

aktiv.





Salgsleder / Partner / Eiendomsmegler MNEF

Kristoffer Ottesen

Mobil 465 03 502

E-post kristoffer.ottesen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Grünerløkka

Sofienberggata 17, 0558 OSLO

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 700 000,-
Fellesgjeld: Kr 194 000,-
Omkostn.: Kr 1 350,-
Total ink omk.: Kr 5 895 350,-
Felleskostn.: Kr 4 421,-
Selger: Hedda Davidsen
Thomas Tjøm

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1870
BRA-i/BRA Total 52/70 kvm
Tomtstr.: 510 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 228, bnr. 521
Snr. 1
Andelsnr.: 1
Oppdragsnr.: 1008250082

Ditt nye hjem?

Vi har gleden av å presentere en lys og innbydende 3-roms leilighet med herlig beliggenhet på beste Grünerløkka! Dette er en flott mulighet for deg som ønsker å bo både sentralt og tilbaketrukket i rolige omgivelser. Leiligheten ligger fint til i byggets andre etasje, og inneholder en stor stue, et bad, et romslig kjøkken, et hovedsoverom med utgang til idyllisk balkong, et kontor/soverom 2, og en praktisk entré.

Merk deg dette:

- Vestvendt balkong
- Store klassiske vinduer
- 2 boder på til sammen 18 m²
- Pen og velholdt bakgård
- 2 soverom
- Rosett
- Svært god planløsning
- God takhøyde på over 3 meter
- Umiddelbar nærhet til kollektiv transport
- Etterspurt beliggenhet på Grünerløkka

Er dette drømmeboligen? Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	39
Egenerklæring	53
Megleropplysninger	58
Vedtekter	61
Nabolagsprofil	65
Budskjema	74

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 52 m²

BRA - e: 18 m²

BRA totalt: 70 m²

TBA: 4 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 13 m²

Bod i kjeller.

2. etasje

BRA-i: 52 m²

Entré, kjøkken, bad, soverom, stue, kontor.

5. etasje

BRA-e: 5 m²

Bod på loft.

TBA fordelt på etasje

2. etasje

4 m²

Balkong.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

TAKHØYDER:

-Det måles takhøyder på 3,11 til 3,14 meter.

-Takhøyde på bad måles til 2,45 meter.

MÅLING:

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

AREAL:

-Tomteareal er hentet fra arealbekreftelse fra Oslo kommune.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

510 m²

Tomtebeskrivelse

Pent opparbeidet gårdsrom med hellelagte arealer, gressplen, sittegrupper, sykkelparkering, barnevognparkering og variert beplantning. Gårdsrommet er en del av et større, felles gårdsrom.

Beliggenhet

Leiligheten har en sentral og flott beliggenhet i et meget attraktivt område i hjertet av Grünerløkka. Det finnes flere parker og grøntarealer i nærheten - blant annet Grünerhagen, Olaf Ryes plass, Birkelunden, Nedre Foss park, Sofienbergparken, Iladalen og Cubaparken. I tillegg har man Akerselva et steinkast unna, med fine turområder opp mot Torshov, Nydalen og til nordmarka.

Meget godt med servicetilbud og et stort utvalg av handlemuligheter i nærområdet. Søndagsmarkedene i Birkelunden park og på Blå er et hyggelig helgeinnslag.

Grünerløkka er kjent for et variert og spennende utvalg av restauranter og kaféer, og byr på en rekke gode matopplevelser. Delicatessen, Le Benjamin, Trattoria Popolare og Markveien mat- og vinhus ligger rett rundt hjørnet. Ellers hyggelige uteserveringer som f.eks. Blå, Sjødøst eller BAR Vulkan. Mathallen på Vulkan er virkelig verdt et besøk.

Grünerløkka Minigolfpark som ligger like ved tilbyr uteaktiviteter, vinterstid er det snowboardpark og akebakke i Grünerhagen Park. For øvrig har man en rekke aktiviteter i nærområdet som treningssenter, laksefiske og kajakkpadling ved Akerselva, klatrehall på Vulkan m.m. For innendørs sport anbefales SATS-anlegget på Schous plass i umiddelbar nærhet eller SATS Ringnes Park. I Ringnes Park er også flotte Ringen Kino, Meny, blomsterforretning og apotek - blant annet.

Innen kort gangavstand finnes holdeplass for trikk og buss, herfra kommer du deg enkelt rundt i byen. Gangavstand til sentrum med ca. 5 minutters gange til Youngstorget via populære Torggata, samt ca. 15 minutters gange til Bjørvika.

Dette er en bolig for deg som liker å bo sentralt med nærhet til det meste!

Adkomst

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

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Bygningssakkyndig

Glenn Andre Lislørud

Type takst

Eierskifterapport

Byggemåte

Boligblokk i bærende murkonstruksjoner over tre etasjer, samt loft og kjeller. Saltak teknet med taksten. Trebjelkelag med stubbloftsleire.

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utført av Glenn A. Lislørud. Tilstandsrapporten angir også byggetekniske tilstandssvekkelser (tilstandsgrader -TG).

For denne eiendommen er det gitt tilstandsgrad TG 2 for følgende bygningsdeler-/komponenter:

*Vegger og himling på bad:

-Servant viser tegn til krakelering.

-Innredning har svellet, som er indikasjon på at luftutveksling kan være mangelfull eller innredning står utsatt for vannsprut.

-Dør i våtsone, materialer er ikke egnet for større fuktpåkjenninger, utførelse med membran/tettesjikt bak er forøvrig ukjent og ikke dokumentert.

-Våtromsplater er montert uten bunnlist og da med ikke tilfredstillende forsegling mellom oppbrett på gulv og veggplater. For et komplett vanntett system skal alle kuttflater og gjennomføringer forsegles, selv i tørre soner.

-Fug mellom servant er misfarget og har delvis sluppet feste.

*Gulv på bad:

-Innfesting til gulvmontert toalett har perforert membran.

-Høy alder på opprinnelig beleg.

-Ikke mulig å inspisere opprinnelig beleg som ligger under nytt beleg.

-Sluk ikke inspisert fullt ut pga manglende tilkomst.

*Kjøkken:

-Stedvis knirk på gulv. Høy slitasje og skader på gulv.

-Dels sår og merker på fronter som kommer av bruk og alder.

-Høy slitasje og merker på benkeplate.

-Kjøkkenet har høy alder og har moderniseringsbehov. Forventet bruks- og levetid for kjøkken er ca. 25 år, avhengig av vedlikehold og utførelse. Enkelte komponenter slites mer ut enn andre.

-Ventilator har ikke rør ut. Det er ukjent om det er montert kullfilter. Ventilator er svært skitten, noe som kan skape brannfare ved bruk.

Det anbefales å få rør fra ventilator ut i yttervegg, men det er ofte begrensinger i borettslag som ikke gjør dette mulig.

*WC og innvendige vann- og avløpsrør:

-Anlegget er med høy alder og lite gjenværende levetid. Utskiftninger må påregnes ved oppgradering av rom med vanninstallasjoner.

*Ventilasjon:

-Ventilator har ikke rør ut. Det er ukjent om det er montert kullfilter. Ventilator er svært skitten, noe som kan skape brannfare ved bruk.

Det anbefales å få rør fra ventilator ut i yttervegg, men det er ofte begrensinger i borettslag som ikke gjør dette mulig.

-Avtrekksvifte på bad ser ut til å ha delvis høy alder og må påberegnes skiftes ved oppgradering av våtrommet.

Det er gitt tilstandsgrad TG 3 (store eller alvorlige avvik) for følgende bygningsdeler/komponenter:

*Membran, tettesjiktet og sluk:

-Innfestning av gulvmontert toalett har perforert membran

-Det er ikke mulig å som om opprinnelig belegget er tilstrekkelig klemt i sluk under dusjkabinett

-Våtromsplater er montert uten bunnlist og da med ikke tilfredstillende forsegling mellom oppbrett på gulv og veggplater. For et komplett vanntett system skal alle kuttplater og gjennomføringer forsegles, selv i tørre soner.

-Forventet levetid på membranløsning er forbigått. Det må forventes at membran ikke lenger er tett og ved en lekkasje fra bad vil mulig vann kunne renne ut av rom og skade tilstøtende rom og konstruksjoner.

For ytterligere/detaljerte beskrivelser av avvik, øvrige tilstandsgrader og bygningsteknisk utførelse, også ved eventuelle andre bygninger, se tilstandsrapport som er et vedlegg i salgsoppgaven.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har utarbeidet en egenerklæring (vedlagt salgsoppgaven) som kjøper må gjøre seg kjent med før budgivning. Selger har i egenerklæringen bemerket følgende:

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

Svar: Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Tilkobling av nytt dusjkabinett og servant i 2023.

Arbeid utført av: Norsk Rørservice AS.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Det har tidligere vært observert rotter i kjelleren. Skadedyrkontroll ble kontaktet, tiltak ble iverksatt, og problemet er nå løst. Det har vært oppfølging i ettertid uten tegn til ny aktivitet. I følge tidligere eier har det vært observert mugg i kjelleren, men dette er håndtert ved installasjon av avfukter.

-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?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Det foreligger vedtatte planer om oppføring av boligbygg i Thorvald Meyers gate 68, på den lite pene, ubebygde tomten på andre siden av gaten.

-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?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Ja, det har tidligere vært rotter ved søppeldunkene. Skadedyrkontroll ble kontaktet, tiltak ble iverksatt, og problemet er nå løst. Men dette følges videre opp kontinuerlig.

Innhold

Leiligheten ligger i 2. etasje og inneholder entré, stue, kjøkken, bad, 2 soverom og balkong. I tillegg disponerer leiligheten en loftsbod på 5 m² og en kjellerbod på 13m².

Standard

ENTRÉ

Inne i leiligheten blir du møtt av en flislagt entré. Det er god plass til å møblere med entrémøblement for oppbevaring av yttertøy og sko. Det er malte slette vegger og himling.

STUE

Innbydende og åpen stue med god plass til sofagruppe, TV-møblement og spisebord. Her får du flotte originale tregulv og vegger malt i behagelige og nøytrale toner. Planløsningen er gjennomtenkt og arealeffektiv - her får du kjøkkenet separat fra stuen. Den åpne løsningen mellom sofagruppen og spiseplassen skaper et sosialt og trivelig allrom. Leiligheten byr på nydelige klassiske detaljer som rosett og store vinduer. Det er slett malt himling.

KJØKKEN

Stort separat IKEA-kjøkken med en god kombinasjon av skap- og benkeplass. Kjøkkeninnredningen består av over og underskap med profilerte fronter, heltre benkeplate med nedfelt vask og platetopp. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som kombiskap, oppvaskmaskin, stekeovn og micro. Det er malte slette vegger og himling, samt heltregulv.

SOVEROM

Hovedsoverommet er av god størrelse, med plass til dobbeltseng og øvrig møblement. I det store garderobeskapet får du plass til alt av klær.

Soverom 2 egner seg godt som kontor og/eller gjesterom. Her er det plass til seng med tilhørende møblement og oppbevaring ovenfor.

Det er malte slette vegger og himling i begge rom, samt gulv i heltre.

BADEROM

Romslig baderomsinnredning med servant på underskap, speil, gulvmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Det er vinylflis på gulv og baderomsplater på vegger. Malt slett himling.

BALKONG

Fra hovedsoverommet er det utgang til den herlige balkongen på 4 m². Det er god plass til å innrede med utemøbler med utsyn over borettslagets pene bakgård. De store trærne sørger for at balkongen oppleves som usjenert.

Innbo og løsøre

Fastmontert som ikke følger med: Speil i gang, hylle over sofa, taklampe i stue, tv, alt av møbler i gang, vegglamper i stue, nattlamper soverom, marmorhylle på bad, vaskemaskin.

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

Hvitevarer

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

Parkering

Gateparkering etter gjeldende bestemmelser i området.

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

Priser beboerparkering, indre by, 2025:

- Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: kr 6 200,-
- Elbil: kr 2 090,-
- Motorsykkel og moped: kr 3 100,-
- El-motorsykkel og el-moped: kr 1 045,-

Det tas forbehold om prisendring. For mer informasjon og priser for andre transportmidler se: <https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/beboerparkering-for-privatpersoner/>

Forsikringsselskap

If Skadeforsikring

Polisenummer

403590

Energi

Oppvarming

Leiligheten varmes opp med panelovner.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

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

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 5 700 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter inngår i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 1 243 406

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 4 973 623

Formuesverdi sekundær år

2023

Info formuesverdi

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

Ut fra kvadratmeterprisene til SSB fastsetter Skatteetaten årlige kvadratmetersatser. Disse satsene vil utgjøre hhv. 25% av kvadratmeterprisene for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert pr. 1. januar) og 100% for sekundærboliger (alle andre boliger).

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader utgjør kr. 4 421,- pr. mnd.

I disse inngår kommunale avgifter, varmtvann, felles bygningsforsikring, internett, drift og vedlikehold av fellesarealer, forretningsførsel og styrehonorar.

På årsmøtet 26. mai ble det vedtatt en økning på 5% av felleskostnadene som trer i kraft fra 1. august 2025.

Det gjøres oppmerksom på at felleskostnader og eventuelt fellesgjeld kan variere over tid som følge av for eksempel generelle kostnadsendringer, endringer i tjenestetilbud, utlånsrente og beslutninger foretatt i borettslagets styre og/eller årsmøte.

Fellesutgifter fastsettes av styret, normalt for ett år i gangen. Ved behov kan styret øke fellesutgiftene. Opplysninger om fellesutgifter er gitt av forretningsfører ved utarbeidelse av denne salgsoppgaven, fellesutgiftene kan derfor være endret uten at eiendomsmegler har fått melding om dette.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 4 421

Andel Fellesgjeld

Kr 194 000

Fellesgjeld pr. dato

31.03.2025

Kommentar fellesgjeld

Lånenr.: OBBK01-98207893986

Type: A

Restsaldo: 1.265.791,-

Andel restsaldo: 133.548,-

Restløpetid: 25 år og 7 mnd

Term pr. år: 12

Type rente: Flyt

Rente: 6,20%

Lånenr.: OBOS03-98208000136

Type: A

Restsaldo: 557.314,-

Andel restsaldo: 58.787,-

Restløpetid: 21 år og 10 mnd

Term pr. år: 12

Type rente: Flyt

Rente: 6,20%

Det tas forbehold om at borettslaget kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato og dermed ikke opplyst til megler. Det tas forbehold om endringer i felleskostnader som resultat av endring i renten.

Andel fellesformue

Kr 2 974

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Borettslaget

Borettslagsnavn

BORETTSLAGET THV MEYERSG 79

Organisasjonsnummer

955250915

Andelsnummer

1

Om borettslaget

Andelen er en del av Borettslaget Thv. Meyersgt. 79 (org.nr. 955 250 915), bestående av totalt 7 andeler/leiligheter. Borettslaget hadde et årsresultat i 2023 på kr 26 119,- (før nedbetaling på fellesgjeld). De disponible midlene (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) var per 31.12.2023 kr 95 575,- og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning, som kan ses hos meglerforetaket. Ta kontakt med meglerforetaket dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av disse dokumentene.

Lånebetingelser fellesgjeld

Det er ikke mulighet for individuell nedbetaling av hele eller deler av fellesgjelden.

Sikringsordning fellesgjeld

Borettslaget er ikke tilknyttet en sikringsordning mot tap av felleskostnader.

Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i 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 av styret/årsmøtet/generalforsamling.

Styregodkjennelse

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli

godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Forretningsfører

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 228, bruksnummer 521, seksjonsnummer 1 i Oslo kommune. Andelsnr. 1 i BORETTSLAGET THV MEYERSG 79 med orgnr. 955250915

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/228/521/1:

22.10.1936 - Dokumentnr: 406568 - Erklæring/avtale

vedr. drenering m.v.

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:521

Gjelder denne registerenheten med flere

31.03.1982 - Dokumentnr: 503644 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 1

Formål: Næring

Sameiebrøk: 1/5

EIENDOMMEN ER OPPDELT I 2 SEKSJONER

08.01.1999 - Dokumentnr: 1106 - Erklæring/avtale

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:140 Snr:1 - 13

Best. om benyttelse av gårdsrom

Bestemmelse om parkering

Elektriske kraftlinjer/ledninger

Med flere bestemmelser

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

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger følgende:

- Ekspedisjonsdokument fra 1936
- Ferdigattest på oppføring av balkonger fra 2019

Det er ikke mottatt byggetegninger. Man har derfor ikke kunnet kontrollere hvor vidt
dagens bygninger og planløsning (herunder formål/bruk) er godkjent eller er i samsvar
med eventuelle godkjente tegninger og tiltak. Dette betyr videre at det kan være rom
som er definert som oppholdsrom i tilstandsrapport, men som ikke er
godkjent for varig opphold. Ovennevnte medfører at man ikke vet hvor vidt
eiendommen har lovlighetsmangler eller ikke.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Leiligheten ligger i et område regulert til bolig m.tilh.anlegg og felles gårdsplass, iht.
reguleringsplan S-2366.

Pågående plansak

Saksnr. 202209792

Saken gjelder: Markveien - Gateopprustning

Sakstype: Detaljregulering

Pågående byggesaker

Thorvald Meyers gate 68 - Oppføring av bolig og næringsbygg med parkeringskjeller

Saksnummer: 202316789

Siste bevegelse: Siste dok. 06.05.2025

Adgang til utleie

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller
person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av
de to siste årene.

Legalpant

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

Kommentar bo- og driveplikt

Ikke aktuelt.

Kommentar konsesjon

Ikke aktuelt.

Kommentar odelsrett

Ikke aktuelt.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

5 700 000 (Prisantydning)

194 000 (Andel av fellesgjeld)

5 894 000 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

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

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

1 350 (Omkostninger totalt)

9 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

12 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

5 895 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 903 250 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 906 050 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 1 350

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokat hjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnads godtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglervederlag

Det er avtalt provisjon 0,8 % for gjennomføring av salgsoppgavet på denne eiendommen. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

Tilrettelegging kr. 22.900,-
Visninger/Overtakelser kr. 0,-
Oppgjørshonorar kr. 7.990,-
Markedsføringspakke kr. 19.990,-
Eierskiftegebyr til forretningsfører kr. 6.570,-
Utlegg opplysninger fra forretningsfører kr. 4.200,-
Søk i eiendomsregister og elektronisk tinglysning kr. 2.490,-
Tinglysning av panterettsdokument med urådighetserklæring kr. 545,-
Kommunale opplysninger fra: kr. 1.700,-
Garantipremie/inneståelse : kr. 3.000,-

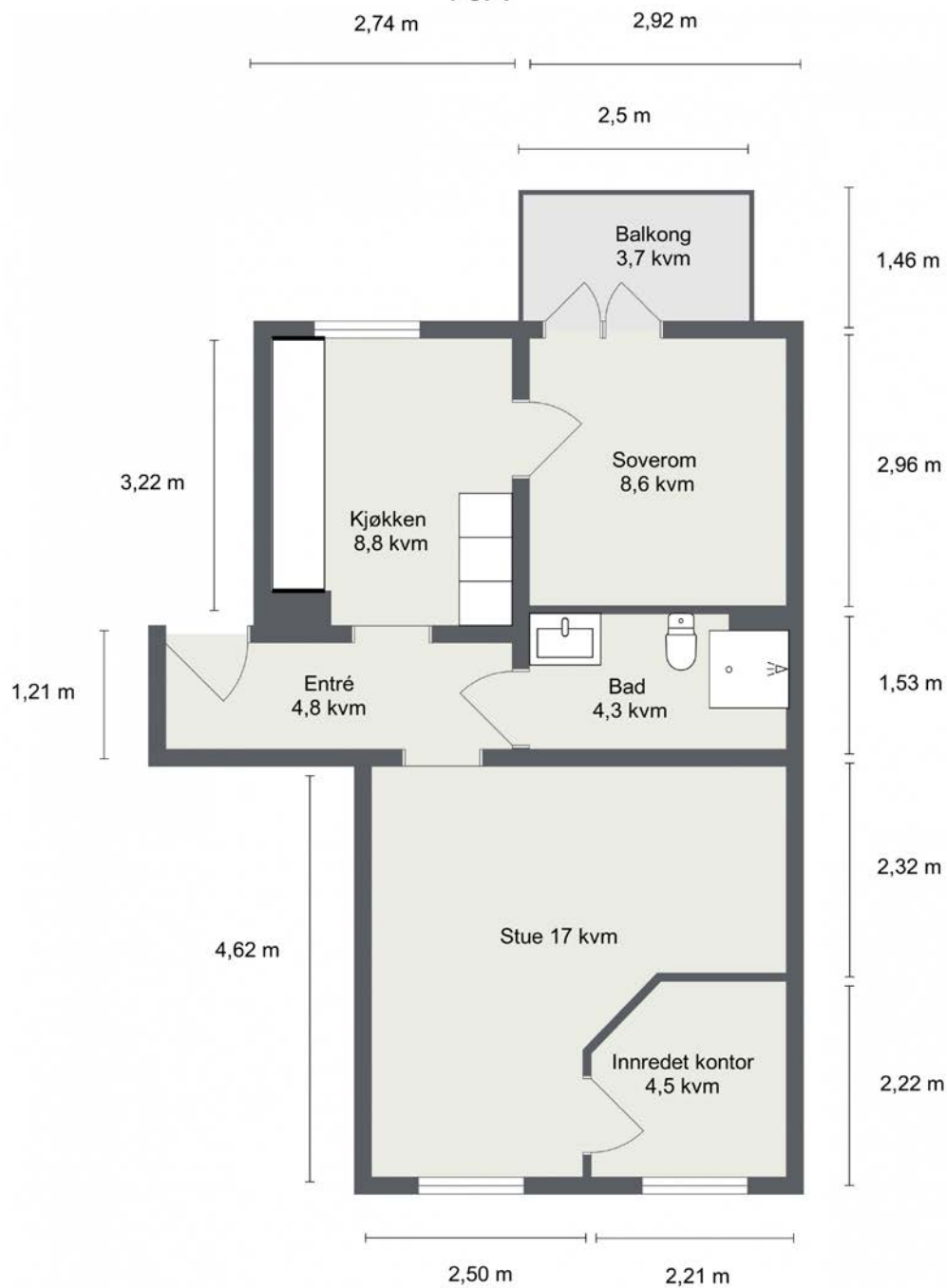
Dersom handel ikke kommer i stand har oppdragstaker krav på dekning på løpte utlegg, samt vederlag for utført arbeid med kr. 3.490,- pr. time inkl. mva begrenset oppad til kr. 34.900,-.

Oppdragsansvarlig

Kristoffer Ottesen
Salgsleder / Partner / Eiendomsmegler MNEF
kristoffer.ottesen@aktiv.no
Tlf: 465 03 502
Gabrielsen & Partners Løkka AS, Sofienberggata 17
0558 OSLO

Salgsoppgavedato

Thorvald Mayers gate 79A



Denne tegningen er kun ment som illustrasjon og er derfor ikke målbar. Avvik kan forekomme

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.







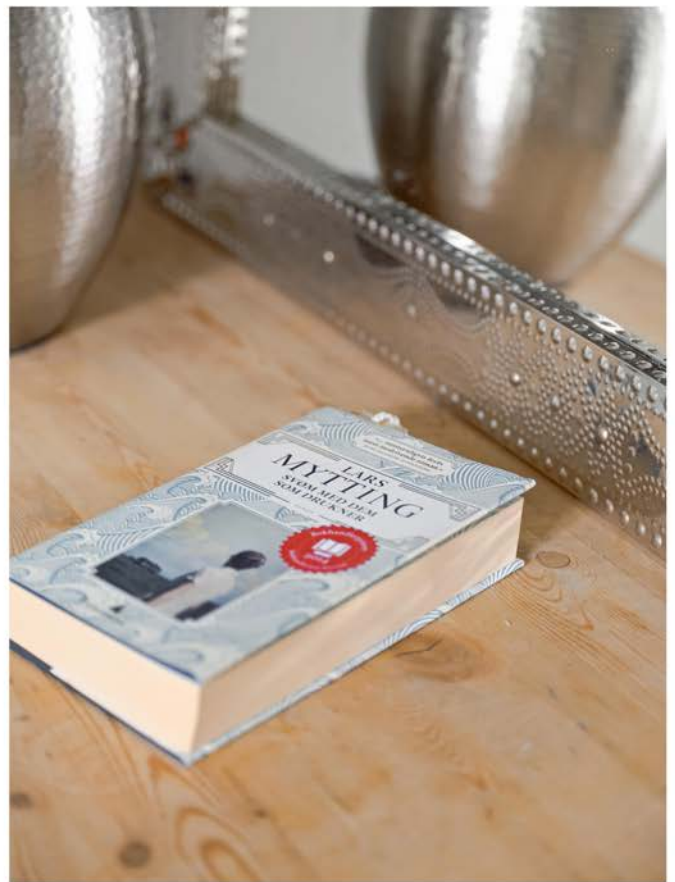


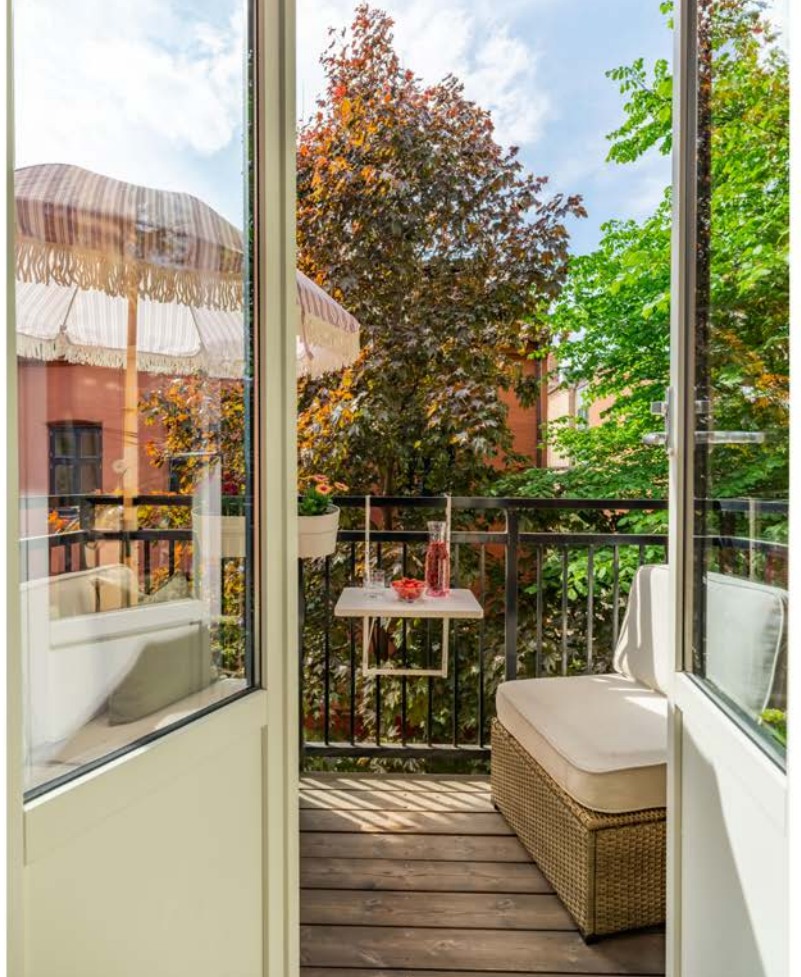


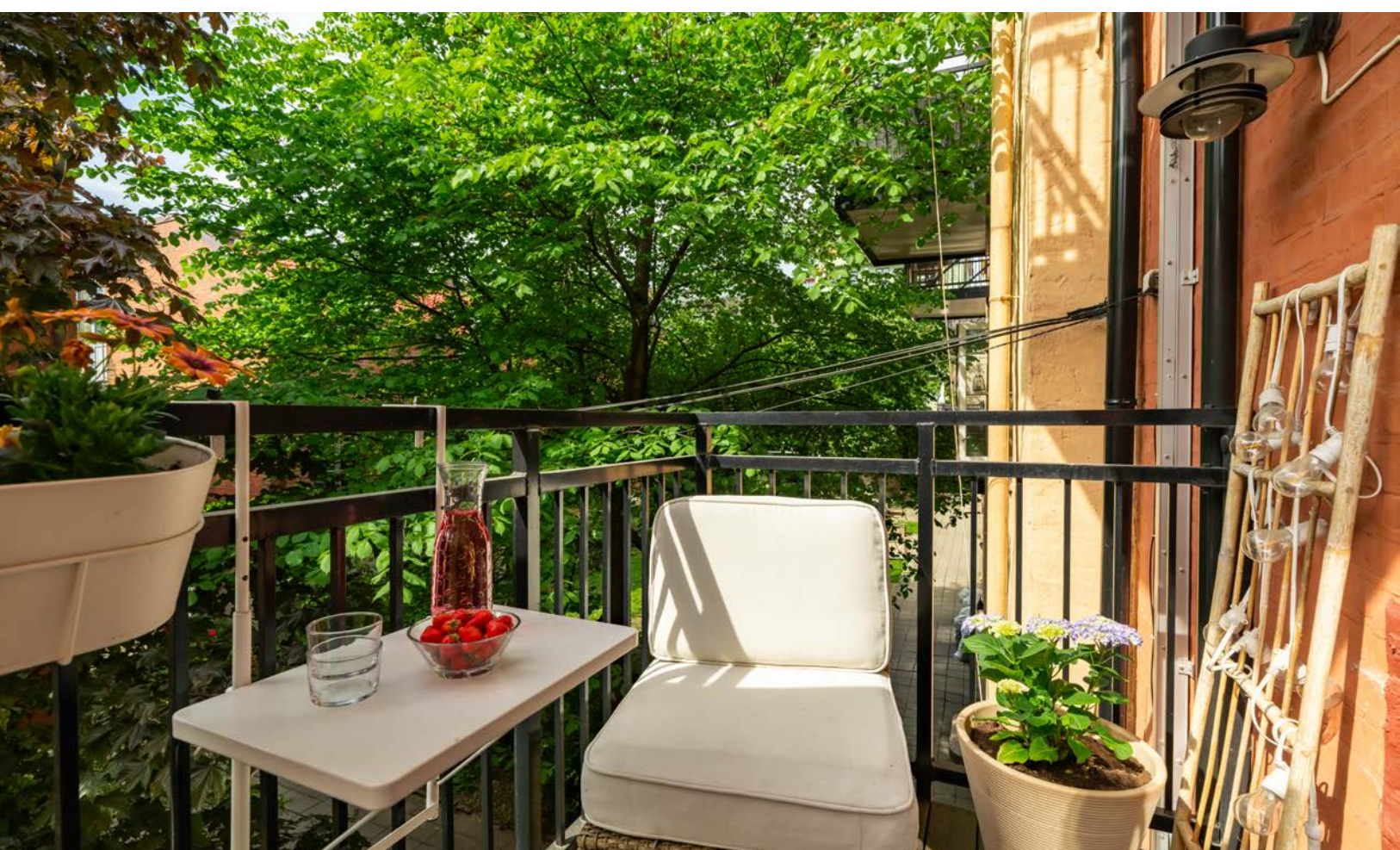






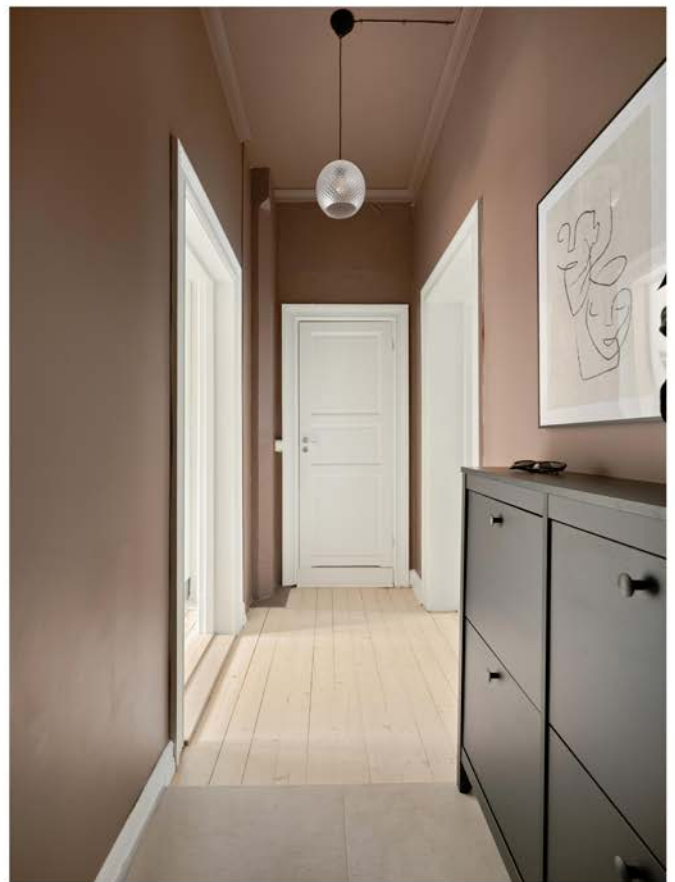












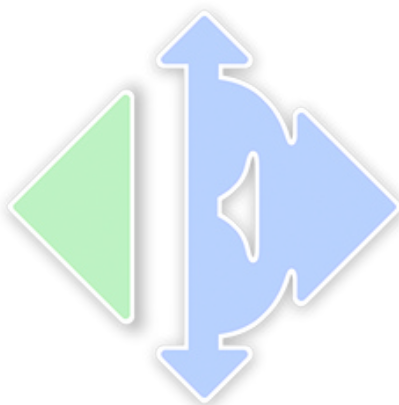






Vedlegg

Andelsleilighet i blokk
Thorvald Meyers gate 79A
0552 Oslo



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Glenn A. Lislerud

Dato: 02/04/2025

Jernbanegata 13B

Sarpsborg 1706

97071990

glenn@dinboligbistand.no



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

AVGRENSNING:

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

NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ

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

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

KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

PIPER OG ILDSTEDER:

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

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:228, Bnr: 521
Hjemmelshaver:	Thomas Tjøm og Hedda Engelhardt Davidsen
Seksjonsnummer:	-
Festenummer:	-
Andelsnummer:	1
Byggeår:	1870
Tomt:	Fellestomt på 502 m²
Kommune:	0301-Oslo

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Thomas Tjøm og Hedda Engelhardt Davidsen
Befaringsdato:	24.03.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Adkomst:	Offentlig

OM TOMTEN:

Fellestomt med steinlagt hyggelig bakgård. Det er gressarealer og beplantninger i bakgård.

OM BYGGEMETODEN:

Boligblokk i bærende murkonstruksjoner over tre etasjer, samt loft og kjeller. Saltak tekket med taksten. Trebjelkelag med stubbloftsleire.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Fin leilighet med nyere balkong ut fra soverom. Det må forventes at bad er klart for oppussing og kjøkken har begrenset gjenværende levetid

ANNET:**OPPVARMING:**

-Panelovner

Boder:

-Bod i kjeller på 12,8 kvm

-Bod på loft på 4,9 kvm

Parkering:

-Gateparkering etter gjeldende betingelser

DOKUMENTKONTROLL:**KILDER:**

-Selger

-Kommunale opplysninger i meglerpakka

-Propcloud.no

-Boligmappa.no

-Det er levert egenerklæring fra selger

-Det er svart ut på tilsendt spørreskjema fra takstmann

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

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

Gulv: Heltregulv, fliser i entré og vinylflis på bad

Vegger: Malte slette vegger. Baderomsplater på bad

Tak: Malte slette tak

Overflater er hele og pene, men med høy alder. Det må forventes merker/skader etter oppheng og bruk.

Det måles planavvik på ca 4 cm over lengre strekker i stue. Dette anses ikke unormalt på slike bygg fra 1800 tallet.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurdering ved salg av bolig

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Selger informerer om følgende:

-Malt overflater

-Lagt flis i entré

-Byttet servant og dusjkabinett på bad

-Byttet lamper på bad

Tidligere salgsoppgave informerer om følgende:

-Balkong oppført i 2013

FELLESKOSTNADER:

4.421 kr pr mnd pr 31.03.2025

AREALER OG ANVENDELSE:

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

MÅLEVERDIGE AREALER:

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

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
2.Etasje	52			4	52	
Bod på loft		5				5
Bod i kjeller		13				13
SUM BYGNING	52	18	-	4	52	18
SUM BRA	70					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

Entré, kjøkken, bad, soverom, stue, kontor

BRA-e:

Bad i kjeller og loft

MERKNADER OM AREAL:**TAKHØYDER:**

-Det måles takhøyder på 3,11 til 3,14 meter

-Takhøyde på bad måles til 2,45 meter

MÅLING:

-Måling er gjennomført med lasermåler på stedet og skissert opp

AREAL:

-Tomteareal er hentet fra arealbekreftelse fra Oslo kommune

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Det gjøres oppmerksom på at det er kun gjort vurderinger av bygningsdeler som er direkte tilknyttet boenheten, grunnmur, terrengforhold, yttervegger, takets oppbygning, tekking og evt. loft er ikke vurdert da dette er felles for borettslaget. Boligen ble kontrollert i dagslys. Boligen er normalt møblert, og selger var til stede under besiktelsen

ANDRE MERKNADER:**TILSTEDE VED BEFARINGEN:**

Thomas Tjøm

BYGGMESTER:

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

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

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

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

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

Ansvarlig for rapporten:

Glenn A. Lislørud

Byggmester, Takstmann BMTF og Fagskoleingeniør

02/04/2025



Glenn A. Lislørud

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

- Det er påvist sprekker i fuger, se under.
- Det er påvist avvik på skjøter og underkant av plater. Se under.
- Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.
- Det er vinduer/dører i våtsonen. Se under.
- Det er ventiler som kan åpnes.

Det opplyses om at badet har ukjent alder

Malte plater på vegger og malt himling. Badet har servantinnredning med skap og speil, gulvmontert toalett, dusjkabinett og tilkoblingsmuligheter for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk i vegg, spalte under dør for tilførsel av tilluft.

- Overflater og utstyr fremstår med høy slitasje
- Det er påvist normalt trykk og avrenning ved test av tilgjengelige vanninstallasjoner

Merknader:

- Servant viser tegn til krakelering
- Innredning har svellet, som er indikasjon på at luftutveksling kan være mangelfull eller innredning står utsatt for vannsprut
- Dør i våtzone, materialer er ikke egnet for større fuktpåkjenninger, utførelse med membran/tettesjikt bak er forøvrig ukjent og ikke dokumentert
- Våtromsplater er montert uten bunnlist og da med ikke tilfredsstillende forsegling mellom oppbrett på gulv og veggplater. For et komplett vanntett system skal alle kuttflater og gjennomføringer forsegles, selv i tørre soner
- Fug mellom servant er misfarget og har delvis sluppet feste

Bad er av høy alder med behov for oppgraderinger i nær fremtid

TG 2 1.1.2 Overflate gulv

- Det er påvist sprekker i fuger, se under.
- Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inispisert.
- Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
- Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
- Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
- Det er ikke påvist knirk i gulvet.
- Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
- Det er påvist flekker eller andre skader. Se under.

Belegg på gulv med delvis oppbrett mot vegger og dørterskel, og sluk under dusjkabinett.

- Fallforhold på gulv måles med krysslaser på tilgjengelige områder
- Det måles ok fall på gulv utenfor dusjkabinett. Fall rundt sluk er ikke mulig å måle fullt ut pga plassering av dusjkabinett, men det ser ut til å være fall til sluk. Høydeforskjell fra topp sluk til topp belegg ved dør er ca 25 mm som er tilfredsstillende.

Det er synlig at det er lagt belegg fliser oppe på gammelt vinylbelegg. Det opprinnelige belegget ser ut til å ha hatt oppbrett mot vegg og dørterskel, men det er i dag fuget/malt opp mot vegg og ikke mulig å kontrollere. Legging av nytt belegg er ikke fagmessig utført og anses mangelfull.

Det må forventes at baderom ikke er tett og bad må pusses opp.

Merknader:

- Innfesting til gulvmontert toalett har perforert membran
- Høy alder på opprinnelig beleg
- Ikke mulig å inspiserer opprinnelig beleg som ligger under nytt beleg
- Sluk ikke inspisert fullt ut pga manglende tilkomst

Det må forventes at bad må pusses opp.

TG 3 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra Ukjent

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter. Se under.

Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Belegg på gulv og malte plater på vegg, er badets membran.

Opprinnelig beleg som ligger under nytt beleg er gulvets tettesjikt, men er ikke mulig på kontrollere og har trolig høy alder.

Det er ikke kjennskap til hvordan plater på vegger og overgang vegg/gulv er utført.

Det er boret hull for fuktmåling i vegg fra tilstøtende soverom, i området bad dusj. Det er ikke påvist fukt eller skader på kontrollert område.

Merknader:

- Innfestning av gulvmontert toalett har perforert membran
- Det er ikke mulig å som om opprinnelig beleg er tilstrekkelig klem i sluk under dusjkabinett
- Våtromsplater er montert uten bunnlist og da med ikke tilfredstillende forsegling mellom oppbrett på gulv og veggplater. For et komplett vanntett system skal alle kuttflater og gjennomføringer forsegles, selv i tørre soner
- Forventet levetid på membranløsning er forbigått. Det må forventes at membran ikke lenger er tett og ved en lekkasje fra bad vil mulig vann kunne renne ut av rom og skade tilstøtende rom og konstruksjoner.

Bad er klart for oppussing

2. Kjøkken**TG 2** 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra Ukjent

Det er påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet. Se under.

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

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

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

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

Det opplyses om at kjøkkenet fra Ikea og alder er ukjent.

Malte vegger og tak. Heltreplank på gulvet. Kjøkkenet har over og underskap, heltre benkeplate med nedfelt vask og platetopp. Integrert kombiskap (kjøl og frys), oppvaskmaskin, stekeovn og micro. Mekanisk ventilator med kullfilter

-Det påvises normalt vanntrykk og avrenning ved test av vanninstallasjon

Merknader:

- Det er ikke installert komfyrvakt eller automatisk lekkasjesikring på vanntilførsel. Dette var ikke et krav ved oppføring, men anbefales alltid.
 - Stedvis knirk på gulv. Høy slitasje og skader på gulv
 - Dels sår og merker på fronter som kommer av bruk og alder
 - Høy slitasje og merker på benkeplate
 - Kjøkkenet har høy alder og har moderniseringsbehov. Forventet bruks- og levetid for kjøkken er ca. 25 år, avhengig av vedlikehold og utførelse. Enkelte komponenter slites mer ut enn andre
 - Ventilator har ikke rørt ut. Det er ukjent om det er montert kullfilter. Ventilator er svært skitten, noe som kan skape brannfare ved bruk.
- Det anbefales å få rørt fra ventilator ut i yttervegg, men det er ofte begrensinger i borettslag som ikke gjør dette mulig.

3. Andre Rom

Ingen 3.1 Andre rom

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:**4. Vinduer og ytterdører**

TG 1 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting, se under.

Vinduer og balkongdører med 2-lags glass med malte karmen. Vinduer er av type sidehengslet med lufteventiler i toppen, det registreres datostempling fra 2016.

Balkongdør har ikke datostempling som kan tolkes, men balkong er opplyst å være bygget i 2013, så dør er trolig fra samme tidsperiode.

Eldre ytterdør med lyd og brann kvalifikasjoner

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

Merknader:

-Detaljering gjeldende vannbrett og omramming rundt vindu skal hindre regn i å trenge inn i veggen, valgt utførelse er sårbar for fuktbelastninger og kan gi forkortet levetid på vindu og konstruksjonen, og vil kunne kreve hyppigere vedlikehold

-Ytterdør subber noe i gulv

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Utkraget balkong i stål og betongkonstruksjon på 3,7 kvm med utgang fra soverom
Rekkverkshøyde er over 1 meter og er tilfredstillende etter dagens krav til rekkverkshøyde.

Det er ikke avdekket noen feil eller mangler ved balkong ved visuell inspeksjon.

Merknader:**6. VVS**

Innvendige vann og avløpsrør er fra Ukjent
 Når det gjelder hovedstoppekranen, se under.
 Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, og det må regnes som utgått på dato.
 Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
 Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
 Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, og det må regnes som utgått på dato.
 Det er ingen WC med innebygget sisterner.

VVS anlegg fra byggeår, bestående av vannrør i kobber og sluk i stål. Avløp er ikke kjent. Det gjøres oppmerksom på at det kun er gjort besiktelse og vurdering av innvendig vann- og avløpsinnstallasjoner.

-Normalt vanntrykk og avrenning ved test av tilgjengelige vanninstallasjoner
 -Stoppekran er i følge eier plassert i kjeller. Stengemuligheter av rør på bad er ikke mulig å benytte uten verktøy

Merknader:

-Avløpsluftung er ikke kjent
 -Det er ikke montert lekkasjesikring av vanntilførsel på kjøkken. Dette var ikke et krav ved installering, men anbefales alltid
 -Anlegget er med høy alder og lite gjenværende levetid. Utskiftninger må påregnes ved oppgradering av rom med vanninstallasjoner

Ingen 6.2 Varmtvannsbereder

Ikke egen varmtvannsbereder

Merknader:

Boligen har naturlig ventilasjon.
 Boligen har mekanisk ventilasjon.
 Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Boligen har naturlig ventilering via lufteventiler i vinduer, mekanisk avtrekk på bad og kjøkken.

-Avtrekk på våtrom er med fuktstyring og ikke funksjonstest på befaringsdagen. Ifølge selger fungerer vifte ved bruk av dusj.

Leilighet anses som tilstrekkelig ventilert etter eldre prinsipper, men fraviker fra dagens byggemåte.

Merknader:

-Ventilator har ikke rør ut. Det er ukjent om det er montert kullfilter. Ventilator er svært skitten, noe som kan skape brannfare ved bruk.
 Det anbefales å få rør fra ventilator ut i yttervegg, men det er ofte begrensninger i borettslag som ikke gjør dette mulig.
 -Avtrekksvifte på bad ser ut til å ha delvis høy alder og må påberegnes skiftes ved oppgradering av våtrommet.

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 2021

Det var tilsyn på anlegget for mindre enn fem år siden.

Det elektriske anlegget ble installert i Ukjent

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er ikke tilstrekkelig festet, se under.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

I følge eier/oppdragsgiver er det ikke samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i entré. Anlegget er i hovedsak lagt åpent, det er totalt 5 kurser inkludert hovedsikring.

Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygningssakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget i henhold til forskrift til avhendingsloven. Det gjøres allikevel oppmerksom på at kontroll utført fra det lokale el-tilsynet er kun en stikkprøvekontroll og friskmelder ikke anlegget. Anlegget er kun visuelt besiktiget. EL. anlegget er ikke videre vurdert da dette ikke er taksmannens kompetanseområde. Det anbefales alltid eltakst ved tvil om funksjonalitet og kapasitet

Tilbakemelding fra ELVIA/DLE:

Den siste registrerte kontroll ble gjennomført 2001.

Det er ikke registrert noen pålegg om utbedringer av el-anlegget

Merknader:

-Det er ikke fremvist samsvarserklæringer for arbeider/endringer utført på anlegget. Samsvarserklæring skal foreligge for alt som er utført etter 1.1.1999 som verifikasjon på at dette er utført av godkjent el-installatør og i henhold til gjeldene norm/regelverk. Anleggets komplette historikk er ukjent, men anlegget ser ut til å ha oppgraderinger som er utført etter 1999.

-Forhold og alder på anlegget tilsier at det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll

Vær oppmerksom på:

Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble bygget.

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.

Tilleggsopplysninger:**LOVLIGHETER/ENDRINGER:**

-Det er ikke fremlagt tegninger av boligblokk, og det ligger ingen tegninger i Oslo kommunes arkiver som stemmer overens med planløsning. Det er derfor ikke mulig kontrollere godkjent planløsning opp mot dagens bruk.

-Innredet kontor som er delt av fra stue, er synlig tiltak som er gjort i senere tid. Det er ukjent når dette er utført, og avhengig av når tiltak ble gjennomført, er det usikkert på om areal på rom er tilstrekkelig for varig opphold.

FERDIGATTEST:

-Det foreligger ferdigattest på oppføring av nye balkonger, datert 07.03.2024

-Det foreligger ingen ferdigattest for boligen i kommunens arkiver. Det gis ikke ferdigattest i dag for tiltak som ble søkt om før 1.1.1998 og disse sakene anses som avsluttede hos bygningsmyndighetene

BRANN OG SIKKERHET:

-Røykvarslere og slukkeutstyr foreligger, røykvarslere er ikke testet på befaringsdagen

-Slukkeutstyr skal kontrolleres minst hvert 5 år

-Det anbefales at slukkeutstyr og røykvarslere kontrolleres ved overtakelse

Takstmannens vurdering ved TG2:**1.1.1 Bad Overflate vegger og himling**

-Servant viser tegn til krakelering

-Innredning har svellet, som er indikasjon på at luftutveksling kan være mangelfull eller innredning står utsatt for vannsprut

-Dør i våtsone, materialer er ikke egnet for større fuktpåkjenninger, utførelse med membran/tettesjikt bak er forøvrig ukjent og ikke dokumentert

-Våtromsplater er montert uten bunnlist og da med ikke tilfredstillende forsegling mellom oppbrett på gulv og veggplater. For et komplett vanntett system skal alle kuttflater og gjennomføringer forsegles, selv i tørre soner

-Fug mellom servant er misfarget og har delvis sluppet feste

Bad er av høy alder med behov for oppgraderinger i nær fremtid

1.1.2 Bad Overflate gulv

-Innfesting til gulvmontert toalett har perforert membran

-Høy alder på opprinnelig beleg

-Ikke mulig å inspiserer opprinnelig beleg som ligger under nytt beleg

-Sluk ikke inspisert fullt ut pga manglende tilkomst

Det må forventes at bad må pusses opp.

2.1 Kjøkken Kjøkken

-Stedvis knirk på gulv. Høy slitasje og skader på gulv

-Dels sår og merker på fronter som kommer av bruk og alder

-Høy slitasje og merker på benkeplate

-Kjøkkenet har høy alder og har moderniseringsbehov. Forventet bruks- og levetid for kjøkken er ca. 25 år, avhengig av vedlikehold og utførelse. Enkelte komponenter slites mer ut enn andre

-Ventilator har ikke rør ut. Det er ukjent om det er montert kullfilter. Ventilator er svært skitten, noe som kan skape brannfare ved bruk.

Det anbefales å få rør fra ventilator ut i yttervegg, men det er ofte begrensninger i borettslag som ikke gjør dette mulig.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

-Anlegget er med høy alder og lite gjenværende levetid. Utskiftninger må påregnes ved oppgradering av rom med vanninstallasjoner

6.3 Ventilasjon

-Ventilator har ikke rør ut. Det er ukjent om det er montert kullfilter. Ventilator er svært skitten, noe som kan skape brannfare ved bruk.

Det anbefales å få rør fra ventilator ut i yttervegg, men det er ofte begrensinger i borettslag som ikke gjør dette mulig.

-Avtrekksvifte på bad ser ut til å ha delvis høy alder og må påberegnes skiftes ved oppgradering av våtrommet.

Takstmannens vurdering ved TG3:

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

-Innfestning av gulvmontert toalett har perforert membran

-Det er ikke mulig å som om opprinnelig belegget er tilstrekkelig klemt i sluk under dusjkabinett

-Våtromsplater er montert uten bunnlist og da med ikke tilfredstillende forsegling mellom oppbrett på gulv og veggplater. For et komplett vanntett system skal alle kuttflater og gjennomføringer forsegles, selv i tørre soner

-Forventet levetid på membranløsning er forbigått. Det må forventes at membran ikke lenger er tett og ved en lekkasje fra bad vil mulig vann kunne renne ut av rom og skade tilstøtende rom og konstruksjoner.

Bad er klart for oppussing

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Grünerløkka	
Oppdragsnr.	
1008250082	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Thomas Tjørn	Hedda Davidsen
Gateadresse	
Thorvald Meyers gate 79A	
Poststed	Postnr
OSLO	0552
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2021
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	3
Antall måneder	7
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1008250082

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Tilkobling av nytt dusjkabinett og servant i 2023.

Arbeid utført av

Norsk Rørservice AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det har tidligere vært observert rotter i kjelleren. Skadedyrkontroll ble kontaktet, tiltak ble iverksatt, og problemet er nå løst. Det har vært oppfølging i ettertid uten tegn til ny aktivitet. I følge tidligere eier har det vært observert mugg i kjelleren, men dette er håndtert ved installasjon av avfukter.

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, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det foreligger vedtatte planer om oppføring av boligbygg i Thorvald Meyers gate 68, på den lite pene, ubebygde tomten på andre siden av gaten.

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

Beskrivelse

Ja, det har tidligere vært rotter ved søppeldunkene. Skadedyrkontroll ble kontaktet, tiltak ble iverksatt, og problemet er nå løst. Men dette følges videre opp kontinuerlig.

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

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1008250082

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1008250082

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Thomas Tjørn	439199457f253f37ae38a41 7ffba0c7514d82dcc	31.03.2025 19:38:00 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Hedda Davidsen	519934aea48ba2794ab8178 26b9920021a0ac6d8	31.03.2025 19:38:38 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1008250082

- 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 Løkka AS
Aktiv avd. Grünerløkka v/Kristoffer Ottesen
Thorvald Meyers gate 44, 0552 OSLO
E-post: kristoffer.ottesen@aktiv.no

8409947

1123/1 31.03.25

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 28.03.2025.

Boligselskap: 1123 Borettslaget Thv Meyersgt 79
Organisasjonsnr: 955.250.915
Andelseier: Hedda Davidsen Thomas Tjøm
Leieobjektnr: 1
Adresse: Thv Meyers Gate 79, 0552 OSLO
Andelsnummer: 1
Borettsinnskudd: kr 0,–
Hjemmeside: Ingen

Det presiseres at OBOS kun er regnskapsfører for boligselskapet, og avtalen omfatter utelukkende regnskapsføring og innkreving. Det betyr at OBOS ikke besitter informasjon om eventuelle planlagte rehabiliteringer, vedlikeholdsprosjekter, låneopptak, endringer i felleskostnader, parkering/garasje etc. Eiendomsmegler må selv kontakte selskapets styreleder for å innhente ytterligere informasjon. Eiendomsmegler er ansvarlig for å lese alle innkallinger, protokoller og andre dokumenter ekstra nøye. Eventuelle dokumenter som ikke medfølger meglerpakken må megler selv innhente fra selskapets styreleder. Kontaktinformasjon til styreleder fremkommer i eget avsnitt lenger ned i brevet.

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikret hos: If Skadeforsikring - polisenummer 403590.
- 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.

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type rente	Rente
* OBBK01-98207893986 A		1.265.791,-	25 år 7 md.	12		Flyt	6,20%
* OBOS03-98208000136 A		557.314,-	21 år 10 md.	12		Flyt	6,20%

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 4.421,– pr. md.

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. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret	Innberetningspliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
	44,-	12.446,-	2.974,-	193.198,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Lånenummer	Restsaldo	Kapital-kostnader
* OBBK01-98207893986	133.548,-	870,-
* OBOS03-98208000136	58.787,-	410,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 194.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.12.2024

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 rentendringer, periodisering eller andre årsaker.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med selskapets regnskapskonsulent, Kristine Finnanger, tlf: 22 86 58 16, e-post: kristine.finnanger@obos.no. Ved andre spørsmål, vennligst kontakt boligselskapets styreleder Hedda Davidsen, e-post: heddadavidsen@gmail.com.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger regnskapsfører 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 regnskapsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Regnskapsfører 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. Søknad om styregodkjenning, eventuelt forhåndsvarsel, sendes direkte til styret v/ Hedda Davidsen Thorvald Meyers Gate 79, 552 OSLO, e-post: heddadavidsen@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.

Salgsmelding sendes OBOS Eiendomsforvaltning AS, gjerne pr. e-post til: eierskifte@obos.no. Meldingen må inneholde kjøpers navn, fødsels- og personnummer og overtakelsesdato. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer samt selgers nye adresse. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6.570,- inkl. mva. 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 Eiendomsforvaltning AS

VEDTEKTER
FOR
BORETTSLAGET THORVALD MEYERSGATE 79
VEDTATT PÅ ORDINÆR GENERALFORMSAMLING 03.05.1995

§1: LAGETS NAVN

Lagets navn (firma) er borettslaget Thorvald Meyersgt. 79 med forretningskontor i Oslo.

Laget er et andelslag med begrenset ansvar. Andelseierne har ikke personlig ansvar for lagets forpliktelser.

§2: FORMÅL

- (1) Lagets formål er å skaffe andelseierne bolig ved å leie ut boliger i de bygg laget eier til andelseierne. Laget har dessuten til formål å erverve eller forestå oppføring av andre bygg enn boligbygg (for eksempel garasjer) som skal brukes til felles formål for andelseierne, eller lokaler i byggene skal utleies i sammenheng med lagets øvrige virksomhet.
- (2) Videre har laget til formål å organisere og forvalte andre tiltak som har sammenheng med andelseiernes bointeresser.

§3: ANDELER OG ANDELSEIERE

- (1) Andelene lyder på kr 100,-
- (2) Bare fysiske personer kan være andelseiere i laget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.
- (3) Andre enn ektefeller eller personer som i minst to år naturlig har utgjort en husstand kan ikke tegne andel sammen eller erverve den i fellesskap på annen måte enn ved arv. Har flere arvinger i fellesskapet eller i dødsbo ervervet en andel, kan laget pålegge arvingene eller dødsboet innen 6 måneder etter at pålegget er mottatt å overdra andelen med borettsinnskudd til en person som styret godkjenner.
- (4) Enhver andelseier skal få utlevert lagets vedtekter og andelsbevis
- (5) Andelsbrevet skal inneholde lagets navn, dagen for registreringen, andels nummer og
- (6) pålydende andelseierens navn samt angi hvilken bolig som er knyttet til andelen.

§4 OVERFØRING AV ANDELER

- (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men ervervet skal bli gyldig overfor laget, jfr. Og vedtektenes § 5. Andelene kan ikke gyldig overdras eller erverves uten at erververen samtidig overtar borettsinnskuddet.
- (2) Styret skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med bestemmelsene i vedtektene § 3.

Videre kan styret nekte godkjenning når det ellers er saklig grunn for det. Godkjenning kan – utenom de i 2. ledd nevnte tilfelle – ikke nektes dersom andelen er ervervet av den tidligere andelseierens eller ektefelle eller av andelseierens eller ektefelles slektninger i rett opp – eller nedstigende linje, søsken, adoptivbarn eller andre som faktisk står i adoptivbarns stilling eller av noen som andelseieren i minst to år har hatt felles husstand med eller hadde felles husstand med da han døde. Heller ikke kan godkjenning nektes når overdragelsen er et nødvendig ledd i et bytte av boliger og den tidligere andelseier skal ta i varig bruk som bolig den bolig han får ved byttet.

Nekter styret å godkjenne erververen som andelseier, skal det gi han og overdrageren skriftlig melding om dette innen 30 dager etter at det mottok søknaden om godkjenning. I melding skal gis opplysning om grunnen til avslaget og om at dette er endelig dersom søksmål ikke blir reist innen 30 dager etter at meldingen er mottatt.

Har styret ikke innen fristen gitt melding med opplysninger som nevnt i 4. ledd, er erververen i alle tilfelle å anse som godkjent.

Godkjenning kan trekkes tilbake innen et år dersom opplysninger for godkjenning er uriktige eller holdt tilbake, og erververen har eller burde hatt kjennskap til dette.

Når en andel skifter eier, skal den nye eier gi melding herom til laget, selv om styrets samtykke ikke er nødvendig.

En erverver av en andel har først rett til å få leie den bolig som er knyttet til andelen når han er godkjent av styret eller styrets avslag er kjent ugyldig ved endelig dom.

Ved salg, bytter, overføringer av andels – og borettsbevis og utleie av leiligheter og forretningslokaler tilkommer forretningsfører et behandlingsgebyr etter fastsatte satser. Behandlingsgebyret betales av kjøper, selger eller leier.

§ 5: FORKJØPSRETT

Borettslaget praktiserer ikke forkjøpsrett.

§6: LEIEKONTRAKT

- (1) En andelseier har rett og plikt til å leie bolig i lagets bygg. Andelseierens andel og Partialobligasjon er pantsatt til borettslaget som sikkerhet for deres forpliktelser overfor laget.
- (2) Fremleie av bolig skal godkjennes av styret, og fremleie vil kun godkjennes hvis andelseier har saklig grunn. Fremleie godkjennes for ett år om gangen. Fremleietaker skal godkjennes av styret.
- (3) Laget kan si opp leiekontrakten med 1 mnd varsel dersom andelseieren har gjort seg skyldig i vesentlig misligholdelse av leiekontrakten, husleieloven, vanlige husordensregler, lagets vedtekter og generalforsamlingens vedtak.
- (4) Andelseieren kan si opp leiekontrakten med 6 måneders varsel.
- (3) Leiekontrakten faller bort når leieren opphører å være eier av vedkommende andel.
- (4) Når laget sier opp eller hever leiekontrakten, kan det pålegge andelseieren innen 14 dager etter at pålegget er mottatt, å overdra andelen med borettsinnskudd til en person utpekt av styret.
- (5) Pålegget om å overdra kontrakten skal gid skriftlig og inneholde opplysning om de rettigheter i laget har etter lov om borettslag dersom pålegget ikke etterkommes.

§7: EKTEFELLES OG ANDRE HUSTANDSMEDLEMMERS RETTIGHETER VED SAMLIVSBRUDD

- (1) Ektefelle sin etter separasjon eller skilsmisse, samt samboer som har hatt samboerforhold i minst to år, alene inntre i husleiekontrakten eller avtale om rett til å opprette husleiekontrakt, uten å eie eller erverve andelen, har forkjøpsrett dersom andelen med borettsinnskudd overdras, og rett til å overta andelen med borettsinnskudd etter skjønn dersom andelen med borettsinnskudd på annen måte overføres til andre. For overtakelsesbeløpet kan kreves henstand mot pant i andel og borettsinnskudd. Fordringen forrentes med lovens rente og kan fra begge parter sies opp med 6 måneders varsel.
- (2) Gjøres retten ikke gjeldende innen 1 måned etter at melding er mottatt om at andelen er overført til andre, faller den bort. Samtidig faller den tilkjente leierett bort. Meldingen skal være skriftlig og angi fristen for å gjøre retten gjeldende og de følger det har at fristen oversittes.

§8: STYRET

- (1) Laget ledes av et styret som består av 1 leder, som velges ved særskilt valg, og av minst høyst 4 andre medlemmer med minst 2 og høyst 3 varamedlemmer.
- (2) De av generalforsamlingen valgte styremedlemmer velges for et tidsrom av 2 år, unntatt lederen som velges for 1 år. Varamedlemmer velges for 1 år.
- (2) Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.
- (4) Styret velger innen sin midte nestleder.

§9: STYREMØTE

- (1) Styremøter skal holdes så ofte som ledelsen og kontrollen av lagets anliggender tilsier.
- (2) Styremøte sammenkalles av lederen. Krever et styremedlem eller forretningsføreren at det skal holdes styremøte, skal lederen uten opphold etterkomme kravet.
- (3) Styremøtet ledes av lederen, eller i hans fravær av nestlederen. Er disse ikke tilstede velger styret en møteleder.
- (4) Styret er vedtaksført når minst halvparten av medlemmene inkl. varamedlemmer er tilstede. Styret er vedtaksført når minst halvparten av medlemmene inkl. varamedlemmer er tilstede. Styret treffer sine vedtak med alminnelig flertall av de møtende medlemmer og varamedlemmer. De som stemmer for beslutningen må likevel alltid utgjøre mer enn halvparten av samtlige styremedlemmer. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget.
- (5) Det føres protokoll over styrets forhandlinger.
- (6) Styret skal lede lagets virksomhet i samsvar med lov og vedtekter og etter de forskrifter og pålegg som generalforsamlingen eller andre organer har gitt medhold av lov eller vedtekter. Styret har herunder å treffe alle bestemmelser som ikke i lov eller vedtekter er lagt til andre organer.

- (7) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer har samtykket:
1. Ombygge, påbygge eller rive de hus lager eier, bygge nye boliger, selge eller kjøpe fast eiendom eller på annen vesentlig måte endre bebyggelsen eller tomten.
 2. Gjennomføre tiltak i samsvar med de formål som er nevnt i § 2.2. ledd, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn 5% av den årlige husleie.
- (8) Lagets firma tegnes av leder (nestleder) og et styremedlem i fellesskap.
- (9) Styret kan gi prokura.

§ 10 FORRETNINGSFØRSEL

- (1) Styret engasjerer lagets forretningsfører.

§ 11 GENERALFORSAMLING

- (1) Den øverste myndighet i laget utøves av generalforsamlingen, som ledes av styrets leder med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder.
- (2) Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen 30.juni.
- (3) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig. Likeså skal generalforsamlingen innkalles når revisor eller minst en tiendedel, dog minst 3, av andelseierene skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.
- (4) Innkalling til så vel ordinær som ekstraordinær generalforsamling skal skje ved skriftlig varsel til de andelseiere som har kjent adresse og til forretningsføreren. Innkallingen skal skje med minst 8, høyst 20 dagers varsel for ordinær og ekstraordinær generalforsamling. Ekstraordinær generalforsamling kan likevel om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som dog skal være minst 3 dager. Innkallingen skal angi hvilke saker som ønskes behandlet.
- (5) Saker som andelseiere ønsker behandlet av det ordinære generalforsamling skal nevnes i innkallingen når det fremsettes krav om det senest 8 uker før generalforsamlingen. Generalforsamlingen kan ikke treffe beslutning om andre saker enn dem som er bestemt angitt i innkallingen.
- (6) Generalforsamlingen innkalles av styret.

Nabolagsprofil

Thorvald Meyers gate 79A - Nabolaget Schous plass - vurdert av 231 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Studenter**
- **Enslige**
- **Etablerere**



Offentlig transport

Olaf Ryes plass Linje 11, 12, 18	3 min 0.3 km
Herslebs gate Linje 11N, 12N, 30	4 min 0.3 km
Grønland Linje 1, 2, 3, 4, 5	14 min 1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	18 min 1.3 km
Oslo Gardermoen	41 min

Skoler

Lakkegata skole (1-7 kl.) 437 elever, 22 klasser	9 min 0.7 km
Møllergata skole (1-7 kl.) 210 elever, 15 klasser	10 min 0.7 km
Vahl skole (1-7 kl.) 199 elever, 13 klasser	10 min 0.7 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 429 elever, 30 klasser	10 min 0.8 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 104 elever, 8 klasser	7 min 2.2 km
Hersleb videregående skole	6 min
Elvebakken videregående skole 576 elever	6 min 0.5 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 69/100



Kvalitet på skolene

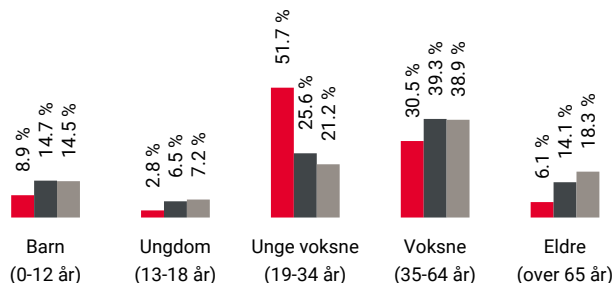
Bra 66/100



Naboskapet

Høflige 55/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Schous plass	2 050	1 208
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Akersløkka barnehage (0-5 år) 65 barn	3 min 0.2 km
Gaia barnehage (0-5 år) 77 barn	4 min 0.3 km
Nedregate barnehage (1-5 år) 87 barn	4 min 0.3 km

Dagligvare

Schous Dagligvare	1 min
Joker Schous Plass Søndagsåpent	2 min 0.2 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler



1. Trikk



2. Gående



Kollektivtilbud

Veldig bra 96/100



Shoppingutvalg

Meget bra 87/100



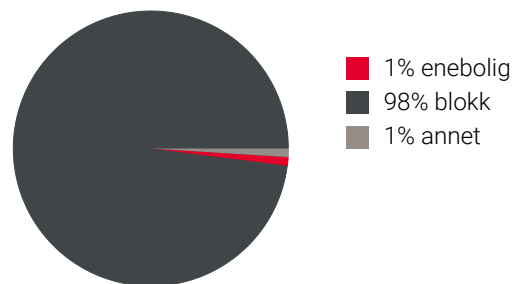
Serveringstilbud

Meget bra 86/100

Sport

	Sofienbergparken balløkke Ballspill	6 min	0.4 km
	Grinerhagen - ballbane 3 Ballspill	6 min	0.5 km
	EVO Grünerløkka	1 min	
	SATS Schous plass	3 min	

Boligmasse



«Hyggelig og sentral bydel, stort utvalg av forretninger, cafeer og gode restauranter, mange parker og mangfoldig kulturtilbud»

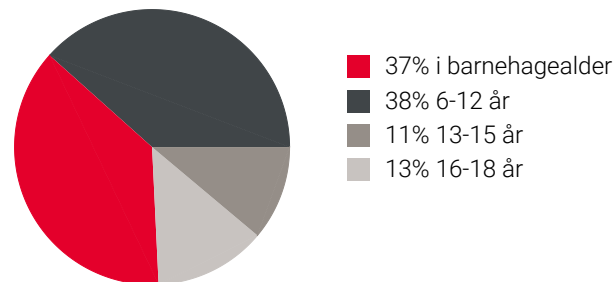
Sitat fra en lokalkjent



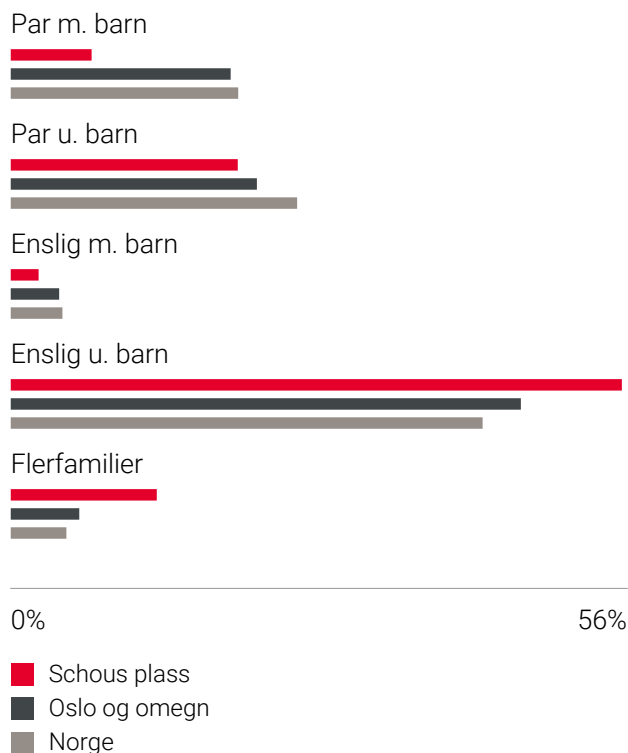
Varer/Tjenester

	Gunerius Shoppingsenter	13 min
	Boots apotek Grünerløkka	4 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)

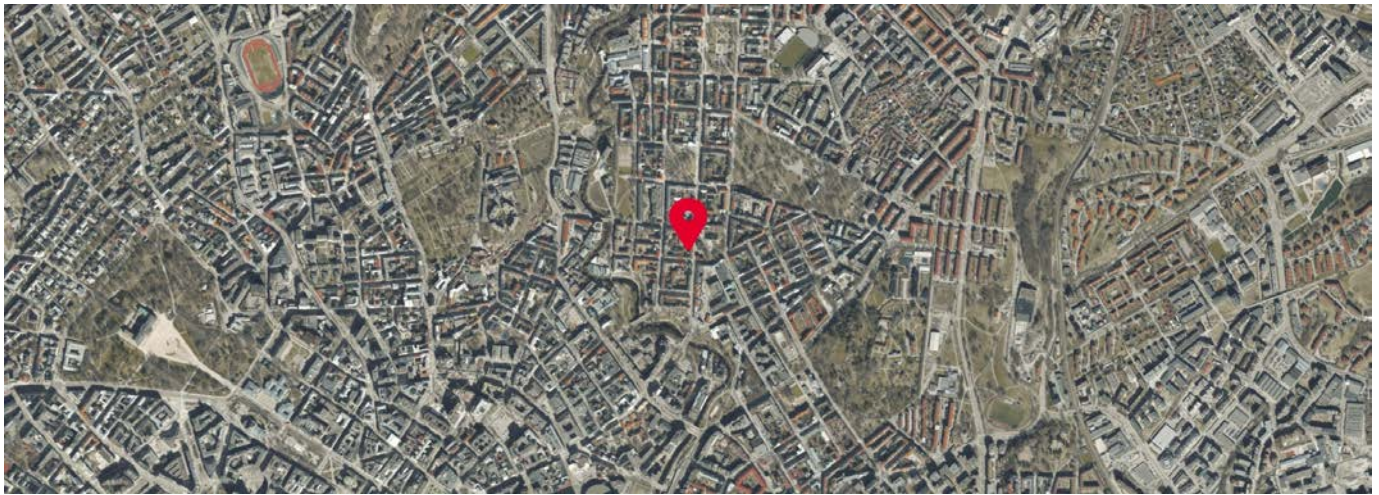


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	14%	33%
Ikke gift	77%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikraftttredelse 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 uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig 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: Thorvald Meyers gate 79A
0552 OSLO

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Kristoffer Ottesen

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre