eller styret. Beboerne plikter også straks å melde fra til vaktmester eller styret om bruk av, skade på eller trykkfall til rød sone på brannslukningsapparater i kjeller og på loft. Sameieren er pliktig til å sette eventuelle leietakere inn i brannalarmens funksjoner. Utgifter ved falsk utløsning av brannalarm med uønsket utrykning av brannvesen, belastes sameier.
13. Egne eller besøkende husdyr skal ikke være til sjenanse for de øvrige beboerne.
14. Brukere av bod/toaletter i oppgangen er ansvarlig for vedlikehold, tilstrekkelig oppvarming og låsing av disse. Dørene skal til enhver tid holdes låst. Ved skade på toalett og/eller røropplegg som skyldes uaktsomhet i forbindelse med utilstrekkelig oppvarming og øvrige skader oppstått som følge av dette, vil bruker bli gjort økonomisk ansvarlig. For øvrig sjekkes toaletter/boder jevnlig av vaktmester.
15. Hver balkongeier har økonomisk ansvar for sin balkong samt vedlikehold av denne.
16. Styret skal til enhver tid ha kontaktinfo til minst én person i hver seksjon (både tlf og epost). Er seksjonen utleid, skal styret ha til både eier og leietaker.

VEDTEKTER FOR SAMEIET RATHKES GATE 7

Revidert/vedtatt: 27.04.2011, 13.03.2014 og 19.04.2017

Sist revidert på årsmøte 11.04.2024

Endres i medhold av lov om eierseksjoner 16.juni 2017

1. SAMEIET

Sameiets navn er Sameiet Rathkesgate 7 og ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 01.10.1975.

Sameiet omfatter eiendommen Rathkes Gate 7 med Gnr 228, Bnr 275 i Oslo kommune.

Sameiet består av 24 seksjoner, hvorav 4 er seksjonert som næringsseksjoner og 20 som boligseksjoner.

Det følger av seksjoneringsbegjæringen at seksjon 1-4 har eksklusiv disposisjonsrett til de kjellerboder oppstilt i fordelingslisten I seksjoneringsbegjæringen. Dette gjelder bod 1,5,7 og 13.

2. DISPOSISJONSRETTE OVER SEKSJONENE

2.1. Bebyggelsen og tomten

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, enten som hoveddel eller tilleggsdel, er fellesarealer.

2.2. Begrensinger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Eierseksjonsloven § 23 annet ledd lister opp unntak fra denne bestemmelsen.

2.3. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over sin egen bruksenhet med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

2.4. Registrering av seksjonseiere

Sameiets styre ved forretningsfører, skal underrettes om alle eierskifter.

Totalrestanse inklusive renter og omkostninger skal være innbetalt sameiet ved forretningsfører, før overdragelse kan finne sted.

2.5. Utleie

Styret skal underrettes om alle utleieforhold.

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

Seksjonseierne som leier ut sin seksjon, både for lengere og kort tid, skal til enhver tid informere styret og forretningsfører om leieforholdet, leietaker og leieforholdets lengde.

2.6. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet med hoveddel og eventuell tinglyst tilleggsdel. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

3. ÅRSMØTET

3.1. Sameiets organer

Sameiets øverste organ er årsmøtet.

Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

Styret og forretningsfører har plikt til å være til stede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller foreligger gyldig forfall. Revisor og ett husstandsmedlem fra hver boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg.

Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg. En seksjonseier kan møte ved fullmektig, som må stille med skriftlig datert fullmakt. Fullmakten gjelder kun for det aktuelle årsmøtet med mindre noe annet fremgår.

3.2. Ordinært møte

Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni måned. Styret skal på forhånd varsle

seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

3.3. Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

3.4. Innkalling til årsmøte

Innkallingen skjer skriftlig av styret med varsel på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter 6.2.

3.5 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet, fullmektig

I årsmøtet har seksjonseierne stemmerett, med én stemme for hver bruksenhet. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

3.6 Saker årsmøtet skal behandle:

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet

a) Behandle årsberetning fra styret.

b) Behandle og eventuelt godkjenne årsregnskapet for foregående kalenderår

c) Behandle og ta budsjett til etterretning d) Velge styremedlemmer

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige under årsmøtet.

3.7 Ledelse av årsmøte

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

3.8 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 (pålegg om salg) og 39 (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Første ledd gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

3.9 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet. Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

Årsmøtet kan beslutte at sameiet skal ha ordensregler. Ordensregler vedtas av årsmøtet med alminnelig flertall av de avgitte stemmene.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om:

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap
- d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- e) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- f) samtykke til reseksjonering som medfører økning av det samlede stemmetall jf. eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.
- g) tiltak som har sammenheng med seksjonseierne bo- og bruksinteresser og som går utover vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

Tiltak etter g) som fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

2.10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne
Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om:

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierne bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

3.11 Protokoll fra årsmøtet

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne

4. STYRET

4.1. Plikt til å ha et styre

Sameiet skal ha et styre bestående av tre medlemmer og inntil to varamedlemmer. Styrets leder velges særskilt. Styret velges med alminnelig flertall. Kun fysiske og myndige personer kan være styremedlemmer. Årsmøtet fastsetter eventuelt vederlag til styremedlemmene

Styremedlemmene velges for 1 eller 2 år av gangen frem til neste ordinære årsmøte. Det bør søkes å unngå at samtlige styremedlemmer er på valg samme år. Fortrinnsvis velges styret inn for 2 år av gangen med mindre annet blir avtalt på årsmøtet. - Styreleder på valg partallsår - Styremedlemmer og vara oddetallsår

4.2. Styremøter

Styret skal avholde minst tre styremøter i valgperioden. Ett innen en måned etter årsmøtet, ett om høsten, og ett i god tid før neste ordinære årsmøte. For øvrig innkalles det til styremøter etter behov. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede.

Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget.

Styret skal føre protokoll over sine møter og denne skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen.

4.3. Styrets oppgaver, mindretallsvern og inhabilitet

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

Et styremedlem eller forretningsfører kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

Styreleder og et styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn.

5. FORRETNINGSFØRER

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører.

Om vedtektene ikke bestemmer noe annet, er det styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

Forretningsfører sørger for innkreving av felleskostnader fra seksjonseierne og fører regnskap. Videre fremmer forretningsfører overfor styret forslag til årsoppgjør, budsjett og felleskostnader, samt utfører de tjenester som er nevnt i forretningsførerkontrakten, herunder begjære tvangssalg jf. Vedtektenes punkt 5.

En ansettelse av en forretningsfører kan bare skje med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder. Med to tredjedels flertall av stemmene på årsmøtet kan årsmøtet beslutte at en avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

Utbetaling fra konto skal gjøres etter følgende retningslinjer:

Offentlige avgifter for sameiet, så som utgifter til kloakk, renovasjon, vann, strøm for felles anlegg og skatter samt felles forsikring kan belastes sameiets felles konto uten kontrasignatur fra sameiet.

6. REGNSKAP OG REVISJON

6.1. Plikt til å føre regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

6.2. Plikt til å ha revisor

Årsmøtet kan med vanlig flertall av de avgitte stemmene vedta at sameiet skal ha en revisor som er valgt av årsmøtet.

Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

7. VEDLIKEHOLD

7.1. Seksjonseierens og sameiets vedlikeholdsplikt

Innvendig vedlikehold av egen seksjon (bruksenhet) samt andre rom som hører inn under seksjonen, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte seksjonseier. Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til seksjonen.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås. Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av seksjonseiers vedlikeholdsplikt til og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

Hver og en balkongeier har økonomisk ansvar for sin balkong og vedlikehold av denne.

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand. Seksjonseieren er pliktig til å sette eventuelle leietakere inn i brannalarmens funksjoner. Utgifter ved falsk utløsning av brannalarm med uønsket utrykning fra brannvesenet, belastes seksjonseier. Seksjonseier er pliktig til å gjøre sin bruksenhet tilgjengelig for ettersyn av brannslukningsapparater og røykvarslere. Dato for ettersyn vil bli formidlet seksjonseier i god tid.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenheter forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt.

Utgifter til oppussing og utvendig vedlikehold av fasadene mot gaten og gårdsplass fra bakken og opp til høyde til og med 2. etasjes gulv inklusive vedlikehold av inngangsdører og vinduer til

butikker skal fordeles mellom butikkseksjonene, i forhold til deres respektive seksjonsandeler.

Øvrig oppussing og vedlikehold av gårdens fasade med vinduer skal fordeles mellom boligseksjonene i forhold til deres sameierbrøk jfr. pkt. 1.

Utgifter til oppussing og vedlikehold av portrom, trappeoppganger med gatedører, øvrige fellesrom, samt øvrig vedlikehold, f.eks. av tak og tekniske anlegg fordeles mellom samtlige seksjoner i forhold til deres sameiebrøk.

Det vises til eierseksjonsloven §§ 32 og 33 som definerer seksjonseiers og sameiets vedlikeholdsplikt nærmere.

7.2. Dersom seksjonseieren eller sameiet ikke oppfylder sin vedlikeholdsplikt, kan henholdsvis seksjonseieren og sameiet bli erstatningsansvarlig for mangelfullt vedlikehold, se eierseksjonsloven §§ 34 og 35. Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 6.9 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

7.3. Forsikring

Styret plikter å holde sameiets bygningsmasse og eiendom forsikret på en tilfredsstillende måte. Det anbefales at seksjonseiere tegner egen innboforsikring.

8. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Styret kan med en måneds varsel regulere nivået på akontobeløpet og ved behov kreve inn ekstraordinære felleskostnader.

Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk.

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

Seksjonseierne hefter kun etter sin sameiebrøk overfor tredjemann for felleskostnadene. Styret skal

påse at alle felleskostnadene blir dekket av sameiet etter at de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for seksjonseierens felles forpliktelser jf. Eierseksjonslovens § 30.

For øvrig skal fellesutgifter til forretningsfører, vaktmester, offentlige utgifter, forsikringer, gårdslys o.l. utgifter forbundet med driften av eiendommen, fordeles på seksjonseierne etter sameiebrøken.

9. MISLIGHOLD

9.1. Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

9.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

Etter reglene i bestemmelsen her og eierseksjonsloven § 39, kan det også kreves fravikelse overfor en bruker som ikke er seksjonseier.

10. BOD I TRAPPEOPPGANG

De seksjoner som har betalt for brannsikring av bod i trappeoppgang, har eksklusiv bruksrett til disse bodene jfr. Eierseksjonsloven §25 (5)(5) i inntil 30 år fra og med 01.01.2018. Se vedlegg «bodplan» for mer info.

11. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

12. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

Nabolagsprofil

Rathkes gate 7B - Nabolaget Sofienberg - vurdert av 369 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere



Offentlig transport

Herslebs gate Linje 11N, 12N, 30	2 min	0.2 km
Schous plass Linje 11, 12, 18	4 min	0.3 km
Grønland Linje 1, 2, 3, 4, 5	14 min	1.1 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	18 min	1.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	22 min	1.5 km

Skoler

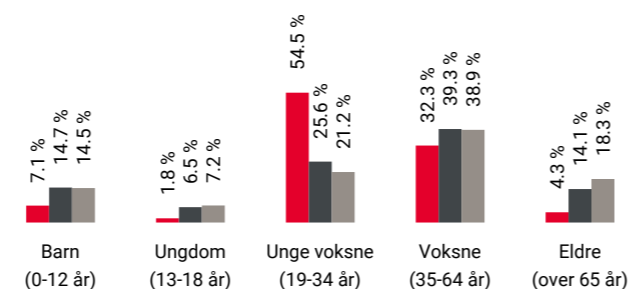
Lakkegata skole (1-7 kl.) 463 elever, 26 klasser	6 min	0.4 km
Vahl skole (1-7 kl.) 203 elever, 13 klasser	7 min	0.5 km
Grünerløkka skole (1-7 kl.) 535 elever, 23 klasser	10 min	0.8 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 417 elever, 28 klasser	7 min	0.5 km
Wang Ung Oslo (8-10 kl.) 380 elever, 14 klasser	7 min	2.5 km
Hersleb videregående skole	4 min	
Elvebakken videregående skole 576 elever	9 min	0.6 km

Opplevd trygghet
Veldig trygt 69/100

Naboskapet
Høflige 59/100

Kvalitet på skolene
Bra 57/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Sofienberg	3 748	2 414
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Sjokoladefabrikken barnehage (1-5 år) 88 barn	4 min	0.4 km
Akersløkka barnehage (0-5 år) 65 barn	6 min	0.4 km
Gaia barnehage (0-5 år) 77 barn	6 min	0.5 km

Dagligvare

Bunnpris Millskvartalet Post i butikk, søndagsåpent	2 min	0.2 km
Kiwi Schous Plass	3 min	

Primære transportmidler

1. Trikk
2. Gående
3. Buss

Kollektivtilbud
Veldig bra 94/100

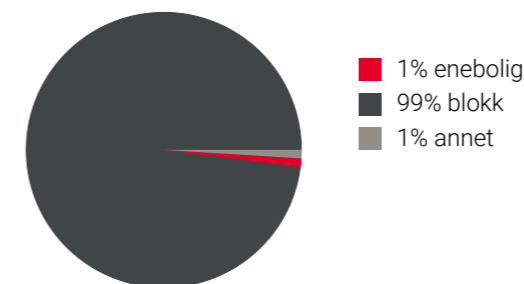
Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

Sport

Hersleb skole Aktivitetshall, ballspill	5 min	0.4 km
Sofienbergparken balløkke Ballspill	5 min	0.4 km
EVO Grünerløkka	3 min	
SATS Schous plass	4 min	

Boligmasse



«Pulserende og sentralt»

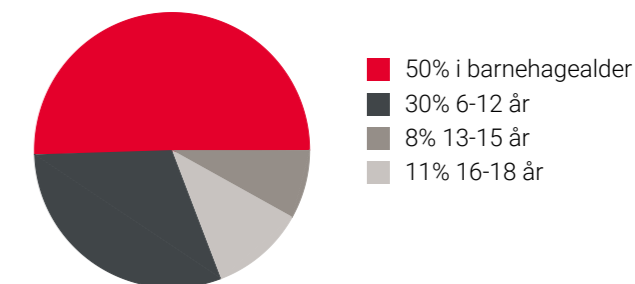
Sitat fra en lokalkjent



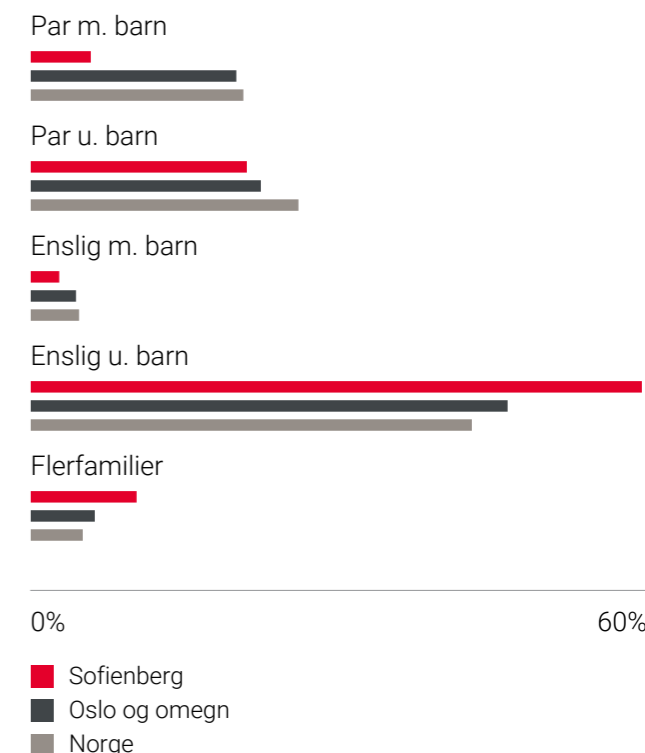
Varer/Tjenester

Gunerius Shoppingsenter	14 min
Boots apotek Grünerløkka	7 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)

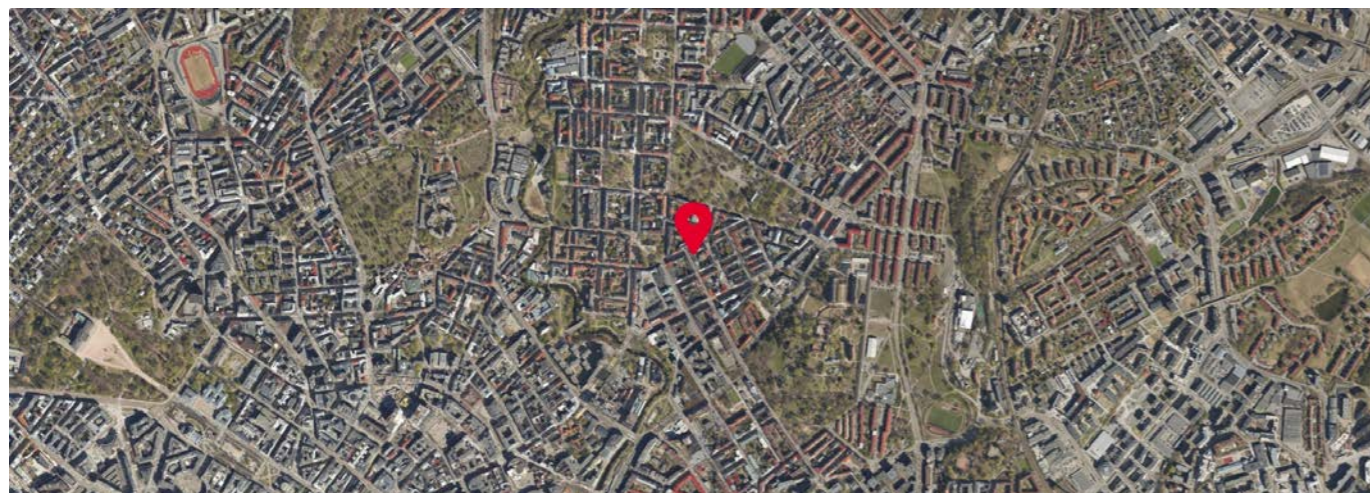


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	12%	33%
Ikke gift	80%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

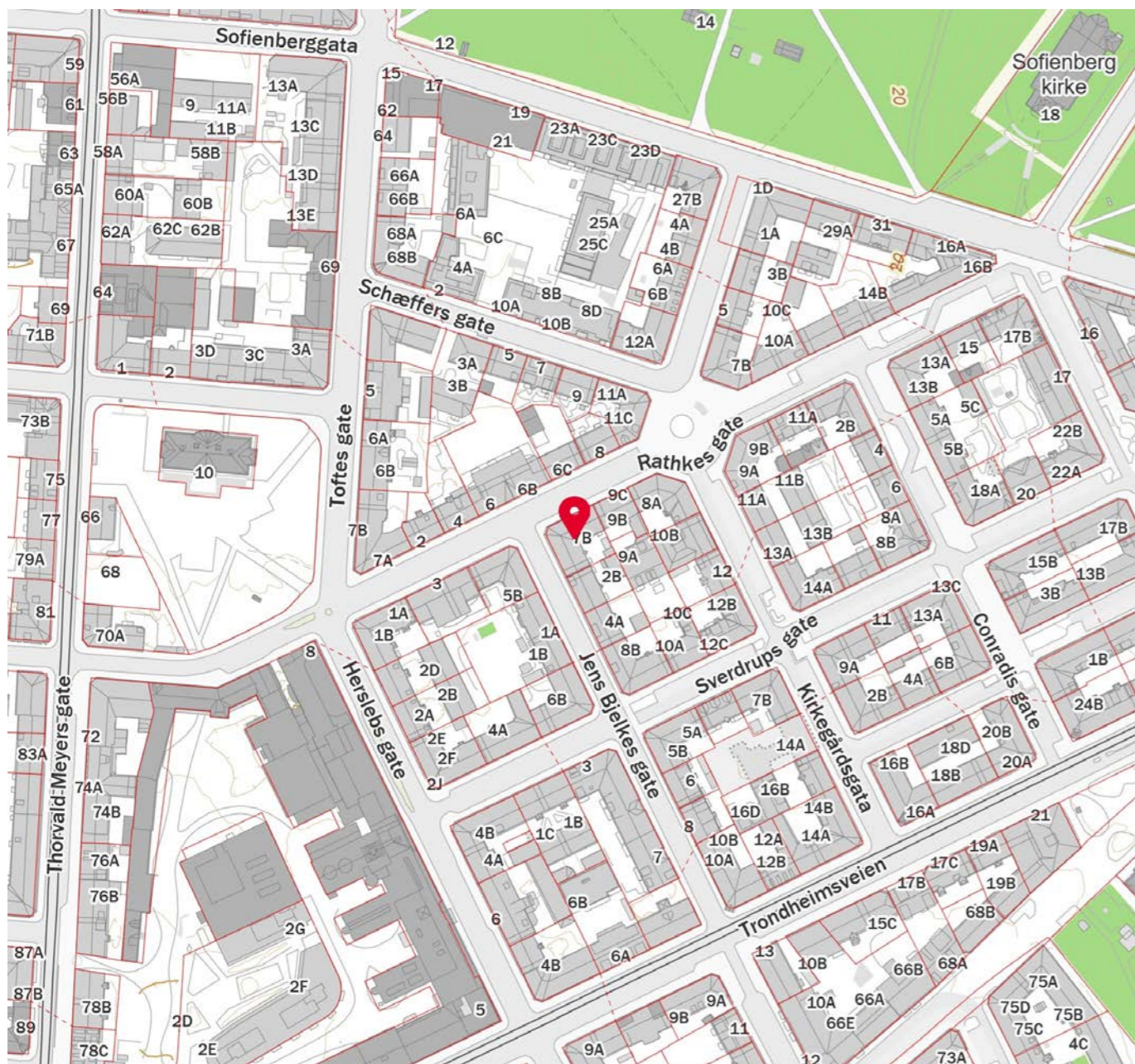
I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5.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

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

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

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

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



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

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

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

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, 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/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

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.

Boligkjøperforsikring **PLUS**

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

PLUS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 7 200
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 400
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

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

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **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 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

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

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.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig "som den er"

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen "Det følger egen parkeringsplass med leiligheten" eller "Badet er renoverert av fagfolk"), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendomsmegler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.



Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

- På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
- Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
- 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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold

- Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
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).
- Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding
- Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

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

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Rathkes gate 7B
0558 OSLO

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Grünerløkka
Saksbehandler: Kristoffer Ottesen

Oppdragsnummer:

Telefon: 465 03 502
E-post: kristoffer.ottesen@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgssoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgssoppgave 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: _____ Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____ Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____ Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre