



3. Etasje
Dynekilata 15

Tony André Andersen
Takstingeniør / Tømrermester
www.taksator.no

Planskissen er kun ment som illustrasjon og kan ikke benyttes til detaljmåling. Avvik kan forekomme



Velkommen til Aktiv Eiendomsmegling

Vi ble etablert i 1985 og er en av Norges største eiendomsmeglerkjeder, målt i antall formidlinger. Aktiv Eiendomsmegling tilbyr tjenester innen salg og kjøp av bolig og fritidseiendom, prosjektmegling og næringsmegling. Vi får frem det beste i en bolig slik at den blir viktig for de riktige kjøperne.

Aktiv - tar deg videre.





Partner/Eiendomsmegler

Nina Friis Stensland

Mobil 980 84 142

E-post nina.friis.stensland@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Carl Berner

Christian Michelsens gate 2, 0501 OSLO. TLF. 22 87 11 90

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 350 000,-
Fellesgjeld: Kr 105 523,-
Omkostn.: Kr 19 221,-
Total ink omk.: Kr 4 474 744
Felleskostn.: Kr 3 124,-
Selger: Jon Are Stavås
Marit Ingeborg Kvernmoen

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1967
BRA-i/BRA Total: 43/54 m²
Tomtstr.: 4798 m²
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 226, bnr. 6
Andelsnr.: 47

Oppdragsnr.: 1006240135

Deres neste drømmehjem?

Drømmer dere om et lyst, innflytningsklart hjem med skjermet, men sentral beliggenhet? Denne leiligheten må dere se! Store deler av leiligheten ble oppgradert i nyere tid. Den gode planløsningen gjør det enkelt å møblere! De varme dagene kan nytes på den herlige, solrike balkongen! Ta med dere flyttelasset og flytt rett inn!

- Moderne og lys 2-R med god intern beliggenhet:
- Gjennomtenkt og godt utnyttet planløsning
 - Kjøkken og overflater oppgradert i nyere tid
 - Utgang fra stue til herlig, solrik balkong med fine solforhold og hyggelig utsyn
 - Sosial, åpen stue- og kjøkkenløsning
 - Store vinduer fra 2021/22 med dype karmen gir mye lys og luft
 - Flislagt bad
 - Romslig soverom med masse oppbevaringsplass
 - Innvendig bod/kontor
 - Fellesvaskeri
 - Heis
 - Nærhet til alt!



Innhold

Velkommen	4
Om eiendommen	30
Tilstandsrapport	44
Forbrukerinformasjon	87
Budskjema	88



Fra hyggelige fellesareal er det enkel adkomst via heis til leiligheten som ligger i 3. etasje.

Velkommen inn!

I det dere trer over dørstokken forstår dere umiddelbart hvilket lyst og åpent hjem dette er. Gangen er romslig med god plass til yttertøy og sko. Direkte adkomst til bod/kontorrom som er svært praktisk. Dette rommet har mange bruksmuligheter. Det var tidligere plassert en praktisk seng i rommet dersom man ønsker et ekstra gjesterom.





Den store, lyse og sosiale stuen blir fort det rommet dere vil tilbringe mest tid i.

Lys og sosial stue

Store vinduer fra 2021 med dype karmmer sikrer godt med naturlig lys og luft i rommet. Gulv og vegger ble oppgradert i 2021 og framstår gjennomtenkt og moderne. Legg merke til den lekre, plassbygde TV-hyllen! Rommets størrelse gir naturlig plass til sofagruppe og bord. Dette er et sosialt rom med naturlige soner. Her ligger alt til rette for rolige kvelder med film, eller større, sosiale sammenkomster.





Dette er et sosialt rom med naturlige soner.

Stilrent kjøkken

Kjøkkenet er praktisk plassert i hjørne av rommet. Selve innredningen ble satt inn i 2016 og framstår med hvite høyglansfronter på overskap og grå høyglansfronter på underskap. Det er godt med oppbevaringsplass i skuffer og skap som gjør det enkelt å holde orden. Av hvitevarer følger platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin (smal modell) og frittstående kjølfrysenskap. Her kan dere kokkелere i rolige omgivelser, samtidig som dere kan underholde gjestene.





Solfylte dager kan nytes ute på den herlige, solrike balkongen!



Solrik balkong

Fra stuen er det utgang til en herlig, solrik balkong på 10 m² som vender mot hyggelige, grønne omgivelser.

Balkongen er romslig med god plass til sittegruppe og grill i den ene enden og bord med stoler i den andre. I 2021 ble balkongen innglasset, noe som gjør det mulig å bruke balkongen større deler av året. I enden av balkongen er det etablert en bod på ca 1,4m² for ekstra lagringsplass.

Det er montert solskjerming på alle glassene for ekstra skygge på varme dager.



Behagelig soverom

Fra stuen er det adkomst til det herlige soverommet. Rommet er av god størrelse med plass til stor dobbeltseng (står en 160X200 seng i rommet i dag), nattbord og garderobeskap. Plassbygget skapløsning bidrar også til oppbevaringsplass. Rommet oppleves svalt og behagelig med stort vindu mot rolige omgivelser.

Rommet ble oppgradert med nytt vindu i 2022 og nytt gulv i 2024.



Flislagt baderom

Flislagt baderom med alt dere trenger!
Badet inneholder baderomsinnredning med glatte, folierte fronter, servant og speilskap montert på vegg og gulvmontert toalett. I hjørnet av rommet er det plassert dusjkabinett fra 2023 med skyvedører og dusjutstyr.



Plantegning

3. etasje



3. Etasje
Dynekilata 15



Tony André Andersen
Takstingenør / Tømrermester
www.taksator.no

Planskissen er kun ment som illustrasjon og kan ikke benyttes til detaljmåling. Avvik kan forekomme.



Intervju med selger

Når kjøpte dere eiendommen?

- Vi kjøpte leiligheten sommeren 2020.

Hva var avgjørende for valget deres?

- Vi kjøpte leiligheten på bakgrunn av den sentrale beliggenheten samtidig som leiligheten ligger i et rolig område og har en stor, skjermet balkong. Det er gangavstand til Grünerløkka og kort vei til sentrum med både trikk, buss og T-bane. Det var også avgjørende at leiligheten ligger rett ved en stor og fin park (Torshovdalen).

Hvorfor skal dere flytte?

- Vi er nylig blitt tre og har fått muligheten til å kjøpe en større bolig.

Hva har dere likt spesielt godt med boligen og kommer til å savne mest?

- Det er flere ting vi kommer til å savne med leiligheten. Vi har pusset opp leiligheten til vår drømmeleilighet og vi kommer spesielt til å savne den lyse stua og den gode planløsningen. Vi kommer også til å savne den store balkongen, som kan brukes store deler av året på grunn av innglasseringen - der har vi kost oss med morgenkaffe og mange sene kvelder! Til slutt vil vi også trekke frem et veldig hyggelig og raust borettslag der alt fungerer som det skal.

Hva har dere likt best med området?

- Rosenhoff ligger veldig sentralt til og har et godt kollektivtilbud. Vi har nytt godt av å bo i et rolig område som er godt skjermet til tross for at beliggenheten er så sentral. Det er også fine turområder i nærheten med kort vei til koselige Rodeløkka, Akerselva og andre store grøntområder.


Vinter - vår - sommer og høst. Hvordan er de ulike årstidene i boligen og området?

- Alle årstidene er fine i leiligheten. Om våren er det spesielt hyggelig å få med seg hvordan alt våkner til liv og trærne utenfor og parkene plutselig blir grønne. På sommeren bruker vi balkongen ekstra mye der vi pleier å spise frokost i morgensol, grille med venner og nyte sene kvelder. Boligen ligger noen få minutters gange til Torshovdalen der du kan sole deg og nyte fine sommerdager. Om høsten får vi ekstra fint utsyn fra trærne rett utenfor som skifter farger. Vinteren er også veldig fin der vi nyter godt av de store vinduene som bidrar med et spesielt fint lysinnslipp.

Til slutt - beskriv boligen med tre ord!

- Sentralt, rolig og koselig!

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



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BPA - i 43 m²

BPA - e 1 m²

BPA totalt 54 m²

Bruksareal forbehold på etasje

3 etasje

BPA-i 43 m² Entré, stue, kjøkken, bad, soverom og

bad/kontor.

BPA-i 10 m² Inngasset balkong

BPA-e 1 m² Kjølebehold

TMA forbehold på etasje

3. etasje

10 m² Inngasset balkong

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Entré, bad, bad, soverom og stue med åpen

kjøkkenløsning.

Utgang fra stuen til sydvestvendt inngasset balkong

med et gulvareal på 8,5m². BPA-i inkluderer veggen

imot leiligheten og utgjør derfor 10m²

i arealoversikten. Bol på ende målt til 1,4m².

Kjølebe:

Leiligheten disponerer en kjølebehold / skapplass

målt til 1,4m². Arealet er ikke medberegnet i

arealoversikten.

Innvendig målte arealer

Alle innvendige sjakter, røkkasser o.l. er

medberegnet i boligens areal.

Tomtetype

Festet

Tomtstørrelse

478 m²

Tomtebeskrivelse

Felles tomt på 4 788 m². Tomten er festet i 90 år fra

1961 med Oslo Kommune som tjemmelshaver.

Eiendommen er opparbeidet med gressplen,

parkeringsplasser, trær og variert beplantning.

Adkomst

Se vedlagte kart i annonsen. Det vil bli satt opp

visningskart ved fellesvisninger. For tulleidrittbud

se www.roler.no.

Beliggenheten

Det er primært leilighets-/apartementsbygg i

området.

Byggingssakkyndig

Tony André Andersen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåle

Beskrivelse av bygningen

Boligblokk med bærende konstruksjoner,

etasjeskille og leilighetskillede vegger i betong/

mur.

Faste takkonstruksjoner i armert betong, oppført og

tekket med

papp/shingel.

Yttervegger i betong- og konstruksjoner.

Uttjyende bindingsvekskonstruksjoner med

utvendig liggende og stående kledding.

Grunnforhold og drenering

Det er ikke foretatt noen geotekniske undersøkelser

og det er dermed

begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om

byggegrunn og

stabilitet.

Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og

drenerende masser begrenset.

Utover dette antas dreneringen å være utført i

henhold til praksis og lov på byggetid.

Drenerings nivået er avhengig av utførelse,

belasting (bygningens belasting) og (fyllmasser

midt dreneringen.

Grunnfor i betong og støpt stål, antatt

fundamenter på fast grunn (fyll) eller faste

kompimerte masser.

Fellesarealer

Trapper og reposer i tremass.

Ellers malte fløter i fargesarealer.

Helseanlegg i bygningen til alle plan.

Vinduer

Vinduer med tresømme og isolerglass, merket med

produksjonsår 2021 og 2022 på soverommet.

Utvendige aluminiumsprofiler.

Dører

Laminert, brann- og lydklassifisert entredør (B30

DBC).

Balkongdør med tresømme og isolerglass merket

med produksjonsår 2021.

Utvendige aluminiumsprofiler.

Balkong

Utgang fra stuen til inngasset balkong i

betongkonstruksjoner.

Trennerfiser i plast på betongdekket.

Rekkverk i aluminium med glassfyll.

Rekkverkshøyden er målt til 100cm.

Bol på enden av balkongen oppført i

trekonstruksjoner.

Bolten er målt til 1,4m².

Etasjeskille gulv mot grunn

Etasjeskille i betongdekke.

For ytterligere informasjon om byggetilstand, se

tilstandsrapport bak i salgsoppgaven.

Sammenheng selges egenetiering

Kjenner du til om det er/er vært feil tilknyttet

veitommene, f.eks. sprekker, lekkasje, etc., luk eller

soppkader?

Ja

Beskrivelse Er noen ris/sprekker i noen av luggene

på badet?

Kjenner du til om det er/er vært f.eks. sprekker i

mur, sjøene-gulv eller lignende?

Ja

Beskrivelse Det er sjøpølter i gulvene.

Kjenner du til om det har vært utført arbeid på

terrasse/garasje/tak/terasse?

Svar Ja, av fagligt og utført/egeninnsett/s

dugnet

Beskrivelse Montering av inngasset balkong 2021.

Vinduer er montert sett.

Arbeid utført av Glassy AS

Standard	Det antas at det er tilstrekkelig kapasitet på
Overflater	Etanlegget til normal bruk.
Gulv	
Fislagt gulv på bad	Eseidommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt saksoppgaven. Nærløst følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3
Elers klinker i halvgulvet	
Vegger	
Fisserte vegger på bad	
Malt panel i bad	
Malt tapet på soverommet	
Elers gjerde, male fete	
Himlinger	
Gjerde, male himlingsplater (plater og betonghimling)	
Takhøyden ble i størrelse til ca. 2,4 m.	
Andet	
Avlopsør	
Slynge avlopsør i støpsjen fra byggefelt	
Vandledninger	
Vandledning nr i klobbe	
Ventilasjon	
Bilgen har felles mekanisk anlegg	
Elektrisk anlegg	
Sikringskap lokalisert i felles trappesang som deles med en av nabene	
Automatisering med julebelysning	
Overspenningsven	
Hovedsikring og 6 fordelingskasser	
Sikringskabinett er installert	
Dørbeholdning med dørpre	

Det antas at det er tilstrekkelig kapasitet på	
Etanlegget til normal bruk.	
Eseidommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt saksoppgaven. Nærløst følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3	
Forhold som har fått TG2	
BAU	
Overflater vegger og himling	
Gjett malt himlingsplate	
Fisserte veggplater	
3 ETASLE > BAD	
Vandring av avvik	
• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.	
Tilstandsgrad er i tillegg satt ut fra alder på de underliggende	
konstruksjonene	
Konservens tiltak	
• Fuger bør skiftes ut.	
Bygningsdelen fungerer med dette avviket.	
Oppgradering vil være naturlig ved modernisering av badetrommet.	
Overflater Gulv	
Fislagt gulv	
Høydeforsjell mellom topp flis ved dør og overkant skiv, målt til 25	
mm.	
Dette er innenfor dagens krav.	
I henhold til dagens krav skal det være en høydeforsjell på 25 mm	
mellom topp skivrist og topp membran ved terskel.	
Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforsjellen mellom	
topp skivrist og topp flis ved terskel (per ent. vann kan renne ut i	

tilstøtende rom).	
3 ETASLE > BAD	
Vandring av avvik	
• Det er påvist at noen fliser har bom (hullrom under).	
Tilstandsgrad er i tillegg satt ut fra alder på de underliggende	
konstruksjonene.	
Konservens tiltak	
• Andre tiltak.	
Badetrommet fungerer med avviket som er nevnt overfor.	
Oppgradering av overflater vil være naturlig ved modernisering av badetrommet.	
Kjøkken	
Med kjøkkeninnredning med delvis åpen løsning i stuen.	
Kjøkkenet er opplyst å være installert i 2016 og holder en	
gjennomgående god standard.	
Innredning med glatte, høyglans fronter.	
Laminat benkeplate med rekket i kompositt	
plast.	
Letlys under overskap og fliser på vegg over benkeplaten.	
Kjøkkenet har plateopp, støkeovn, oppvaskmaskin (smal modell) og	
frittsstående kjøllfrysenskap.	
Kjølnytt er installert.	
-	
Det ble røfnermessig sjikt etter fukt på kjøkken	
fuktutsatte steder med	
fuktdiagnostik (Protonmeter SM) på betong og det var ingen	
indikasjon på fukt.	
Tilstandsgrad satt ut fra hehstlig vandring av rommet og innredning	

Vandring av avvik	
• Det er ikke påvist tegn på at det er montert	
lekkasjedeteksjon ved	
oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut fra alder.	
Konservens tiltak	
• Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.	
Konstruksjonstil. Ingen umiddelbar konstrud	
Vandledninger	
Vandledning nr i klobbe	
Generelt om rørledninger	
Rørledninger og deres tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig	
vandring av de disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og	
konstruksjoner eller er innkasset.	
Undergrunde har ikke fullt ut vandret beeder og	
er anlegget for	
vannkann av den grunn at dette krever spesielt	
utstyr og kompetanse.	
Alber, foretting og brudd kan være risikomomente i et hvert anlegg.	
Tegn til dette ble ikke observert på befaringstiden.	
Eer opplyst at systemet fungerer som det skal.	
Vandring av avvik	
• Med en halvparten av forntent brukstil er	
passert på innvendige	
vandledninger.	
Kondensering på vannrørene på badetrommet.	
Konservens tiltak	
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det	
være naturlig med	
utskifning av rør.	
Bygningsdelen fungerer med dette avviket.	

Alupson

Synlige alupson i støpsjen fra byggeåret.

Drige alupson er felles for byggingen og ikke inspisert/vurdet.

Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de

bygningseiene som var

tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell

betring

Vurdering av avvik

•Det er påvist utagressiv utførelse av

alupsebringene.

•Mer enn halvparten av foretatte brukstid er

passert på innenlige

alupsebringene.

Det er fugei i overgang pløse/ støpsjen på

lukketeet.

Konsekvens tiltak

•I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det

vere naturlig med

utskifting av rør.

Bygningsdelen fungerer med dette avviket.

•Målt høydeviskøyl på over 50 mm gjennom hele

rommet.

Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens

krav til godkjente

måleavvik

Det er målt en høydeviskøyl på 50mm gjennom

stuen.

Konsekvens tiltak

•For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeviskøylene

rettes opp. Det vil

imidlertid spåden være økonomisk rasjont som et

enkelstående tiltak

i en bolig som dette. Dessom boligen en gang skal

renoveres, kan man

vurdere slike tiltak

Rommene fungerer med det avvik som er beskrevet.

Kostnadsestimert: 10 000- 50 000

er løst gjennom veggen.

Konsekvens tiltak

•Våtrommet står foran full oppgradering

Det er observert at det ikke er tilfredsstillende

membran/tettesjikt på

badet. Dette kan ha konsekvenser for

luktighetskontrollen og lekkasjer

kan forekomme over tid.

Det anbefales derfor å skifte legge ny membranen

på badet da det ikke

oppfyller kravene til et tilfredsstillende tettesjikt.

Det er en god løsning for badet at det dusjes i

badekar eller dusjkabinett

inntil badet kan moderniseres. Dette hindrer

direkte vannpåkjenning

på gulv samt at det gir et kontrollert anslup til sluk.

Kostnadsestimert: 100 000- 300 000

Info energiklasse

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

Borettslaget Økonomi

Tidspriant, ekskl. omk. og laggeld
Kr 4 490 000

Info kommunale avgifter
Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær
Kr 1 074 576

Formuesverdi primær år
2022

Formuesverdi sekundær
Kr 4 083 389

Formuesverdi sekundær år
2022

Andre utgifter
Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader» påligger kostnader til for eksempel strøm, tv-tilforsikring, innvendig vedlikehold og dokumenter til tv og internet (eventuelt oppgradering av kabletjenester og

intrafartstjenster der hvor gruppekøle er inkludert).

Tilbud finansiering
Alfin Eendomsregning samarbeider med sparebankene i Eike Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et utforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Fellessknader inkluderer

Foreningslister, felles forsikring, vedlikehold i/n, kommunale avgifter, festavgift, drift og vedlikehold, varmt vann, internet.

Fellessknader 2015;
Internet 18,-

Fellessknader pr. mnd
Kr 3124

Andel Fellesgjeld
Kr 105 523

Fellessgjeld pr. dato
01.07.2024

Andel fellesformue
Kr 9 238

Andel fellesformue dato
31.12.2023

Borettslaget

Borettslagsnavn

Dynekilg 15 Borettslag

Organisasjonsnummer
940630211

Andelsnummer
47

Om borettslaget
Borettslaget består av 160 andelsleiligheter. Dynekilgata 15 Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 940630211, og ligger i bydel Gurevika i Oslo kommune. Gårds- og bruksnummer 226 6. Tomter er festet 190 år fra 1966.

Styret
Styret kan treffes på e-post dynekilgata15.borettslag@gmail.com. Se Dynekilgata 15 Borettslags hjemmeside på dynekilgata15.no for ytterligere informasjon. Du kan også komme i kontakt med styret via Vidbo.no.

Forettingsforsøk og revisjon
Forettingsforsøken er utført av ØBOS Eendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

Styrets arbeid
Styret har gjennom styreåret 2023-24 i hovedsak fokusert på stabil drift og kostnadskontroll i en tid med økt økonomisk usikkerhet og høy inflasjon. Varmepumpeprosjektet for ventilasjonslegget som ble vedtatt høsten 2022 ble ferdigstilt og satt i drift i den aktuelle perioden. Dette bidro til

et markant fall i strømforbruk for varmtvannslaget, som står for borettslagets største strømforbruk. Etter oppstarten viste målinger en reduksjon i strømforbruk på 60-70%, men dette vil variere med årstidene. Det er også vært betydelig trykke og mer variable kostnader enn tidligere, så en direkte sammenligning i kostnad med tidligere år er derfor vanskelig.

Særlig May Vikini i styret har gjort en fremragende innsats med oppgradering, beplantning og stell av borettslagets uteområder. Kostnader for dette er i all hovedsak dekket gjennom tilskudd fra ØBOS miljøtilskudd. Borettslaget har også fått innlyst tilskudd til oppgradering av sykkelbod i kjeller, og dette vil bli gjennomført i løpet av våren 2024.

Styret så det nødvendig å vite felleskostnadene i 2023, i lys av kuttige økte renter, økte priser på kommunale tjenester og generell prisvekst. Borettslaget har likevel er relativt lurt nivå på felleskostnadene sammenlignet med andre borettslag rundt oss. Borettslaget går ut av 2023 med et betydelig overskudd, og nivået på felleskostnadene tyder derfor på at vi er godt innentor for vedlig økonomisk drift.

Kjøkkenvifte må være med iullfilter og skal like kobles til felles ventilasjonsanlegg iultekoral. Ulovlig tilkobling vil medføre kostnader for andelseier for fjerning. Det er også påbudd å installere vannstopper (waterguard) og kampannått på kjøkkenet ved oppussing.

Leieforhøyet fellesgjeld

24.01.1964 - Dokumentnr. 301535 - Bokssett	
veit. areal	
Med fees bestemmelser	
23.03.1964 - Dokumentnr. 505541 - Salgning/antale	
Veitak av Usk kommunes ven- og	
kvakkelegement	
Med fees bestemmelser	
Kan like slettes uten samtykke fra kommunen	
19.09.1966 - Dokumentnr. 518012 - Feste/kontrakt- vilkår	
Festetid 90 år	
ÅRLIG AVGIFT NOK 13,000	
PANT FOR FORPALT FESTEAVGIFT	
KONTRAKTEN KAN WICE OVERDRAS UTLEIES UTEN	
SAMTYKKE FRA	
HJEMMELSHAFER UTLEER	
KONTRAKTEN KAN PANTSETTES	
BESTEMMELSER OM FORKJØP RETT FOR FESTER	

Nye vilkår	
04.08.1967 - Dokumentnr. 514248 - Best. om vann/ kvakkelehn	
Kan like slettes uten samtykke fra kommunen	
21.04.1978 - Dokumentnr. 508850 - Salgning/antale	
Bestemmelser om bruksendring	
Kan like slettes uten samtykke fra bygningsrådet	
Dokumentnr. 910847 - Opprettelse av matvåkeleihenhet	
OPPRETTELSE - FRADECT FRA L.NR. 116 9 F	
EIEDOMMEN ER OPRETTETT FØR 1950	
26.01.1964 - Dokumentnr. 501658 - Registrering av grunn	

Uskilt fra denne matvåkeleihenhet.
Knr0201 Grn22b 5nr7
Ferdiggattest/bruksliløelse
Det er utstedt ekspropriasjonsdokument på eiendommen datert 02.10.1965.
Det foreslges godkjente og byggenedte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk i forhold til godkjente og byggenedte tegninger - det har blitt utført følgende endringer: <ul style="list-style-type: none">- Kjøkkeninnredning er flyttet til stuen og opprinnelig kjøkken er ommedet til soverom, like sokkrospjølting arbeid. - Deler av entréen er opprinnelig godkjent og byggenedt, som et kvtt. Areal et ikke omskilt fra tilleggsså til hoveddel.
Ferdiggattest/bruksliløelse datert 02.10.1965.
Vei, vann og avløp
Offentlig vei, vann og avløp.
Regulering og arealplaner
Eiendommen er regulert til bolig. Den ligger i et område regulert til boligformål. Reguleringen har betegnelsen "Byggeområde for boliger U04-1.5". Etter reguleringsplan S-2265, vedtaksdato 28.7.77. Se endr. reg. best. S-2937, vedtaksdato 1.10.87. Reguleringsskilt med bestemmelser kan sees hos megler.
Adgang til utleie
Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andeiser selv eller person nært i Borettslagetsnev § 5-4 (1) m. 3 har bebodd

eendommen i minst et av de to siste årene.
Legsjant
Borettslaget har legsjant i andelen for opp til 2 G (hoketrykkes grunnbeløp). Partiet dekker borettslagets krav på felekesstrade samt andre krav borettslaget måtte få mot andeiseeren. Kommunen har legsjant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsstøtt og kommunale avgifter/ gebyter.
Kommentar byggilt
Det er like bo- og driveplikt på eiendommen.
Kommentar kosejsjon
Erven av eiendommen er kosejsjonsfritt.
Kommentar odelsrett
Det er like odø på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i ferd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper ansees 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 rådføres 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 at fra 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 rettelitide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har rikelig 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 nødvendige. 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 prisrasklag 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. art. 1 § 24, første ledd 2. pkt. AvH § 2-1 (2) framles, og hvorutlitt et innendørs areal/innv. karakteriseres

som en mangel vurderes etter ehl § 9A. Informasjon om kjøpers undersøkesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøtet hjemmelokument for tinglysing i ettekant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eendommens hjemmeside på aktin.no, ved å bruke «G» bud-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke vedestemme 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 øving henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsveie 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 eendommens hjemmeside på aktin.no, ved å bruke «G» 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. Oppdragsveie er oppfordret til å ikke ta mot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres mildert til grundig besikelse av eendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Omkostninger kjøpers besikelse

4.50.000 (Prisavvikling)

105.523 (Andel av fellesgjeld)

4.455.323 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

7.200 (Boligkjøperforsikring (EELP) (eigjort))

2.800 (Boligkjøperforsikring Plus (eigjort tillegg))

240 (Partettest kjøper)

500 (Tinglysingsgebyr partedelokument)

500 (Tinglysingsgebyr skjøte)

7.981 (Gebyr utlysing forkjøperrett)

19.221 (Omkostninger totalt)

4.474.744 (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers delop

kl. 19.221

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er antatt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponert på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hittilskingsreglene

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

Persoonopplysningsloven

Persoonopplysninger blir behandlet i samsvar med persoonopplysningsloven.

Boligkjøperforsikring

Selger har tegnet boligkjøperforsikring som dekker selgers ansvar etter anbudningsloven begrenset oppad til MNOK 14. I des forbindelse har selger utarbeidet en egenklærning som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Plus og Boligkjøperforsikring fra HELP-Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettskjøperforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Plus har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på ulike 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 4.500/5.100/5.700 i kostnadsoppgjørsgebyr, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1.000 ved salg av Boligkjøperforsikring Plus.

Meglers vederlag

Det er antatt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,0 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det antatt at oppdragsveie skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 19.900,- oppdragsbonuser kr 5.900,- og visninger kr 2.800,-. Minimumsprovisjonen er antatt til kr 34.900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket andele utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Dersom handelen ikke kommer i stand eller oppdraget ses opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 34.900,- for utført arbeid, samt øvrige avtale vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Nina-Frits Stensland

Partner/Eendomsmegler

nina.frits.stensland@aktin.no

TF: 980 04 142

Gabrieleen & Partners AS, Christian Michelsens gate

Tilstandsrapport

Dynekilgata 15, 0569 OSLO

OSLO kommune

gnr. 226, bnr. 6

Andelsnummer 47



Sum areal alle bygg: BRA: 54 m² BRA-i: 43 m²



Befaringsdato: 16.07.2024

Rapportdato: 30.07.2024

Oppdragsnr.: 21229-24272

Referansenummer: RW8069

Autorisert foretak: Taksator AS

Sertifisert Takstingeniør: Tony André Andersen



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.

Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggteknisk kompetanse.

Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsめglere, og offentlige etater.

Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.

Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølging.

Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: www.taksator.no

Rapportansvarlig

Tony André Andersen

Uavhengig Takstingeniør

taa@taksator.no

476 56 595



Oppdragsnr.: 21229-24272

Befaringsdato: 16.07.2024

Side: 2 av 22

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten holder en gjennomgående normalt god standard og fremstår som godt vedlikeholdt.

Felles, mekanisk avtrekksventilasjon i bygningen.
Elektrisk oppvarming.
Varmtvann fra felles beredere i kjeller, inkludert i felleskostnadene.

Ikea kjøkkeninnredning med delvis åpen løsning i stuen.
Kjøkkenet er opplyst å være installert i 2016 og holder en gjennomgående god standard.
Innredning med glatte, høyglans fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt kum i kompositt/plast.
Ledlys under overskap og fliser på vegg over benkeplaten.
Kjøkkenet har platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin (smal modell) og frittstående kjølfrysenskap.
Komfyrvakt er installert.

Flislagt badrom med noe eldre men funksjonell standard.
Baderomsinnredning med glatte, folierte fronter.
Servant og speilskap montert på vegg.
Gulvmontert toalett.
Elektrisk stråleovn montert i rommet.
Dusjkabinett med skyvedører og dusjstyr.

Utgang fra stue til innglasset balkong med bod på ende.
Utsyn til pent opparbeidede fellesarealer.

Leiligheten disponerer 1 kjellerbod/skap.

Ellers henvises det til rapporten i sin helhet.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

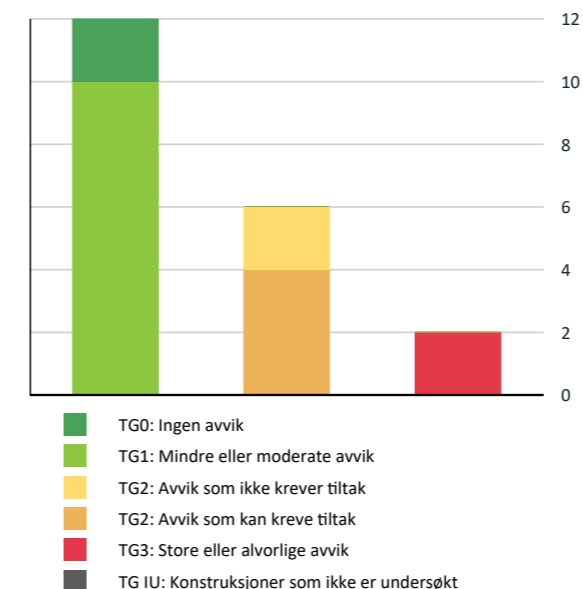
[Gå til side](#)

2-roms leilighet med innglasset balkong:

- Det foreligger ikke tegninger

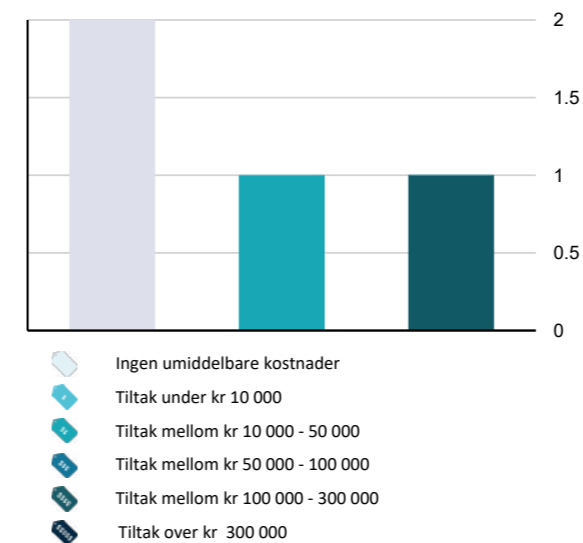
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten/befaringen er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Hjemmel er

kontrollert utfra "Norges Eiendommer".

Det elektriske anlegget og røropplegget er ikke inngående vurdert, eventuelt kun beskrevet.
Det er ikke foretatt inngående vurdering av el-anlegg fordi dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Eier av bolig har selv ansvar for el-anlegg og bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.
Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det i rapporten er foretatt antakelser, er dette fordi angjeldende forhold ikke har latt seg bringe på det rene. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Arealer er målt med håndholdt lasermåler i henhold til de til enhver tids gjeldende måleregler (NS3940) og ifølge gjeldende måleregler (NS3940) er følgende medregnet: "Frittliggende rør, montasjekanaler, peiser og piper".

I sammenfattet beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt og eventuelle svakheter som er registrert.

Det er ingen forutsetning at rom som er medtatt i BRA-i oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. I hovedsak er det dagens bruk av rommene på befaringstidspunktet som bestemmer betegnelsen, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. I mange tilfeller må takstmannen la sitt skjønn overstyre hovedregelen. Dette betyr at rommene kan defineres som BRA selv om de er i strid med byggeforskriftene. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringdagen.

Ved evt. åpning av konstruksjoner kan feil og mangler avdekkes også utover det som er omtalt i rapporten.

Det gjøres oppmerksom på at dette er en tilstandsrapport på nivå 1, dvs kun en visuell befaring, uten åpning av konstruksjoner.

Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv er strengere enn da bygget ble oppført. Tilstandsanalysen er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer.

Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier.

Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner.

På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke

Sammendrag av boligens tilstand

er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten.

Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige opplysninger i rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beboer/revirent eller fremlagt dokumentasjon.

NB! Eier/revirent plikter å lese gjennom rapporten for å avdekke evt. feilaktige opplysninger før bruk.

Oppsummering av avvik

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

2-roms leilighet med innglasset balkong:

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

Våtrom > 3. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Våtrom > 3. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Våtrom > 3. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

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

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

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Våtrom > 3. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Kjøkken > 3. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

2-ROMS LEILIGHET MED INNGLASSET



Byggeår
1967

Kommentar
I følge Norges Eiendommer.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2021 og 2022 på soverommet.
Utvendige aluminiumsprofiler.

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer.
Ved befaringen ble det ikke foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av alle vinduer.

Ingen unormale avvik registrert sett ut fra bygningsdelenes alder.
Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

TG 1 Dører

Laminert, brann- og lydklassifisert entrédør (B30/DB35).

Balkongdør med trerammer og isolerglass merket med produksjonsår 2021.
Utvendige aluminiumsprofiler.

Ingen unormale avvik registrert.
Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stuen til innglasset balkong i betongkonstruksjoner.
Tremmerfliser i plast på betongdekket.

Rekkverk i aluminium med glassfelt.
Rekkverkhøyden er målt til 100cm.

Bod på enden av balkongen oppført i trekonstruksjoner.
Boden er målt til 1,4m².

Ingen unormale avvik registrert utover normal og forventet bruksslitasje samt klimapåvirkning.
Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Utvendige trapper

Trapper og reposer i terrasso. Ellers malte flater i felles trappegang.

Fellesareal er ikke vurdert, kun beskrevet.

Andre utvendige forhold

Tilstandsrapport

Beskrivelse av bygningen:

Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur. Flate takkonstruksjoner i armert betong, oppført og teknet med papp/shingel. Yttervegger i betong- cellekonstruksjoner. Utfyllende bindingsverkskonstruksjoner med utvendig liggende og stående kledning.

Grunnforhold og drenering:

Det er ikke foretatt noen geotekniske undersøkelser og det er dermed begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet.

Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.

Utover dette antas dreneringen å være utført i henhold til praksis og krav på byggetid.

Dreneringens levetid er avhengig av utførelse, belastning (bygningens beliggenhet) og fyllmasser rundt dreneringen.

Grunnmur i betong og støpt såle, antatt fundamentert på fast grunn (fjell) eller faste komprimerte masser.

Fellesarealer:

Trapper og reposer i terrasso. Ellers malte flater i fellesarealer. Heisanlegg i bygningen til alle plan.

Byggeår og vedlikeholdsansvar:

Bygningen stod ferdig i 1967 og er oppført etter byggetidens byggeforskrifter og metoder.

Den tilfredsstillende ikke nødvendigvis alle de krav som dagens byggeforskrifter stiller til bl.a. tetthet, ventilasjon og varmeisolerings. Rapporten begrenser seg til boligen/leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som eier. Normalt utgjør dette alt innenfor boligens/leilighetens yttervegger. Tilstandsrapporten tilstandsvurderer derfor ikke bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner.

Vedlikehold og fremtidige behov:

Generelt har alle bygninger (eldre og nyere) et fremtidig, løpende behov for vedlikehold.

Setninger kan ha oppstått og dette kan ha medført skjevheter i gulv og er derfor ikke unormalt.

Felles ansvar:

Komponenter der vedlikehold og oppgraderinger er et felles ansvar er beskrevet, men ikke nødvendigvis tilstandsvurdert.

Alder i seg selv er definert som symptom på slitasje/utidmessighet/svikt osv.

Det gjelder samtlige konstruksjoner, uansett alder og tilstand. Det betyr at en bygningsdel og konstruksjon kan få TG2 på bakgrunn av høy alder men fortsatt være i en brukbar tilstand og funksjon. Bygningsdelers og konstruksjoners alder er i hovedsak vurdert ut fra Sintef sine levetidstabeller.

INNSENDIG

TG 1 Overflater

Gulv:
Flislagt gulv på bad.
Ellers klikkvinyll i leiligheten.

Vegger:
Flissatte vegger på bad.
Malt panel i bod.
Malt tapet på soverommet.
Ellers glatte, malte flater.

Himlinger:
Glatte, malte himlingsflater (plater og betonghimling).

Takhøyden ble i stue målt til ca. 2,41m.

Ingen unormale avvik registrert utover normal og forventet bruksslitasje.
Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille i betongdekke.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er målt en høydeforskjell på 50mm gjennom stuen.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Rommene fungerer med det avvik som er beskrevet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 0 Radon

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

TG 1 Innvendige dører

Tilstandsrapport

Glatte, malte innerdører.

Det er gjennomført kontroll av åpne og lukkemekanismen til enkelte av dørene og de er funnet i orden. Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Tilstandsgrad er satt ut ifra en helhetlig vurdering av dørene.

TG 1 Andre innvendige forhold

Soverom:
Plassbygd garderobeskap uten fronter.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Overflateoppusset badrom fra 2006.

Baderommet anses å ha overskredet forventet levetid for dets underliggende konstruksjoner. Levetiden er beregnet i henhold til Norsk Standard og SINTEF sine levetidstabeller. Vurderingene av tilstanden tar høyde for dette. Baderommets konstruksjon er ikke kjent, og det antas at underlaget er sikret med metoder som kan være noe mangelfulle i følge dagens krav.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførte arbeider ved baderommet.

-

Generell informasjon for å best ivareta våtrom:

Ha alltid god gjennomlufting på våtrommet, slik at fuktigheten i rommet luftes tilstrekkelig ut.

Husk at fuktige våtrom er en god grobunn for blant annet soppdannelse og jordslag.

Tørk opp vannsøl for å hindre for stor spredning av fukt.

Generell rengjøring av fliser, fuger og utstyr for å opprettholde farge og glans.

Skrut ut ventilasjonsventilen ca. 1 gang i året og rengjør denne, slik at den ikke tetter seg med støv og skitt.

Unngå i størst mulig grad å bore gjennom fliser i våtsone. Hvis dette gjøres må det brukes godkjent våtromsilikon i skruehullet.

Rengjør sluket ca. 3-4 ganger i året. Sluket renses etter risten er fjernet - Vippen opp med skrutrekker eller lignende.

Rør ikke klemringen (festet med skruer).

Utløpet kan renses etter at vannlås er fjernet (om sluket har dette).

Vannlåstrakten trekkes enklest opp ved å gripe tak i ribben i bakkant med for eksempel en tang eller lignende.

Vannlåsen trekkes rett opp.

Sammenføyning igjen skjer i motsatt rekkefølge.

Vær nøye med at vannlåstrakten med gummiring kommer riktig på plass.



3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Glatt malt himlingsflate.

Flissatte veggflater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Tilstandsgrad er i tillegg satt ut ifra alder på de underliggende konstruksjonene.

Konsekvens/tiltak

- Fuger bør skiftes ut.

Bygningsdelen fungerer med dette avviket.

Oppgradering vil være naturlig ved modernisering av baderommet.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv.

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og overkant sluk, målt til 25 mm.

Dette er innenfor dagens krav.

I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på 25 mm mellom topp slukrist og topp membran ved terskel. Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i tilstøtende rom).

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Tilstandsgrad er i tillegg satt ut ifra alder på de underliggende konstruksjonene.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Baderommet fungerer med avviket som er nevnt ovenfor.

Oppgradering av overflatene vil være naturlig ved modernisering av baderommet.

3. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Originalt støpejernsluk fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

Sluket og membranen i boligen har passert sin forventede levetid og er i denne inspeksjonen tilstandsvurdert til TG3. Med alderen på sluket og membranen øker risikoen for vanninntrenging, noe som kan medføre skader på tilstøtende områder.

Rørgjennomføringene under servanten (våtzone) er ikke tett og rørene er løse igjennom veggen.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet står foran full oppgradering.

Det er observert at det ikke er tilfredsstillende membran/tettesjikt på badet. Dette kan ha konsekvenser for fuktighetskontrollen og lekkasjer kan forekomme over tid.

Det anbefales derfor å skifte/legge ny membranen på badet da det ikke oppfyller kravene til et tilfredsstillende tettesjikt. Det er en god løsning for badet at det dusjes i badekar eller dusjkabinett inntil baderommet moderniseres. Dette hindrer direkte vannpåkjenning på gulv samt at det gir et kontrollert avløp til sluk.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



3. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Baderomsinnredning med glatte, folierte fronter.
Servant og speilskap montert på vegg.
Gulvmontert toalett.
Elektrisk stråleovn montert i rommet.
Dusjkabinett med skyvedører og dusjstyr.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

Det er påvist krakelering i servanten.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Oppgradering vil være naturlig ved evt. modernisering.
Innredningen fungerer med avviket nevnt ovenfor.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

3. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekksventil til felles luftekanal, samt spalteåpning mellom terskel og dørrblad.

Dette er en skjønnsmessig vurdering av takstmannen og det er ikke foretatt tallfestet målinger, men antas å fungere tilfredsstillende.

–

Det er liten sprekk ved terskelen som burde vært noe større.
Ellers ingen avvik registrert.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuelle endringer i ventilasjonsløsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

3. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking har ikke blitt utført da det er blitt installert kjøkkeninnredning i det tilstøtende rommet.
Det er åpning i veggen under kjøkkenbenken og det er påvist noe merke i treverket (inne i veggen). D

Dette antas komme fra avløpsrøret på kjøkkenet ifm. kondensering.

—

Det ble rutinemessig søkt etter fukt i dusjonens vegger med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen, og det var ingen indikasjoner på fukt.
Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet. Gulv måles ikke.

KJØKKEN

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Ikea kjøkkeninnredning med delvis åpen løsning i stuen.
Kjøkkenet er opplyst å være installert i 2016 og holder en gjennomgående god standard.
Innredning med glatte, høyglans fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt kum i kompositt/plast.
Ledlys under overskap og fliser på vegg over benkeplaten.
Kjøkkenet har platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin (smal modell) og frittstående kjøøl/fryseskap.
Komfyrvakt er installert.

–

Det ble rutinemessig søkt etter fukt på typisk fuktutsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen og det var ingen indikasjoner på fukt.
Tilstandsgrad satt ut fra helhetlig vurdering av rommet og innredning.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak

- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med kullfilter.

Mekanisk avtrekk (veggventil) ellers i rommet.

Filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg og skaper brannfare.

–

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuell endring av løsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannførende rør i kobber.

Generelt om rørføringer:

Rørføringer og rørens tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.
Undertegnede har ikke fullt ut vurdert bereder og røranlegget for varmtvann av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.
Tegn til dette ble ikke observert på befaringdagen.
Eier opplyste at systemet fungerer som det skal.

Vurdering av avvik:

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

Kondensering på vannrørene på baderommet.

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Bygningsdelen fungerer med dette avviket.

TG 2 Avløpsrør

Synlige avløpsrør i støpejern fra byggeåret.

Øvrige avløpsrør er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert.

Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Det er fuget i overgang plast / støpejern på kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Bygningsdelen fungerer med dette avviket.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har felles mekanisk avtrekk.

Mekanisk avtrekksventilasjon er basert på at vifter suger avtrekkslufta ut av rommene. Friskluft tilføres gjennom ventiler og utettheter i bygningskonstruksjonen. Systemet er i prinsipp det samme som ved naturlig avtrekk, med den forskjellen at hoveddrivkraften er fra en avtrekksvifte.

TG 1 Andre installasjoner

Tilstandsrapport

Elektrisk oppvarming med panelovner.

Det må påregnes at det over tid vil være behov for utskiftinger av de enkelte installasjoner/elementer.
Funksjonstesting er ikke utført av ovennevnte installasjoner.
Det forventes at installasjonene fungerer tilfredsstillende dersom annet ikke er opplyst
Det er ikke gitt opplysninger om eventuelle avvik.

Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap lokalisert i felles trappegang som deles med en av naboene. Automatsikringer med jordfeilbrytere. Overspenningsvern. Hovedsikring og 6 fordelingskurser. Selvavlesende strømmåler er installert.

Dørtelefonanlegg med døråpner.

Det antas at det er tilstrekkelig kapasitet på El-anlegget til normal bruk.

Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Sitat : "Eier og bruker av anlegget som omfattes av denne forskrift skal sørge for at det blir foretatt nødvendig ettersyn og vedlikehold slik at anlegget til enhver tid tilfredsstiller sikkerhetskravene i kap. 5."

Fra og med 1. januar 1999 er elektroentreprenører forpliktet til å utarbeide samsvarserklæring til eier av elektrisk anlegg ved installasjon av nye anlegg eller endringer i eksisterende anlegg. Dokumentasjonen er en bekreftelse fra elektroentreprenøren at anlegget er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Kravet om samsvarserklæring har ikke tilbakevirkende kraft.

Takstmannen utfører en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder.

Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Evt. angivelse av Tilstandsgrad er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke.

Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Takstmannen beskriver anlegget, men vurderer det ikke.

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

Spørsmål til eier

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent Arbeidene på det elektriske anlegget er opplyst å være gjennomført av borettslaget i felles regi.
4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei

Tilstandsrapport

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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



Branntekniske forhold

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

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

Røykvarsler er installert i boligen.
Brannslukkingsapparat på 6 kg.

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr skal følge boligen ved salg.

Alarmanlegg og øvrig utstyr er ikke fysisk testet av takstmann, kun visuelt inspisert.

Generell info om brannslukkingsutstyr (i henhold til TEK17):
Boligbygg (risikoklasse 4) må ha enten håndsløkkeapparat eller egnet brannslange som rekker inn i alle rom.
Håndsløkkeapparater kan være pulverapparater på minimum 6 kg med ABC-pulver eller skum- og vannapparater på minimum 9 liter eller på minimum 6 liter og med effektivitetsklasse minst 21A etter NS-EN 3-7:2004.

I bolig kan det benyttes formstabil brannslange med innvendig diameter på minimum 10 mm.
Brannslange må ikke være lengre enn 30 meter ved fullt uttrekk.
Antall og dekningsområde av brannslanger og håndsløkkeapparater må være slik at alle rom i hele bygningen dekkes.
Brannsløkkeutstyr må være plassert slik at brukerne lett kan finne fram til det og kunne ha mulighet til å slukke branntilløp i startfasen før det utvikler seg til en større brann.

Generell info om brannvarsler (i henhold til TEK17):
Brann-/røykdetektorer i leiligheter i boligbygninger må dekke områdene kjøkken, stue og sone utenfor soverom.
Dessuten må følgende være oppfylt:
- Det må være minst én detektor per etasje.
- Akustiske alarmorganer må plasseres slik at alarmstyrken er minst 60 dB i oppholdsrom og soverom når mellomliggende dører er lukket.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

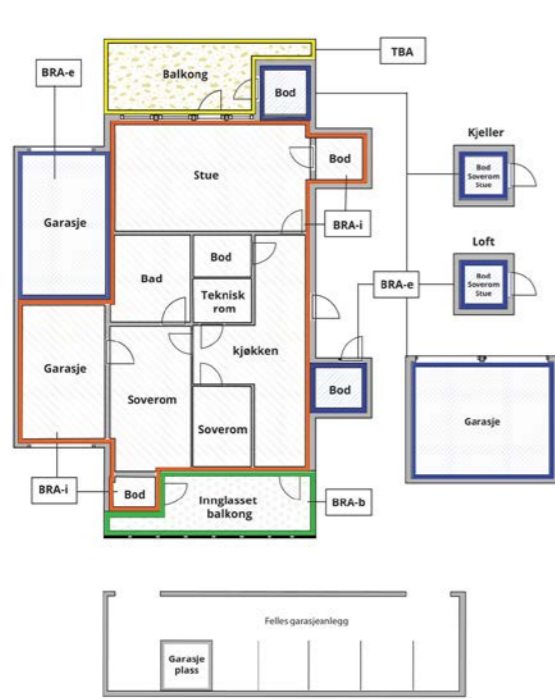
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

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

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

Carpport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

2-roms leilighet med innglasset balkong:

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
3. Etasje	43	1	10	54			54
Kjeller							
SUM	43	1	10				54
SUM BRA	54						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. Etasje	Entré, Bad, Bod, Soverom, Stue/kjøkken	Bod på balkong	Innglasset balkong
Kjeller		Bod	

Kommentar

Entré, bad, bod, soverom og stue med åpen kjøkkenløsning.

Utgang fra stuen til sydøstvendt innglasset balkong med et gulvareal på 9,5m². BRA-b inkluderer veggen imot leiligheten og utgjør derfor 10m² i arealoversikten. Bod på ende målt til 1,4m².

Kjeller:

Leiligheten disponerer en kjellerbod / skaplass målt til 0,47m². Arealet er ikke medberegnet i arealoversikten.

Innvendig målte arealer.

Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør rommets navn og definisjon i arealoppstillingen.

Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon.

Det kan være avvik i dagens rombruk/rombenevning i forhold til boligens opprinnelige byggemeldte/godkjente tegninger.

Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).

Rombetegning er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstillende ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht. rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømming.

Innbygde/plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte/fulle og i mange tilfeller umulig å måle nøyaktig.

Disse arealene må derfor sees på som omtrentlige arealer og ikke eksakte.

Bodene er vist frem til takstingeniøren av eier/representant for eier på befaringsdagen.

Takstingeniøren har ikke gjort nærmere undersøkelser om leiligheten har bruksrett til disse arealene.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar:

Arbeid/oppgradering bolig:

2021 - Veggforny og maling kjøkken, stue og gang

2021 - Innglassing balkong

2021 - Nye vinduer og balkongdør stue

2021 - Nytt gulv stue, kjøkken og gang

2022 - Nye gulvlist og rundt dører stue, kjøkken og gang

2023 - Nytt vindu soverom

2024 - Nytt gulv soverom og innvendig bod/kontor

2024 - Malt vegger soverom innvendig bod/kontor

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
2-roms leilighet med innglasset balkong:	40	13

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.7.2024	Tony André Andersen	Takstingeniør
	Jon Are Stavås	Kunde
	Marit Ingeborg Kvernmoen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	226	6		0	4798.4 m ²	Norges Eiendommer. Tomtearealet gjelder for det aktuelle Gnr/Bnr.	Festet

Adresse

Dynekilgata 15

Hjemmelshaver

Oslo Kommune, Dynekilg 15 Borettslag

Kommentar

Regulering : Området er regulert til boligformål.

Adkomst vei : Offentlig, interne gang- og stikkveier.

Tilknytning vann : Offentlig.

Tilknytning avløp : Offentlig.

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/DYNEKILG 15 BORETTSLAG	948859211		OBOS Eiendomsforvaltning A/S - 02333	Stavås Jon Are, Kvernmoen Marit Ingeborg

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
47	10 500	9 258 31.12.2023	106 000 01.07.2024

Kommentar

Festetomt utgjør 9 686 kr av gjeld.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

2-roms leilighet med sydøstvendt balkong i bygningens 3. etasje, sentralt beliggende på Rosenhoff like ved Carl Berner, bydel Grünerløkka i Oslo.

Kort vei til Grünerløkkas uteliv og spennende butikker, Ola Narr, Tøyenparken, Botanisk hage m.m.

Torshovdalen og Rodeløkkas kolonihage som nærmeste nabo.

Barnehager, skoler og butikker og kollektivtilbud i nærheten.

Gode tur og rekreasjonsmuligheter i områdets mange parker og grøntområder.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Felles tomt på 4 798 m². Tomten er festet i 90 år fra 1966 med Oslo Kommune som hjemmelshaver.

Eiendommen er opparbeidet med gressplen, parkeringsplasser, trær og variert beplantning.

Borettslaget disponerer 15 garasjeplasser og 56 utendørs parkeringsplasser som leies ut etter ventelister.

Ellers gateparkering etter gjeldende regler.

Boligen ligger i et område som omfattes av ordningen "beboerparkering".

For mer info om beboerparkeringsordningen, se: <https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/>

Tinglyste/andre forhold

De totale felleskostnadene er pr. tid på kr. 3.124,- pr. måned (kr. 37 488,- pr. år).

Felleskostnadene inkluderer fellesutgifter, varmtvann, kabel-TV, grunnpakke internett, trappevask, betjening av andel fellesgjeld, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, forretningsførsel, drift og vedlikehold m.m.

På generelt grunnlag oppfordres alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning.

Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i borettslagets styre og/eller generalforsamling.

Borettslagets hjemmesider: <http://www.dynekilgata15.no/> eller <https://vibbo.no/dynekilgata-15/om>

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av klassiske bygårder samt noe nyere blokkbebyggelse.

Bygning oppført i 1967 i mur- og teglkonstruksjoner etter datidens byggeskikk og metoder.

Borettslaget består av 160 andelsboliger.

Det er vedtatt at heisanlegg skal skiftes ut, vedtatt på ekstraordinær generalforsamling.

Nye, felles varmtvannsbereidere er installert.

Det ble etablert ladepunkter for EL-bil i 2018/2019.

Ellers føres løpende vedlikehold og oppgraderinger etter behov og vedtak.

For oversikt over utførte arbeider henvises det til "innkalling til ordinær generalforsamling" og borettslagets styre.

Borettslaget har ikke IN-ordning og praktiserer ikke individuell nedbetaling av lån.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Tryg Forsikring	6650727			
Kommentar	Dette er en felles forsikring for borettslaget.			

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Ikke mottatt av selger.	Ikke gjennomgått		Nei
Oppdragsbekreftelse		Mottatt av selger.	Gjennomgått		Nei
Festekontrakt		Mottatt av forretningsfører.	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører		Regnskapstall, bekreftelse på eiere av atkomstdokumentene og opplysninger om forsikring.	Gjennomgått		Nei
Eier		Opplysninger vedrørende de oppgraderinger som er utført.	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Gnr, bnr, snr, eierbrøk, byggeår, tomtestørrelse og hjemmelshaver.	Gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportensammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperrer bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektro-faglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

- Fuksøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammer-elektrode og pigger).

- Utvidet fuksøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/RW8069>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Carl Berner	
Oppdragsnr.	
1006240135	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Marit Ingeborg Kvernmoen	Jon Are Stavås
Gateadresse	
Dynekilgata 15	
Poststed	Postnr
OSLO	0569
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	2020
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	3
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

Beskrivelse

Er noen riss/sprekker i noen av fugene på badet.

Initialer selger: MIK, JAS

1

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

Svar

Nei

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

Nei Ja

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

Svar

Nei

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

Det er skjevheter i gulvene.

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Svar

Nei

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

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Montering av innglassert balkong 2021. Vinduene er montert selv.

Arbeid utført av

Glassy AS

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: MIK, JAS

2

- 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

Document reference: 1006240135

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringssselskapet 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 forsikringssselskapet 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).

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

Dersom forsikringssselskapet 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: 1006240135

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Marit Ingeborg Kvernmoen	ed01351e5f15f45f4f68267f7 5bf8f54ff8688ef	02.08.2024 21:12:33 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jon Are Stavås	c3633e8ca6051edd5fb754b 40e13e5d65fb0ba39	02.08.2024 19:37:33 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1006240135

- 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>

Gabrielsen & Partners AS
Aktiv avd. Carl Berner v/Teoline Jakobsen
Christian Michelsens gate 2, 0568 OSLO
E-post: teoline.jakobsen@aktiv.no

7929127

7601/315

08.07.24

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 08.07.2024.

Boligselskap: 7601 Dynekilgata 15 Borettslag
Organisasjonsnr: 948.859.211
Andelseier: Jon Are Stavås Marit Ingeborg Kvernmoen
Leieobjektnr: 315
Adresse: Dynekilgata 15, 0569 OSLO
Andelsnummer: 47
Borettsinnskudd: kr 10.500,—
Hjemmeside: <http://www.dynekilgata15.no>

Dokument som medfølger Meglerpakke 1:

Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken. I tillegg medfølger OBOS Energimerke. **Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.**

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Eventuelle andre forkjøpsrettsklausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikret hos: Tryg Forsikring - polisenummer 6650727.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 – tolv– måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Megler bes om å gjøre seg kjent med kravene til andelseier i vedtektenes § 2, "Andeler og andelseiere".
- Tomten er festet med en festetid på 90 år fra 01.03.1966. Ta kontakt med forvaltningskonsulent for å få tilsendt festekontrakt.
- Ved flytting må oppsigelse av parkeringsplass/garasjeplass gis direkte til styret. Oppsigelsestiden er 1 måned, gjeldende fra den 1. i påfølgende måned.
- Det påløper eierskiftegebyr/administrasjonsgebyr til OBOS ved endring i eierforhold eller ved tildeling av parkeringsplass/garasjeplass.
- Kjøkkenvifte må være med kullfilter og skal ikke kobles til felles ventilasjonsanlegg/luftekanal. Ulovlig tilkobling vil medføre kostnader for andelseier for fjerning. Det er også påbudt å installere vannstopper (waterguard) og komfyrvakt på kjøkkenet ved oppussing.
- For mer informasjon om borettslaget kan man gå til: <https://vibbo.no/dynekilgata-15> (kjøpere oppfordres til å sette seg inn i regler og bestemmelser som fremkommer her).
- Ved oversendelse av eierskiftemelding ber vi om at den av eierne som skal stå som "hovedeier" og motta felleskostnadsgiroen blir oppført først. Vi ønsker også at privat e-post og mobilnummer til alle eiere blir oversendt.
- E-post til styret er: dynkilgata15@styrerrommet.no. Andelseiere oppfordres til å sende henvendelser via Vibbo.

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type rente	Rente
* OBOS04-98208129767 A		16.820.967,-	17 år 6 md.	12		Flyt	5,70%

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:**Felleskostnader:**

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 3.124,- pr. md.

Herav:

Felleskostnader	2.935,-
Internett	189,-

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2023 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret	Innberetningspliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
58,-		5.418,-	9.258,-	117.214,-

Festetomt utgjør 9 686 kr av gjeld.

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Lånenummer	Restsaldo	Kapitalkostnader
* OBOS04-98208129767	105.523,-	796,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 106.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.07.2024

Kapitalkostnader

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

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Christoffer Tuft tlf.22 89 62 79 ev. pr. e-post: christoffer.tuft@obos.no.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22.

Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:

Melding om avklaring av forkjøpsrett sendes pr e-post: forkjop@obos.no

Melding om forkjøpsrett må inneholde:

Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Johanne Lunde Dynekilgata 15, 569 OSLO, e-post: johannelunde21@gmail.com.

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.

Overtakelse bes lagt til etter at eventuell forkjøpsrett er avklart og styregodkjenning foreligger.

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Ved bestilling av meglerpakke pr. brev eller e-post er prisen kr 5.525,- inkl. mva.

Ved bestilling av meglerpakke ev. enkeltprodukt via www.infoland.no, se pris på bestillingen.

I tillegg påløper:

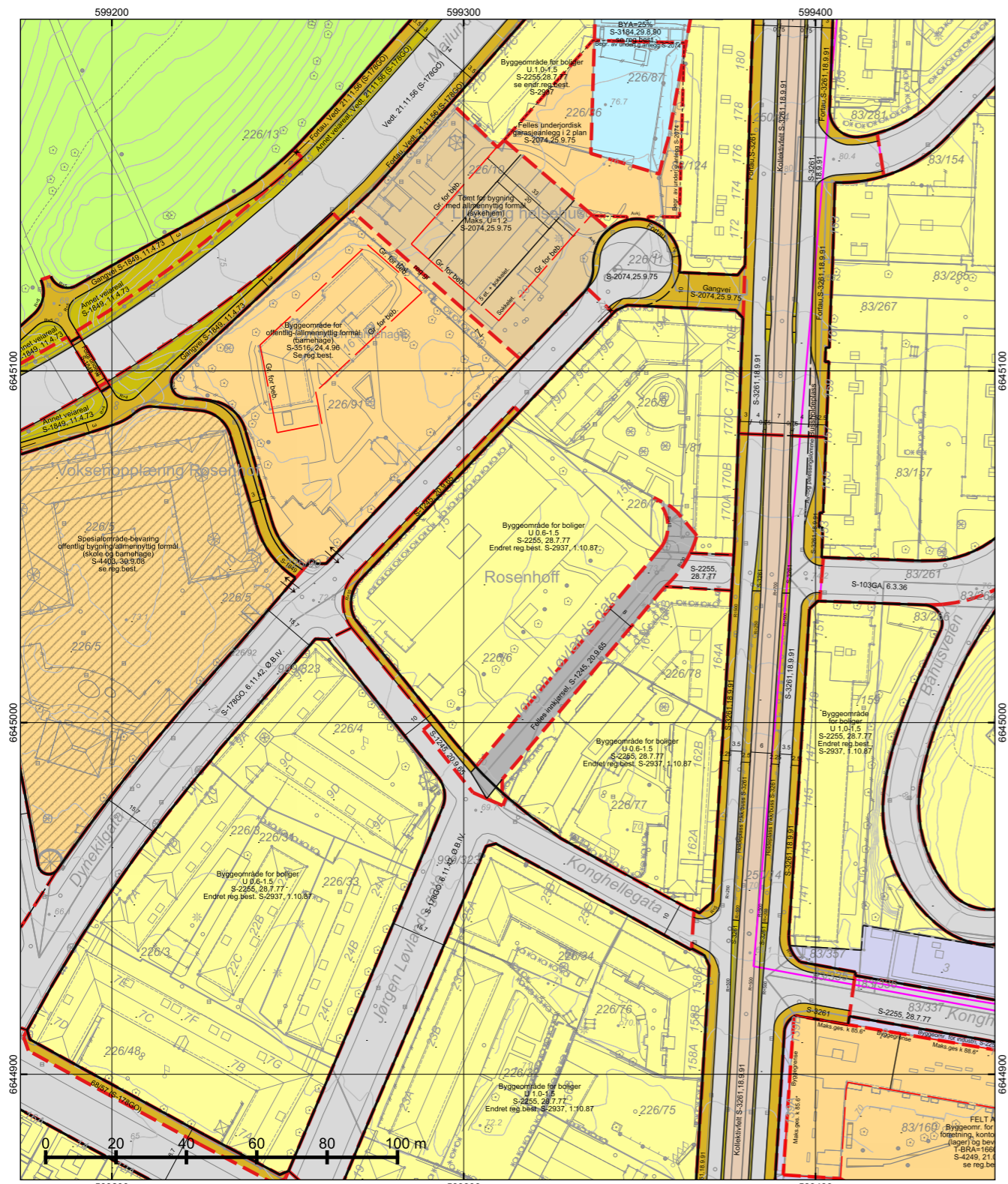
Eierskiftegebyr	kr	6.385,-
Innmelding i OBOS	kr	500,-
Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett	kr	7.981,-

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Hilsen OBOS



*regulert kotehøyde med Oslo lokal se høydeferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden. © Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
 - 70 - Felles avkjørsel
 - 75 - Felles garasjeanlegg - P-hus
 - 110 - Bolig m.tilh. anlegg
 - 130 - Kontor m.tilh.anlegg
 - 140 - Bolig/forr./kontor
 - 149 - Offentlig/allmennyttig
 - 150 - Industri m.tilh.anlegg
 - 170 - Privat institusjon
 - 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
 - 311 - Annet veiareal
 - 312 - Fortau
 - 314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi
 - 315 - Kollektivfelt/kollektivgate
 - 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
 - 669 - Spesialområde bevaring offentlig-allmennyttig
-
- RbBevaringGrense
 - 70 - Felles avkjørsel
 - 76 - Felles underjordisk anlegg
 - 311 - Annet veiareal
 - 312 - Fortau
 - 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
 - 913 - Formålavgrensning
 - 930 - Reguleringslinje
 - 964 - Regulert u-gradgrense
 - Formålgrense
 - Foreløpig plan
 - Plangrense (gammel lov)
 - Grense for bebyggelse
 - Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
 - Z Oppheving av eiendomsgrense
 - ↑ Inn-/utkjøring

Oslo

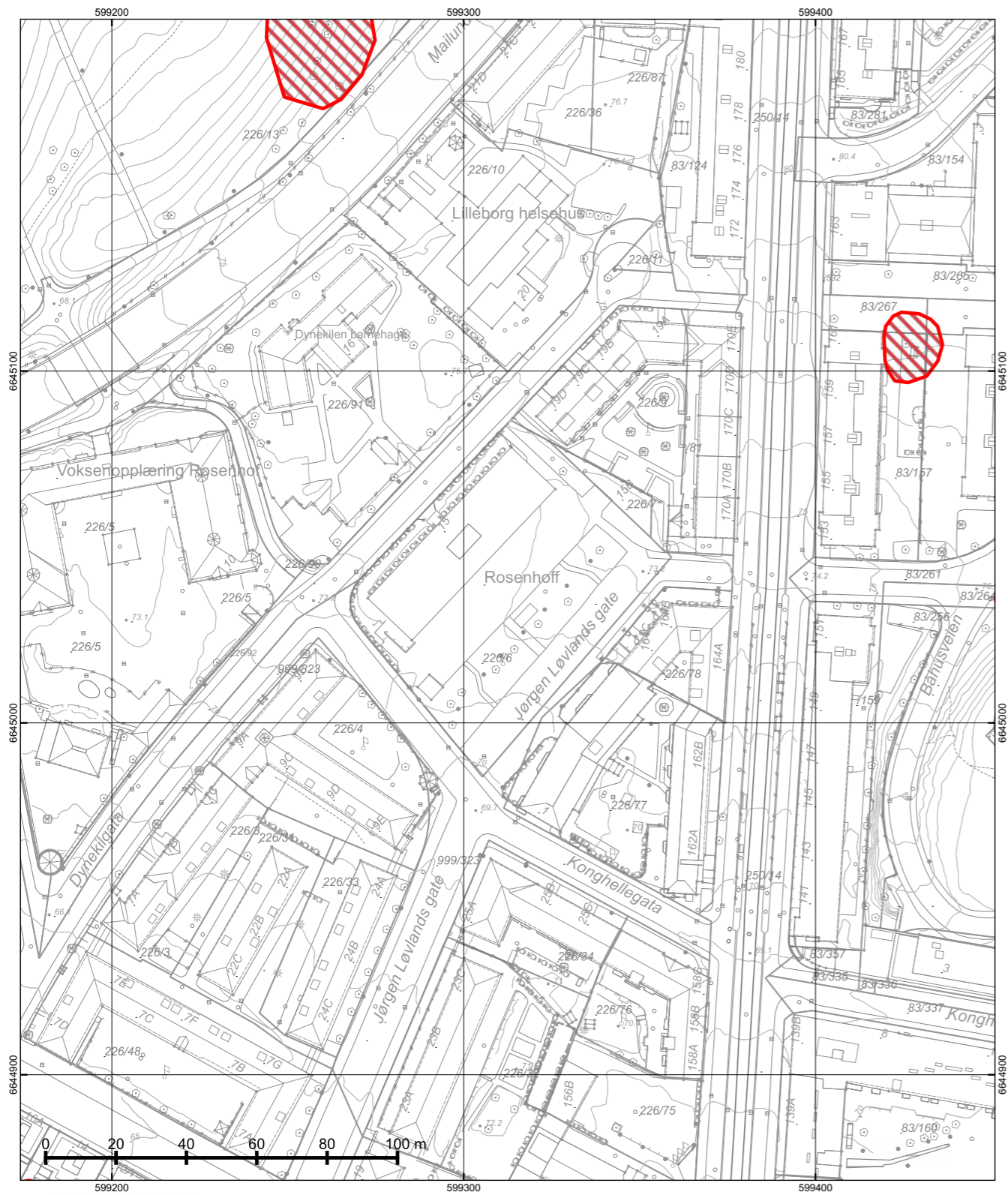
Dato: 09.07.2024
 Bruker: tas
 Målestokk 1:1000
 Ekvidistans 1m
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydeferanser
 - Reguleringsplan: Se reg.best.
 - Bakgrunnskart: NN2000
 Originalformat: A3

Reguleringskart	
- Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). - Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 - Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. - Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.	
PlottID/Best.nr: 322677/ 86494573	Deres ref.: 14197/ TEJA@MSAKTV
Adresse: DYNEKILGATA 15	Kommentar:
Gnr/Bnr: 226/6	

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

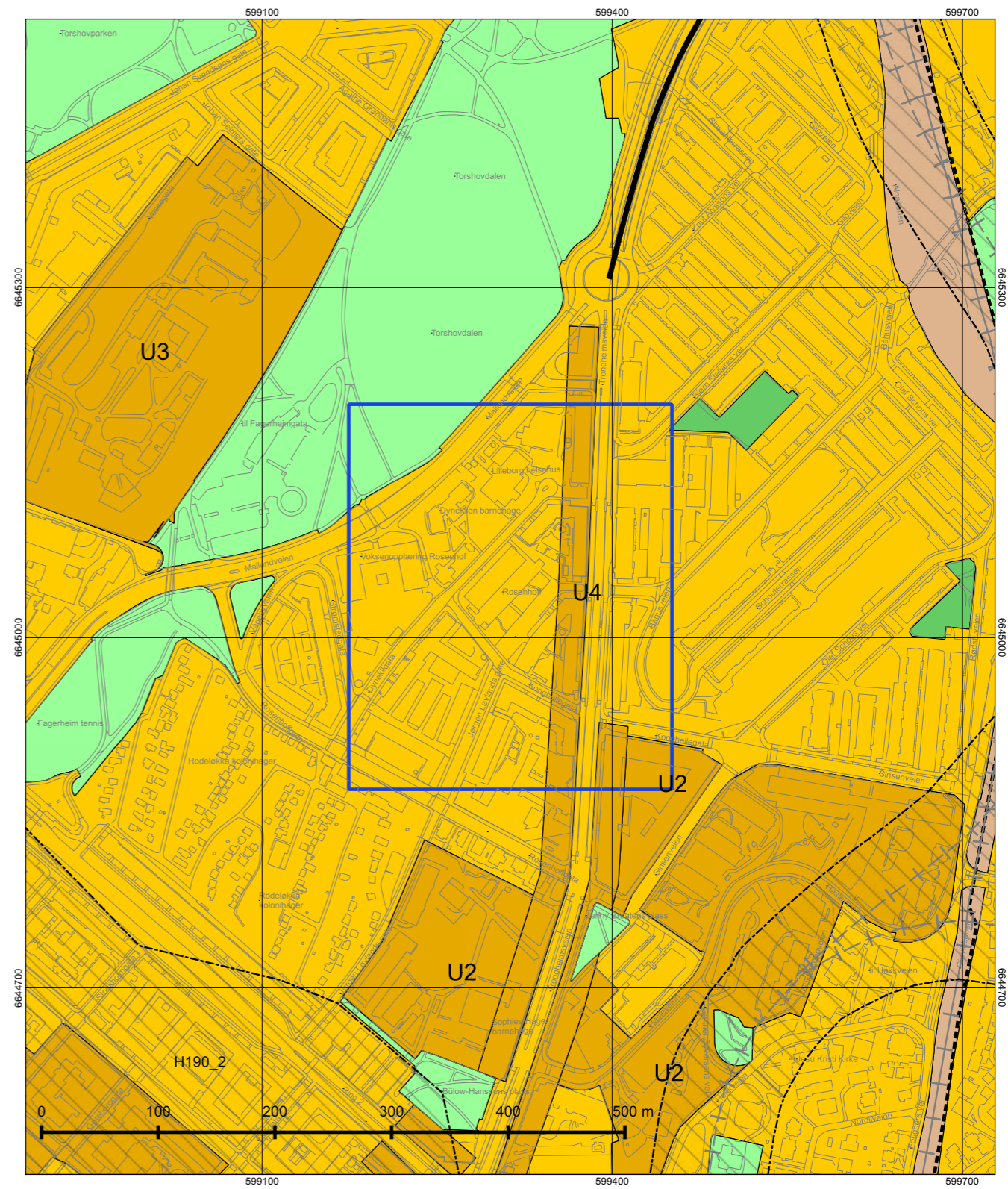
Se tegnforklaring på eget ark



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo
 Dato: 09.07.2024
 Bruker: tas
 Målestokk 1:1000
 Ekvivalens 1m
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
 Høydereferanser
 - Reguleringsplan: Se reg.best.
 - Bakgrunnskart: NN2000
 Originalformat: A3

Naturmangfold	
- Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort). - Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.	
PlottID/Best.nr: 322677/ 86494573	Deres ref.: 14197/ TEJA@MSAKTV
Adresse: DYNEKILGATA 15	Kommentar:
Gnr/Bnr: 226/6	



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo
 Dato: 09.07.2024
 Målestokk 1:3000
 Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
 PlottID/Best.nr: 322677/86494573
 Deres ref.: 14197/ TEJA@MSAKTV

Kommuneplanen 2015–2030
 Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262
 Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - <https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan>
 Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.
 Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.
 Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.
 Se tegnforklaring på eget ark.

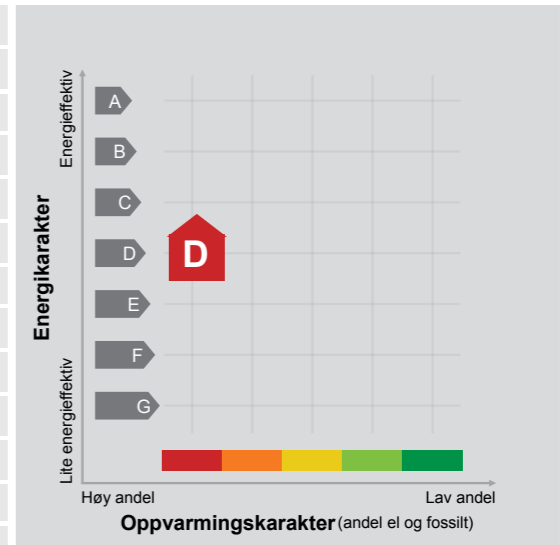
Tegnforklaring - kommuneplan

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

ENERGIATTEST



Adresse	Dynekilgata 15
Postnummer	0569
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	226
Bruksnummer	6
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80655622
Bruksenhetsnummer	H0312
Merkenummer	ce38c8ae-d8fc-440f-ae4d-0b472e6711d5
Dato	09.07.2024
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS w/ CHARLOTTE GABRIELSEN



Energimerket angir boligens energistandard.

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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennom-snittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1965
Bygningsmateriale:	
BRA:	44
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon



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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste uterangementer 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 **PLUSS**

- 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.

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

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** 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



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.

“Vi unner ingen å stå alene”

Retts skal være rett. For alle.



Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsgjøring og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUSS**-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 **PLUSS**.

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

HELP
Retts skal være rett. For alle.

HELP
Retts skal være rett. For alle.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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 boligselgerforsikringselskap. 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 salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil oppfordre til gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Dynekilgata 15
0569 OSLOMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Carl Berner
Saksbehandler: Nina Friis Stensland

Oppdragsnummer: 1006240135

Telefon: 980 84 142
E-post: nina.friis.stensland@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: 01.08.2024

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: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon