



aktiv.

Helgesens gate 42F, 0553 OSLO

**Særegen 3-roms fabrikkleilighet
over to plan | 2 bad og 2 kjøkken |
Gulvvarme og vv inkl. | Ingen
dok.avg eller forkjøp**



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 6 500 000,-
Fellesgjeld: Kr 25 000,-
Omkostn.: Kr 1 350,-
Total ink omk.: Kr 6 526 350,-
Felleskostn.: Kr 8 618,-
Årlig festeavgift: Kr 741 000,-
Selger: Jesper Brunell

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1890
BRA-i/BRA Total 83/87 kvm
Tomtstr.: 1639.8 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 227, bnr. 400
Snr. 16
Andelsnr.: 4
Oppdragsnr.: 1008240274

Ditt nye hjem?

Denne stilige og velholdte fabrikkleiligheten strekker seg over to plan og ligger i en opprinnelig fabrikkbygning fra 1890, som ble omgjort til moderne leiligheter i 2014/2015. Leiligheten holder høy standard, der moderne overflater kombineres med røffe teksturer og velbevarte, originale detaljer som gir karakter.

I første etasje finner du gang/entré, badrom, garderobe, stue med åpen kjøkkenløsning, samt et soverom. I underetasjen er det en romslig kjellerstue med åpen kjøkkenløsning, et badrom, sovealkove og bod. Leiligheten ligger i attraktive Helgesens gate kun noen få meter fra Sofienbergparken.

Merk deg dette:

- Vinduer med særpreg
- God takhøyde
- Hele leiligheten vender mot rolig gate
- Vannbåren gulvvarme i begge etasjer
- Balansert ventilasjon
- Lave omkostninger



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Eierskifterapport	40
Egenerklæring	56
Megleropplysninger	61
Nabolagsprofil	65
Reguleringskart	68
Budskjema	79

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 83 m²

BRA - e: 4 m²

BRA totalt: 87 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 28 m² Stue/kjøkken/sovealkove, bad, bod

BRA-e: 4 m² Kjellerbod

1. etasje

BRA-i: 55 m² Entré, garderobe, bad, kjøkken/stue, soverom

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

TAKHØYDER:

-Takhøyde bad 1 etasje måles til ca 2,37 meter

-Takhøyder øvrig rom i 1 etasje måles til ca 2,38 til 2,75

-Takhøyde bad i kjeller måles til ca 2,40 meter

-Takhøyder øvrig rom i kjeller måles til ca 2,42 meter. Deler av kjeller har nedkassinger som gir lavere takhøyde

MÅLING:

-Måling er gjennomført med lasermåler på stedet og skissert opp

AREAL:

-Tomteareal er hentet fra arealbekreftelse fra Oslo kommune

Tomtetype

Festet

Tomtestørrelse

1639.8 m²

Tomtebeskrivelse

Fin steinlagt bakgård med felles uteplasser og sykkelparkering. Det er avlåst port inn mot bakgård.

Årlig festeavgift

Kr 741 000

Festetid

Festekontrakten utløper år 2096. Sameiet fester tomten av Tegleverkstomta AS. Bortfesteren har panterett i festeretten og bygninger på tomten for inntil 3 års forfalt festeavgift.

Beliggenhet

Leiligheten har en attraktiv beliggenhet i Helgesens gate, bare et steinkast fra Sofienbergparken. Med nærheten til Akerselva får man tilgang til en grønn og luftig oase midt i hjertet av Oslo. Området byr på flotte parkområder, inkludert Olaf Ryes Plass, Birkelunden og Kubaparken, der folkeliv, arrangementer og konserter skaper en livlig atmosfære, særlig i sommerhalvåret.

For søndagsturer kan man vandre langs Akerselva, enten oppover mot Nydalen, Frysja og Maridalsvannet, eller nedover til Bjørvika og Operaen. I tillegg finnes flere grønne områder som Ola Narr, Botanisk hage og Tøyenparken, perfekt for avslappende stunder. Bydelen har også et bredt spekter av fritidstilbud, inkludert fotball- og basketballbaner, lekeplasser, idrettshall, svømmehall, skateramp og treningssentre som SATS Ringnes Park og Fitness 24/7 på Schous Plass.

I umiddelbar nærhet ligger Naturhistorisk museum, med Botanisk hage, Veksthusene, Zoologisk og Geologisk museum. Grünerløkka har et rikt kulturliv med scener som Blå, Fabrikken, Parkteatret og Grünerløkka Lufthavn/MIR, samt historiske perler i Rodeløkka, der gamle kolonihager smelter sammen med moderne arkitektur.

Grünerløkka er kjent for sitt varierte og unike utvalg av vintagebutikker, markeder, motebutikker, kaféer, barer, restauranter og frisører, særlig langs Markveien og Thorvald Meyers gate. Matelskere kan nyte kulinariske opplevelser fra hele verden, fra asiatisk og midtøstlig til europeisk og søramerikansk kjøkken. Vulkan-området byr på spennende matkonsepter, blant annet Mathallen, der kvalitetsråvarer selges over disk i tradisjonell stil. Her finner man også BAR Vulkan, Hitchiker, Champagneria, Vespa og humla samt Smelteverket – steder som inviterer til hyggelige og sosiale sammenkomster.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Bygningssakkyndig

Glenn Andre Lislerud

Type takst

Eierskifterapport

Byggemåte

Opprinnelig fabrikklokale som i 2014/2015 ble bygget om til leiligheter. Bygg er oppført i betong og teglkonstruksjon. Utvendig fasader mot gate er pusset/slammet. Fasader mot bakgård har synlig tegl. Innvendig er det synlig stålkonstruksjoner. 3 lags vinduer fra 2014.

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

Våtrom

1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk - TG 3

-Det er ikke benyttet mansjett rundt avløpsrør til servant eller til vaskemaskin. Her kan man se rett i vegg rundt rør. Badets membran er dermed ikke tett og det kan komme fukt inn i badets konstruksjon. Fukt i konstruksjon kan skape skader over tid.

Det er ikke mulig å kontrollere om dette avviket også gjelder rundt andre gjennomføringer, uten å gjøre demonterende tiltak.

-Dokumentasjon på fagmessig utførelse av badet er ikke fremlagt. Tilstrekkelig dokumentasjon er ofte en kortfattet redegjørelse om hva som er gjort på badet med tilhørende beskrivelse av hvordan gulv og vegger utført.

1.2.1 Overflate vegger og himling - TG 2 (hybel)

Servantinnredning er ikke tilstrekkelig festet til vegg. Denne bør festes før den løsner helt og da kan lage skader på innredning, vannrør og fliser.

1.2.2 Overflate gulv - TG 3

Det er motfall på deler av gulv og sluk på bad ligger høyere enn flis ved dører. Ved en lekkasje på gulv vil vann renne til dører før det renner til sluk. En lekkasje fra rom vil kunne renne ut av rom og skade tilstøtende rom og konstruksjoner. Det er ikke mulig å kontrollere om det er trukket membran opp mot terskel på dører.

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

1.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk - TG 2

-Det er ikke mulig å se antydninger til membran i sluk og det kan ikke konkluderes med om det er membran på gulv.

-Dokumentasjon på fagmessig utførelse av badet er ikke fremlagt. Tilstrekkelig dokumentasjon er ofte en kortfattet redegjørelse om hva som er gjort på badet med tilhørende beskrivelse av hvordan gulv og vegger utført.

-Det er ikke synlig membran i kasse bak toalett og sistene er ikke plassert i vanntett hullrom. Dette vurderes videre i punkt 6.1 VVS.

-Uten tegn til membran og ingen dokumentasjon, må det forventes at det kan være avvik eller manglende membran på bad.

2.2 Kjøkken hybel - TG 2

- Selger informerer om at oppvaskmaskin ikke fungerer og at det har nylig vært lekkasje på den som gjør at laminatgulv i kjeller er byttet (Se selgers egenerklæring for mer info)
- Det er ikke montert lekkasjesikring på vanntilførsel på kjøkken. Ved en lekkasje vil ikke vann stenges automatisk og større skader kan oppstå
- Det er ikke ført rør ut i det fri fra ventilator. Det er kun montert kullfilter og dette ser ut til at trengs å byttes ut. Det anbefales alltid at rør føres ut av bygg, men det er ofte begrensinger i borrettslag som gjør at dette ikke er mulig.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør - TG 2

- Det er ikke montert automatisk lekkasjestopper på vanntilførsel på kjøkken i hybel. Dette var et krav ved montering av kjøkken og anses som en mangel.
- Det er ikke kjent når det sist var utført service på avløpspumpe på kjøkken i kjeller
- Toalettsterner på bad i hybel har spalte, men denne er ikke plassert i vanntett hullrom. Avløp fra rørskap er trukket ned til samme spalte under toalett. Ved en lekkasje fra sisterner eller fra rørskap, vil vann kunne trenge inn bak membran på bad og kunne skape skader på tilstøtende rom og konstruksjoner.
- Det er ikke fremlagt dokumentasjon på sisterner eller på resten av VVS anlegg. Alle nyere anlegg skal ha dokumentasjon på utstyr og utførelse.

Sammendrag selgers egenerklæring

Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Ja

Beskrivelse; Silikonfugene i dusjen i badet i 1. etasje har små sorte flekker.

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

Svar; Ja, kun av faglært.

Beskrivelse; Bytte av defekt avløpspumpe i underetasje.

Arbeid utført av; Rørteft AS.

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

Ja

Beskrivelse; Sølvkre har vært oppdaget på og rundt baderom i kjeller tilbake i januar 2023. Feller ble lagt ut og har ikke sett noen siden.

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

Ja

Beskrivelse; Underetasjen kan benyttes som hybel. Den er knyttet til 1. etasje via en trapp i boligen med egen dør i bunnen av

trappen. Døren kan låses opp fra begge sider. Underetasjen har egen inngang/utgang til felles kjeller.

Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

Ja

Beskrivelse; Tidligere beboer søkte til Oslo Plan- og Bygningsetaten og fikk godkjent bruksendring fra kjeller til boligdel i 2016.

Saksnummer: 201615367

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

Ja

Beskrivelse; Underetasjen var originalt tilleggsdel. Tidligere eier har gjort om vaskerom til baderom og bygd et lite kjøkken. Det er søkt og godkjent endring fra tilleggsdel til hoveddel.

Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Ja

Beskrivelse Tidligere eier søkte til Oslo Plan- og Bygningsetaten om bruksendring av leilighetens underetasje fra tilleggsdel til hoveddel i 2016, saksnummer: 201615367.

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

Ja

Beskrivelse; Oppgraderinger av borettslagets fjernvarmeanlegg er påbegynt, men ikke ferdigstilt. Det vil potensielt måtte tas opp felleslån for å finansiere resten av arbeidet, som vil resultere i små økninger i felleskostnadene.

Innhold

Leilighetens 1.etasje består av entré, stue/ kjøkken, bad, soverom og kontor. Underetasje består av kjellerstue/soverom med kjøkken, bad, sovealkove og bod under trappen. Leiligheten disponerer i tillegg en bod i kjeller på ca 4,2 m².

Standard

ENTRE

Velkommen til en lys og innbydende entré med god plass til både yttertøy og sko. Adkomsten til leiligheten er enkel og effektiv gjennom felles trappeoppgang. Det er montert dørcalling i entréen, og garderobeskap gir ekstra oppbevaringsmuligheter.

STUE

Stuen er lys og romslig, med plass til både sofagruppe og spisebord. Gulvet har 1-stavs parkett, og himlingsflatene er nymalt i lyse, moderne farger. Flere detaljer fra

det tidligere fabrikklokalet gir leiligheten et unikt og elegant preg. Takhøyden er på 2,75 meter, og de store, særpregede vinduene slipper inn rikelig med naturlig lys. Det er god lagringsplass i takhøye skap, og den åpne kjøkkenløsningen gjør stuen ekstra innbydende. En spesialbygd trapp fører ned til underetasjen.

KJØKKEN

Kjøkkenet er åpent mot stuen og har moderne kjøkkeninnredning fra 2014 med glatte fronter og god benkeplass. Benkeplaten er i laminat, og oppvaskkum i rustfritt stål er nedsenket med ett-greps armatur fra Blanco. Det er integrerte hvitevarer, inkludert kjøleskap med fryser, oppvaskmaskin, stekeovn og platetopp. Ventilator er installert i overskapet, og det er komfyrvakt tilkoblet platetoppen. Lekkasjestopper er montert under oppvaskkummen.

BAD

Baderommet i første etasje ble renoveret i 2014 og har flislagt gulv med varme og flislagte vegger. Det er nedsenket himling med downlights og vegghengt servantskap med ett-greps armatur fra Hansgrohe. Toalettet er vegghengt, og dusjhjørnet har glassdør og dusjarmatur. Rommet har også opplegg for vaskemaskin.

SOVEROM

Soverommet er romslig og har plass til en dobbeltseng. Det er også god skapplass med en 4-dørs garderobeløsning. Fra gangen/entréen er det adkomst til et praktisk rom som for øyeblikket brukes som kontor. Gulvet er dekket med en-stavs parkett og overflatene er malt i lyse farger.

KJELLERSTUE

I underetasjen finner du en flott kjellerstue med god plass til sofagruppe, mediebank, TV og spisebord, som harmonerer med den åpne kjøkkenløsningen. Rommet har også egen utgang til fellesareal/bodareal og videre til felles trapperom. I dag er rommet innredet som kjellerstue, men det kan også benyttes som et ekstra soverom. Leiligheten markedsføres med to soverom, og det er opp til eier å definere bruken av dette rommet.

KJØKKEN I UNDERETASJE

Kjøkkenet i underetasjen er lyst og har åpen løsning mot stuen. Kjøkkeninnredningen er fra IKEA og ble installert i november 2016, med glatte fronter og benkeplate i laminat. Oppvaskkum i rustfritt stål er nedsenket, og det er integrerte hvitevarer, inkludert kjøleskap, fryser, oppvaskmaskin, stekeovn og platetopp. Som i hovedetasjen er det ventilator i overskap og komfyrvakt tilkoblet platetoppen.

BAD I UNDERETASJE

Opprinnelig vaskerom fra 2014 ble omgjort til baderom i 2017. Gulv og vegger er flislagt med varme, og rommet har taklampe og avtrekksventil i veggen. Servantskap er vegghengt med ett-greps armatur fra Oras, og toalettet er vegghengt med

sisternekaske. Dusjkabinettene har dusjarmatur tilkoblet hånddusj.

SOVEALKOVE I UNDERETASJE

Den skjermede sovealkoven i underetasjen gir god plass til seng og er nær baderommet i samme etasje. Den plassbygde sengen medfølger.

Innbo og løsøre

- Utstyr til fibernett følger med.
- Garderobeskap i bod følger med.
- Det er installert Philips Hue i 1. etasje. Her medfølger anlegget. Dette inkluderer:
 - *Philips Hue Bridge (hjernen til anlegget)
 - *Philips LED Strip
 - *Philips lyspærer i stue og over kjøkkenbord
 - *Philips lysbryter over sofa og på kjøkkenet
 - *Philips stikkontakt (styrt av lysbryter på kjøkkenet) for å styre lyset til kjøkkenet
- Verisure alarmsystem følger med. Kjøper må ta kontakt med Verisure for å ta i bruk dette.

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

- Integrerte hvitevarer medfølger.
- Oppvaskmaskin i underetasje med defekt dør, følger med salget.
- Begge vaskemaskiner inngår i salget. Vanlig vaskemaskin oppe, vask & tørk nede.

Moderniseringer og påkostninger

Selger informer om følgende:

- Etter vannlekkasje fra oppvaskmaskin på kjøkken i hybel, ble det lagt nytt laminatgulv. Oppvaskmaskinen er ikke reparert. Se selgers egenerklæring for mer info.
- Byttet defekt avløpspumpe i kjeller i 2022
- Oppgraderinger av borettslagets fjernvarmeanlegg er påbegynt, men ikke ferdigstilt
- Utført service på avløpspumpe i 2025
- Koblet avløp til dusjkabinett direkte til avløpspumpe i 2025

TV/Internett/Bredbånd

Fibernet er inkludert i felleskostnadene.

Parkering

Det er beboerparkering i området. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man

parkere døgnet rundt også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:

Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 6.200 kroner for ett år

Motorsykkkel og moped: 3.100 kroner for ett år

El-bil : 2.090 kroner for ett år

El-motorsykkkel og el-moped: 1.045 kroner for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se: <https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/>.

Forsikringsselskap

Gjensidige Forsikring

Polisenummer

89531487

Diverse

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

Energi

Oppvarming

Hovedenergikilden til oppvarmingen av boligen er fjernvarme. Varmen fordeles i boligen med vannbåren gulvvarme. Det er varmekabler på bad. Varmtvann er inkludert i felleskostnadene.

Energikarakter

G

Energifarge

Grønn

Info energiklasse

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

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 6 500 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær år

2023

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 90% 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).

Det gjøres oppmerksom på at det er eiendomsskatt i Oslo kommune.

Eiendomsskatten vil utgjøre 2.35 promille av eiendommens skattegrunnlag, hvor grunnlaget fastsettes ved enkel taksering. Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig. I borettslag, boligsameier og boligaksjeselskap vil eiendomsskatten skrives ut til borettslaget, boligsameiet eller boligaksjeselskapet og deretter bli fordelt på de enkelte eiere. Dette kan medføre økning i felleskostnadene.

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmedling 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

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 8.618,- pr. md.

Herav:

A konto fjernvarme 530,-

Felleskostnader 6.082,-

Felleskostnader likt 1.494,-

Lån 163,-

GlobalConnect 349,-

Selger informerer om at det er sannsynlig at felleskostnader øker en gang til i løpet av 2025, ved opptak av lån i forbindelse med oppgraderinger av styringsenheter, aktuatorer og termostater. Det skal også skiftes ut vannmåler i vannskap. Det blir mest sannsynlig tatt opp felleslån på dette, men det er det neste styret som tar beslutningen om nøyaktig når dette gjøres.

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 8 618

Andel Fellesgjeld

Kr 25 000

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

01.01.2025

Kommentar fellesgjeld

Det er også en fellesgjeld på 447 644,- for festetomt som er datert til 31.12.23

Andel fellesformue

Kr 29 853

Andel fellesformue dato

31.12.2023

Borettslaget

Borettslagsnavn

Teglverksgata 2 Borettslag

Organisasjonsnummer

912 230 465

Andelsnummer

4

Om borettslaget

Borettslaget består av 17 andelsleiligheter.

Teglverksgata 2 Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 912230465, og ligger i bydel Grünerløkka i Oslo kommune Gårds- og bruksnummer:227/400

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette. Teglverksgata 2 Borettslag har ingen ansatte. Regnskap- og forvaltning er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova. Borettslagets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid

Perioden som har vært:

- Antall styremøter: 8 styremøter i perioden mai 2023-april 2024.
- Større vedlikeholdsprosjekter:

Flere beboere opplevde manglende varme i leilighetene sine fra senhøsten 2023.

- Sikringsskap i kjeller: Sikring for fjernvarmepumpen begynte å gå ofte. I forbindelse med dette ble elektriker kontaktet. Elektriker konkluderte med at det var varmeutvikling i sikringsskapet, som forårsaket feilen. Etter feilsøking ble viften i sikringsskapet skiftet ut. Feilen anses som løst.

- Fjernvarmeanlegg: Rørlegger har vært på befaring av fjernvarmeanlegget, og styret har fått anbefaling om flere utbedringer. Styret er i dialog med rørlegger om dette, og i dialog med Obos vedrørende videre finansiering. Arbeidet er pågående.

- Endring i avtaler/nye avtaler:

Inngått overvåkingsavtale med Bygg og Taksikring AS (israsfaren.no), org.nr.

929867025 for fjerning av snø og is fra borettslagets tak. Avtalen løper årlig og gjelder fra første snøfall 2023, senest 1. november, til 1. mai 2024. Inngått vedlikeholdsavtale med Ansnes Elektro AS for årlig service av vifte i sikringsskap.

- Dialog med andre boligselskaper:

Mottatt og videreformidlet naboklage fra beboere om musikkstøy fra nabobygg og klage fra beboere om dobbeltparkering i bakgården.

- Spesielle uforutsette hendelser gjennom året:

Problem med fjernvarmeanlegg og sikringsskap i kjeller, se punkt over. Stor nedbørsmengde i begynnelsen av 2024 førte til vann i en av kjellerbodene.

- Er det avhold sosiale sammenkomster?

Avholdt felles dugnad mai 2023.

- Annet arbeid:

Dialog med meglere i forbindelse med beboeres salg av leilighet, slutført takprosjekt, utredning av enkelte kjellerboder, utredet mulighet for kjøp av vasketjenester etter vedtak fra sist årsmøte (dette er av styret vurdert som for dyrt, og noe som ville medføre økte felleskostnader), byttet lyspærer, vedlikehold av heis, årskontroll brannsikring, fulgt opp hendelser vedrørende utløst brannalarm, fulgt opp naboklager, avholdt budsjettmøte.

Styret informerer om at det i løpet av 2025 er planlagt å skifte styringsenhet, aktuatorer og termostater. Detaljer rundt dette kommer ved årsmøte som kommer senere i år. Det vil bli tatt opp lån for utgiftene som vil forekomme.

Det er også planlagt å skifte vannmålere i hver leilighet, da disse er 10 år gamle. Det er mulig at kostnadene på dette dekkes av opptaket av fellesgjeld i forbindelse med det andre prosjektet. Felleskostnadene vil mest sannsynlig øke i forbindelse med dette.

Lånebetingelser fellesgjeld

Lånenr: OBOS01-98208309528

Type: A

Restsaldo: 356 374,-

Restløpetid: 24 år 6mnd

Term pr.år: 12

Type rente: Flyt

Rente: 6.14%

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett på eiendommen.

Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer alle interessenter til å sette seg inn i regnskapet til borettslaget. Dette vil bli vedlagt i salgsoppgaven.

Styregodkjennelse

Det foreligger ikke styregodkjennelse av ny andelseier.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle interessenter til å sette seg inn i vedtekter og husordensregler. Dette vil bli lagt ved i salgsoppgaven.

Dyrehold

Det følger av husordensregler at det er tillatt med dyr i borettslaget. Beboere som holder dyr skal sørge for at det ikke sjenerer noen, eller etterlater ekskrementer på borettslagets område.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnad må påberegnes.

Forretningsfører

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 227, bruksnummer 400, seksjonsnummer 16 i Oslo kommune. Andelsnr. 4 i Teglværksgata 2 Borettslag med orgnr. 912 230 465

Tinglyste heftelser og rettigheter

1913/900790-1/105 16.12.1913 ERKLÆRING/AVTALE

Bestemmelser om brannvegg/-dør

Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

Med flere bestemmelser

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 0301 GNR: 227 BNR: 400 FNR: 0

SNR: 3

1947/400837-1/105 20.02.1947 BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr.

skur

Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 0301 GNR: 227 BNR: 400 FNR: 0

SNR: 3

1982/400637-1/105 18.01.1982 ERKLÆRING/AVTALE

Bestemmelse om bruksendring

Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

Med flere bestemmelser

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 0301 GNR: 227 BNR: 400 FNR: 0

SNR: 3

2001/12681-2/105 06.03.2001 FESTE KONTRAKT - VILKÅR

Festetid: 95 år

Årlig festeavgift: NOK 1 000 000

Årlig regulering av festeavgiften.

Med flere bestemmelser

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 0301 GNR: 227 BNR: 400 FNR: 0

SNR: 3

2001/68064-2/105 05.11.2001 ** NYE VILKÅR - FESTE

Festetid: 95 år

Årlig festeavgift: 1075000

Heftelser i festerett:

2001/12681-2/105 06.03.2001 FESTE KONTRAKT - VILKÅR

GJELDER FESTE

Festetid: 95 år

Årlig festeavgift: NOK 1 000 000

Årlig regulering av festeavgiften.

Med flere bestemmelser

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 0301 GNR: 227 BNR: 400 FNR: 0

SNR: 3

2001/68064-2/105 05.11.2001 ** NYE VILKÅR - FESTE

Festetid: 95 år

Årlig festeavgift: 1075000

2015/709385-1/200 05.08.2015 PANTEDOKUMENT

GJELDER FESTE

Beløp: NOK 79 327 989

Panthaver: ANDELSEIERNE I FELLESSKAP JFR. BRL.

§2-11, 1. LEDD

LØPENR: 10074860

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2024/1631929-1/200 28.06.2024

21:00

** PRIORITETSBESTEMMELSE

VEKET FOR: PANTEDOKUMENT 2024/1614372-1

2022/222610-1/200 25.02.2022

21:00

FELLES PANTEDOK BOR.INNSK
GJELDER FESTE
Beløp: NOK 79 582 989
Panthaver: Borettslagets andelseiere i fellesskap,
jf lov om burettslag §2-11, 1.ledd
LØPENR: 14832483
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2024/1631929-2/200 28.06.2024
21:00
** PRIORITETSBESTEMMELSE
VEKET FOR: PANTEDOKUMENT 2024/1614372-1

2024/1614372-1/200 25.06.2024
16:31
PANTEDOKUMENT
GJELDER FESTE
Beløp: NOK 500 000
Panthaver: OBOS-BANKEN AS
ORG.NR: 911 986 884
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
ELEKTRONISK INNSENDT

GRUNNDATA
2014/830564-3/200 30.09.2014 RESEK/DELING AV SEKSJON
Oppdeling av:
SNR: 3
Formål: Næring
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 1905/3625
Formål/sameiebrøk for denne seksjon:
SNR: 16
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1/3625

2014/830564-4/200 30.09.2014 RESEK/ENDRING FORMÅL/BRØK/TILLEGGSDEL
Endring av Formål/sameiebrøk:
SNR: 16
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 109/4149

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert til 23.12.2014.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

23.12.2014.

Vei, vann og avløp

Offentlig.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til forretning og bolig. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Adgang til utleie

Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10.

Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

6 500 000 (Prisantydning)

25 000 (Andel av fellesgjeld)

6 525 000 (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)

6 526 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)

6 534 250 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

6 537 050 (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

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Provisjonen er satt til 0,8% av kjøpesummen

Garantipremie/inneståelse 3 000

Kommunale opplysninger 1 600
Markedspakke 17 990
Oppgjørshonorar 6 990
Søk eiendomsregister og elektronisk signering 1 490
Tilretteleggingsgebyr 22 900
Visninger per stk. 3 990

Oppdragsansvarlig

Kristoffer Ottesen
Salgsleder / Partner / Eiendomsmegler MNEF
kristoffer.ottesen@aktiv.no
Tlf: 465 03 502

Adrian Gjerlaugsen
Eiendomsmeglerfullmektig
adrian.gjerlaugsen@aktiv.no
Tlf: 908 44 887

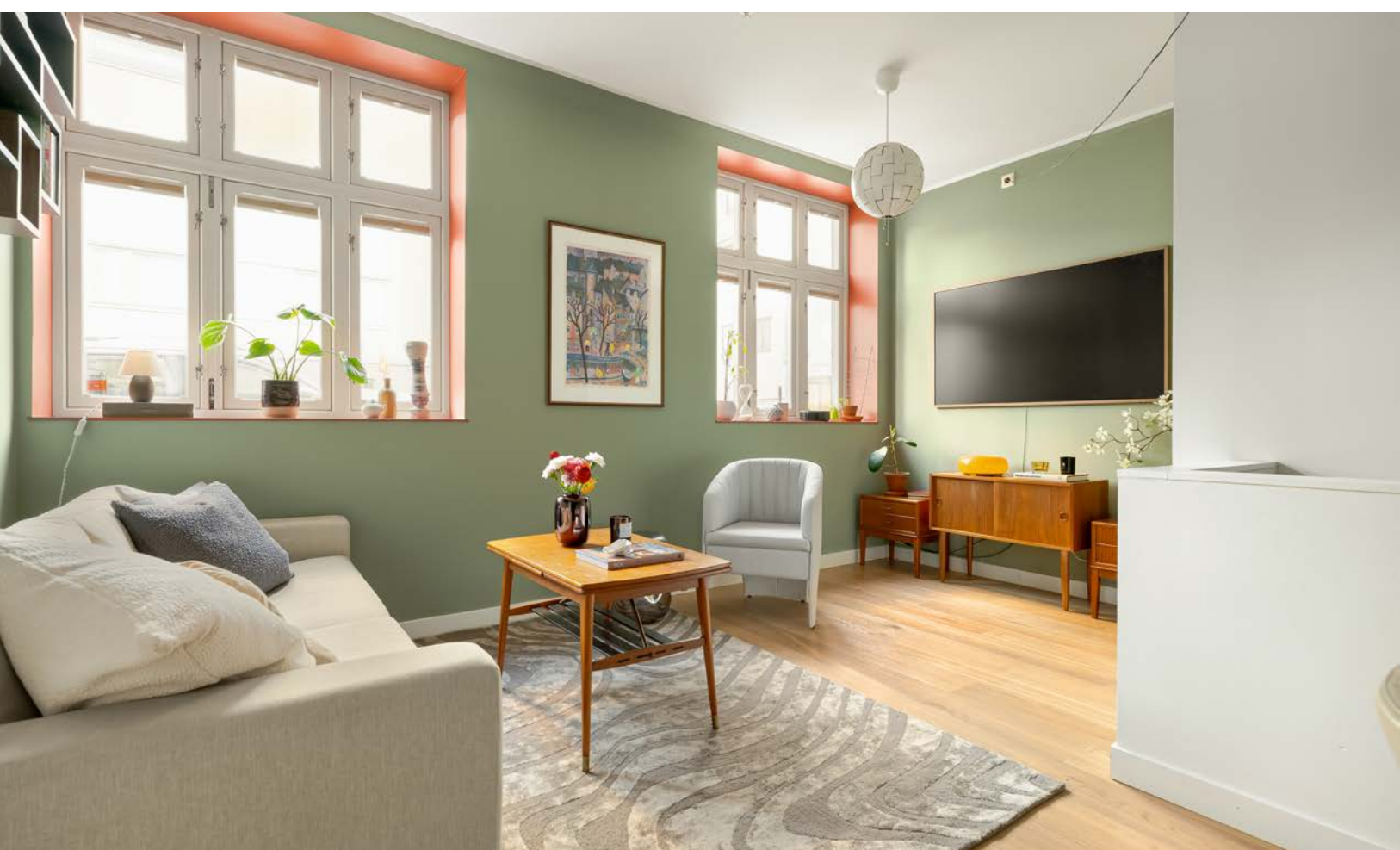
Ansvarlig megler

Kristoffer Ottesen
Salgsleder / Partner / Eiendomsmegler MNEF
kristoffer.ottesen@aktiv.no
Tlf: 465 03 502

Gabrielsen & Partners Løkka AS, Sofienberggata 17
0558 OSLO

Salgsoppgavedato

07.04.2025

























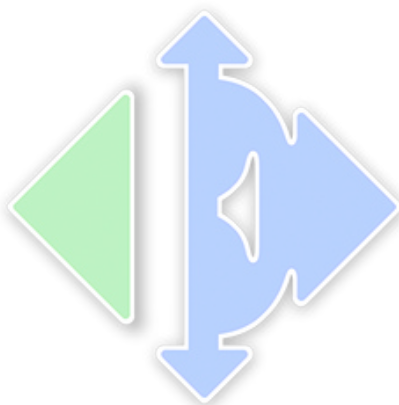






Vedlegg

Andelsleilighet i blokk
Helgesens gate 42F
0553 Oslo



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:
Takstmann
Glenn A. Lislerud
Dato: 07/04/2025

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:227, Bnr: 400
Hjemmelshaver:	Jesper Brunell
Seksjonsnummer:	16
Festenummer:	-
Andelsnummer:	4
Byggeår:	1890
Tomt:	1641 m²
Kommune:	0301-Oslo

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Jesper Brunell
Befaringsdato:	01.04.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Adkomst:	Offentlig

OM TOMTEN:

Fin steinlagt bakgård med felles uteplasser og sykkelparkering. Det er avlåst port inn mot bakgård.

OM BYGGEMETODEN:

Opprinnelig fabrikklokale som i 2014/2015 ble bygget om til leiligheter. Bygg er oppført i betong og teglkonstruksjon. Utvendig fasader mot gate er pusset/slammert. Fasader mot bakgård har synlig tegl.
Innvendig er det synlig stålkonstruksjoner.
3 lags vinduer fra 2014.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Fin leilighet over 2 plan. Leilighet ble bygget i 2014/2015 med en fin standard. Kjeller er senere bygget om til egen hybel med intern forbindelse via innvendig trapp og direkte utgang til fellesarealer (bodareal).
Leiligheten framstår med normal slitasje etter alder og bruk. Begge bad har avvik som bør utbedres.

ANNET:**OPPVARMING:**

- Vannbåren gulvvarme

BOD OG PARKERING:

- Gateparkering etter gjeldende bestemmelser
- Bod i felles kjeller på 4,2 kvm

DOKUMENTKONTROLL:**KILDER:**

- Selger
- Kommunale opplysninger i meglerpakka
- Eiendomsverdi.no
- Boligmappa.no
- Det er levert egenerklæring fra selger
- Det er svar ut muntlig 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):

Vegger: Slette malte vegger. Fliser på bad

Gulv: Parkettgulv i 1. etasje. Laminatgulv i kjeller. Fliser på bad

Tak: Malte tak

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurdering ved salg av bolig

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Selger informerer om følgende:

2017: Nytt bad og kjøkken i hybel

2022: Byttet defekt avløpspumpe i kjeller

2025: Utført service på avløpspumpe

2025: Koblet avløp til dusjkabinett direkte til avløpspumpe

2025: Etter vannlekkasje fra vaskemaskin på kjøkken i hybel, ble det lagt nytt laminatgulv. Oppvaskmaskinen er ikke reparert. Se selges egenerklæring for mer info.

- Oppgraderinger av borettslagets fjernvarmeanlegg er påbegynt, men ikke ferdigstilt

FELLESKOSTNADER:

8.618 kr pr mnd pr 24.01. 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
1.Etasje	55				52	3
Kjeller	28				26	2
Bod i felles kjeller		4				4
SUM BYGNING	83	4			78	9
SUM BRA	87					

AREAL GARASJE/UTHUS:

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

BRA-i:

1.Etasje

Entré, garderobe, bad, kjøkken/stue, soverom

Kjeller:

Stue/kjøkken/sovealkove, bad, bod

BRA-e:

Bod i felles kjeller

MERKNADER OM AREAL:**TAKHØYDER:**

- Takhøyde bad 1 etasje måles til ca 2,37 meter
- Takhøyder øvrig rom i 1 etasje måles til ca 2,38 til 2,75
- Takhøyde bad i kjeller måles til ca 2,40 meter
- Takhøyder øvrig rom i kjeller måles til ca 2,42 meter. Deler av kjeller har nedkassinger som gir lavere takhøyde

MÅLING:

- Måling er gjennomført med lasermåler på stedet og skissert opp

AREAL:

- Tomteareal er hentet fra arealbekreftelse fra Oslo kommune

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:**FØRUTSETNINGER: (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 ikke til stede under besiktelsen

ANDRE MERKNADER:**TILSTEDE VED BEFARINGEN:**

Ingen tilstede med takstmann på befaring

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

07/04/2025



Glenn A. Lislørud

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

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er ikke påvist sprekker i fuger.
- Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.
- Det er ventiler som kan åpnes.

Det opplyses om at badet er fra 2014/2015

Fliser på vegger og malt himling. Badet har servantinnredning med skuffer og speilskap, veggghengt toalett, nedsenket dusj med glassdøret. Avtrekksventil i tak, spalte under dør for tilførsel av tilluft. Rørskap for vann og for golvvarme er plassert i vegg på bad

- Overflater og utstyr fremstår med normal slitasje iht alder og bruk
- Det er på tilfeldige områder kontrollert for hulrom bak fliser og riss/sprekker
- Det er påvist normalt trykk og avrenning ved test av tilgjengelige vanninstallasjoner

Merknader:

- Listverk og dørkarm er noe slitt/skadet etter fuktighet ned mot gulv. Terskel har også litt sprekk/avstand fra dørkarm
- Speilskap trenger noe justering av dører
- Noe misfarging i fuger

TG 1 1.1.2 Overflate gulv

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

Flislagt gulv med golvvarme, sluk i dusj.

- Fallforhold på gulv måles med krysslaser på tilgjengelige områder
- Det er på tilfeldige områder kontrollert for sprekker, riss og hulrom
- Det måles ok fall på gulv utenfor nedsenk i dusj, fall rundt sluk har fall på ca 1: 50 som er tilfredsstillende.
- Høydeforskjell fra topp sluk til topp flis ved dør er 3,4 cm, som er tilfredsstillende.

Merknader:

- Ved vanntest i dusj blir det liggende litt vann i ene hjørne på gulvet. Dette kan med tiden skape misfarging på fliser og fuger
- Misfarget mykfuger i dusj som antydes å vær svertesopp. Svertesopp oppstår når ikke vann tørkes tilstrekkelig opp og blir liggende eller ved sviktende rengjøring.
- Det er misfarging i fuger mellom fliser

TG 3 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2014/2015

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Membran antatt av smøremembran og mansjetter.

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

-Det ble ikke utført hulltaking i vegg da det ikke er noen steder i nærheten av dusj som det er mulig å foreta hullboring. Det er tilgang til innside av vegg mellom bad og kjøkken, via rørskap for gulvvarme. Det er her utført kontroll av fukt i vegg, uten funn av unormale verdier ved måling.

-Plastsluk med funksjonell vannlås, selvklebende mansjett med tegn til smøremembran påvist under klemring

Merknader:

-Det er ikke benyttet mansjett rundt avløpsrør til servant eller til vaskemaskin. Her kan man se rett i vegg rundt rør. Badets membran er dermed ikke tett og det kan komme fukt inn i badets konstruksjon. Fukt i konstruksjon kan skape skader over tid.

Det er ikke mulig å kontrollere om dette avviket også gjelder rundt andre gjennomføringer, uten å gjøre demonterende tiltak.

-Dokumentasjon på fagmessig utførelse av badet er ikke fremlagt. Tilstrekkelig dokumentasjon er ofte en kortfattet redegjørelse om hva som er gjort på badet med tilhørende beskrivelse av hvordan gulv og vegger utført

1.2 Bad hybel

TG 2 1.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

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 er fra 2017. Det er fremlagt dokumentasjon av type faktura og tilbud fra Flexi Rørservice AS

Fliser på vegger og malt himling. Badet har servantinnredning med skuffer og speilskap, vegghengt toalett, dusjkabinett. Avtrekksventil i tak, spalte under dør for tilførsel av tilluft.

-Overflater og utstyr fremstår med normal slitasje iht alder og bruk

-Det er på tilfældige områder kontrollert for hulrom bak fliser og riss/sprekker

-Det er påvist normalt trykk og avrenning ved test av tilgjengelige vanninstallasjoner

-Dusjkabinett er koblet direkte i avløpsrør bak toalettasse som går videre til avløpspumpe

Merknader:

-Servantinnredning er ikke tilstrekkelig festet til vegg. Denne bør festes før den løsner helt og da kan lage skader på innredning, vannrør og fliser

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

TG 3 1.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
 Det er ikke påvist sprekker i fuger.
 Det er påvist bom (hulrom) under fliser.
 Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
 Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket. Se under.
 Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
 Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen. Se under.

Flislagt gulv med gulvvarme, sluk midt i rom.

- Fallforhold på gulv måles med krysslaser på tilgjengelige områder. Det er ikke mulig å måle fullstendig bak/under dusjkabinett
- Det er på tilfeldige områder kontrollert for sprekker, riss og hulrom
- Det måles svakt fall på gulv mot sluk, men ved vaskemasking er det motfall mot dør til bod. Gulvets laveste punkt er foran dør til bod. Topp flis ved sluk ligger 2 mm høyere enn flis ved hoveddør og 4 mm høyere enn ved dør inn til bod.. Høydeforskjell fra topp sluk til topp flis ved dør er ikke tilfredsstillende.

Merknader:

- Det er motfall på deler av gulv og sluk på bad ligger høyere enn flis ved dører. Ved en lekkasje på gulv vil vann renne til dører før det renner til sluk. En lekkasje fra rom vil kunne renne ut av rom og skade tilstøtende rom og konstruksjoner. Det er ikke mulig å kontrollere om det er trukket membran opp mot terskel på dører.
- Det registreres hulrom under flere gulvfliser uten at det er påvist skader som følge av dette. Bom betyr ofte manglende lim under fliser og øker risiko for at fliser kan sprekke ved større belastninger

TG 2 1.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2017

- Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring. Se under.
- Det er muligheter for å rengjøre sluk.
- Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.
- Det er ikke fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Membran ukjent.

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

- Det ble ikke boret hull for fuktmåling da tilgjengelig vegg er av mur
- Plastsluk med funksjonell vannlås

Merknader:

- Det er ikke mulig å se antydninger til membran i sluk og det kan ikke konkluderes med om det er membran på gulv
- Fullstendig dokumentasjon på fagmessig utførelse av badet er ikke fremlagt. Tilstrekkelig dokumentasjon er ofte en kortfattet redegjørelse om hva som er gjort på badet med tilhørende beskrivelse av hvordan gulv og vegger utført. Det er fremlagt dokumentasjon på at bad er bygget av fagkyndig, men ingen beskrivelse om hvordan badets membran er utført.
- Det er ikke synlig membran i kasse bak toalett og sistene er ikke plassert i vanntett hullrom. Dette vurderes videre i punkt 6.1 VVS
- Uten tegn til membran og ingen komplett dokumentasjon, må det forventes at det kan være avvik eller manglende membran på bad

2. Kjøkken

TG 1 2.1 Kjøkken 1.etasje

Vanninstallasjonen er fra 2014/2015

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 er fra 2014/2015

Malte vegger og tak. På gulv er det parkett. Kjøkkenet har over og underskap, laminert benkeplate med nedfelt vask og platetopp. Integrert kombiskap (kjøl og frys), oppvaskmaskin og stekeovn. Mekanisk ventilator som ser ut til å være koblet opp mot felles ventilasjonssystem.

-Det påvises normalt vanntrykk og avrenning ved test av vanninstallasjon

-Det er installert komfyrvakt og automatisk lekkasjesikring

-Ventilator indikerer normalt trekk ved funksjonstest med papirark

-Kjøkkenet fremstår funksjonelt, med normal slitasje iht bruk og alder

Merknader:

-Det er et sår i benkeplate over oppvaskmaskin

TG 2 2.2 Kjøkken hybel

Vanninstallasjonen er fra 2017

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

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 er fra 2017 og type er Ikea.

Malte vegger, malt tak og laminat på gulvet. Kjøkkenet har over og underskap, laminert benkeplate med nedfelt vask og platetopp. Integrert kombiskap (kjøl), mini oppvaskmaskin, mini stekeovn. Mekanisk ventilator med avtrekk ut. Avløp er koblet mot avløpspumpe. Det er viktig å sette seg inn i bruk og vedlikeholdsrutiner på avløpspumper.

-Det påvises normalt vanntrykk og avrenning ved test av vanninstallasjon

-Det er installert komfyrvakt

-Ventilator indikerer normalt trekk ved funksjonstest med papirark

-Kjøkkenet fremstår funksjonelt, med normal slitasje iht bruk og alder

Merknader:

-Selger informerer om at oppvaskmaskin ikke fungerer og at det har nylig vært lekkasje på den som gjør at laminatgulv i kjeller er byttet (Se selgers egenerklæring for mer info)

-Det er ikke montert lekkasjesikring på vanntilførsel på kjøkken. Ved en lekkasje vil ikke vann stenges automatisk og større skader kan oppstå

-Det er ikke ført rør ut i det fri fra ventilator. Det er kun montert kullfilter og dette ser ut til at trengs å byttes ut. Det anbefales alltid at rør føres ut av bygg, men det er ofte begrensinger i borrettslag som gjør at dette ikke er 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.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer og balkongdører med 3-lags glass med malte karmen. Vinduer er av type sidehengslet og det registreres datostempling fra 2014. Ytterdør ser ut til å være fra ombygging som ble gjort i 2014/2015

Merknader:

- Brann og lyddør ut til felles kjeller fra hybel og dør mellom hovedenhet og hybel, subber og har behov for justering
- Utvendig omramming er utført etter eldre prinsipper og kan gjøre konstruksjon værutsatt og levetiden redusert.

5. Balkonger, verandaer og lignende

Ingen 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

6. VVS

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2014/2015

Hovedstoppekransen er lokalisert og funksjonstestet.

Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.

Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Det er WC med innebygget systerne.

Det er spalte på innebygget systerne for WC.

Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget systerne for WC.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget systerne for WC.

VVS anlegg bestående av rør-i-rør system med rørskap plassert på bad i 1.etasje og på bad i hybel. Avløp og sluker i plast. Det gjøres oppmerksom på at det kun er gjort besiktelse og vurdering av innvendig vann- og avløpsinnstallasjoner.

Det er vannbåren gulvvarme i gulv og fordelerskap til dette er plassert på bad i 1.etasje. Selgers egenerklæring beskriver tidligere mangel på anlegg. Anbefales at denne beskrivelsen leses. Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på anlegg. Det er ikke synlig mangler eller skader fra anlegg.

-Normalt vanntrykk og avrenning ved test av tilgjengelige vanninstallasjoner

-Stoppekransen er plassert i rørskap på bad

-Rørskap med drenering mot rom med sluk

-Det er etablert automatisk lekkasjesikring på kjøkken 1.etasje

-Avløpslufting er ikke kjent

-Selger har ikke fremlagt komplett dokumentasjon for arbeider utført på anlegget av godkjent rørlegger

Merknader:

-Det er ikke montert automatisk lekkasjestopper på vanntilførsel på kjøkken i hybel. Dette var et krav ved montering av kjøkken og anses som en mangel

-Toalettssystemet på bad i hybel har spalte, men denne er ikke plassert i vannrett hullrom. Avløp fra rørskap er trukket ned til samme spalte under toalett. Ved en lekkasje fra systerne eller fra rørskap, vil vann kunne trenge inn bak membran på bad og kunne skape skader på tilstøtende rom og konstruksjoner

-Det er ikke fremlagt dokumentasjon på systerne eller på resten av VVS anlegg. Alle nyere anlegg skal ha dokumentasjon på utstyr og utførelse

Ingen 6.2 Varmtvannsbereider

Varmtvannsbereider er fra

Ikke egen bereider

Merknader:

TG 1 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i 2014/2015

Boligen har balansert ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Boligen er utstyrt med balansert ventilasjon, med avtrekkspunkter på våtrom og kjøkken, tilluftsventiler på oppholdsrom. Det er også luftespalter under dører som gir god luftgjennomstrømning i boligen.

-Avtrekk- og tilluftspunkter indikerer normal drift på befaringsdagen

-Aggregat er fellesanlegg og dermed er ikke aggregat kontrollert

Merknader:

-Noe svakt trekk i avtrekksventil på bad

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

Det elektriske anlegget ble installert i 2014/2015

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 samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer plassert på vegg i garderobe. Anlegget er i hovedsak skjult, det er totalt 10 kurser inkludert hovedsikring.

Det er fremlagt samsvarserklæring for:

- Nyinstallering av anlegg, datert 10.11.2014

- Opplegg av 2stk nye kurs til kjøkkenet, Flytting av stikkontaktene for vaskemaskin og tørketrommel, opplegg av bryter og lampepunkt, opplegg av stikk til diverse hvitevarer, pumpe og komfyrvakt, datert 04.01.2017

Det er ikke noe kjennskap til om det er gjort noen arbeider på det elektriske arbeidet som ikke er dekket av samsvarserklæringene.

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 takstmannens kompetanseområde. Det anbefales alltid eltakst ved tvil om funksjonalitet og kapasitet

Tilbakemelding fra ELVIA/DLE:

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

Det er ikke registrert noen kontroll av el-anlegget

Merknader:

- Kurser i sikringsskap er ikke merket
- Noen kabler ved stålsøyle på topp av trapp er noe dårlig festet

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

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

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

Innvendige rekkverk og håndrekker er ikke i henhold til dagens forskrifter.

Tilleggsopplysninger:**LOVLIGHETER/ENDRINGER:**

- Det foreligger tegninger av planløsning 1 etasje og kjeller. Disse er laget i forbindelse med rammesøknad av boligblokk. Det er avvik på tegninger fra slik leilighet fremstår. Avvik gjelder romløsning ved stue. Leilighet har mer areal enn omsøkt.
- Tegninger av kjeller i forbindelse med søknad om bruksendring i 2016, stemmer med dagens planløsning.
- Rekkverk på innvendig trapp er 0,5 cm lavere enn kravet for rekkverkshøyde
- Håndrekker på innvendig trapp er ikke komplette på begge sider av trapp

FERDIGATTEST:

- Det foreligger ferdigattest for ombygging av bygg til leiligheter, datert 22.08.2019
- Det foreligger ferdigattest for bruksendring av kjeller, datert 18.11.2016

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
- Boligblokk er sprinklet

Takstmannens vurdering ved TG2:**1.2.1 Bad hybel Overflate vegger og himling**

- Servantinnredning er ikke tilstrekkelig festet til vegg. Denne bør festes før den løsner helt og da kan lage skader på innredning, vannrør og fliser
- Dør plassert i våtsone, materialer er ikke egnet for større fuktpåkjenninger, utførelse med membran/tettesjikt bak er forøvrig ukjent og ikke dokumentert

1.2.3 Bad hybel Membran, tettesjiktet og sluk

- Det er ikke mulig å se antydninger til membran i sluk og det kan ikke konkluderes med om det er membran på gulv
- Fullstendig dokumentasjon på fagmessig utførelse av badet er ikke fremlagt. Tilstrekkelig dokumentasjon er ofte en kortfattet redegjørelse om hva som er gjort på badet med tilhørende beskrivelse av hvordan gulv og vegger utført. Det er fremlagt dokumentasjon på at bad er bygget av fagkyndig, men ingen beskrivelse om hvordan badets membran er utført.
- Det er ikke synlig membran i kasse bak toalett og sistene er ikke plassert i vanntett hullrom. Dette vurderes videre i punkt 6.1 VVS
- Uten tegn til membran og ingen komplett dokumentasjon, må det forventes at det kan være avvik eller manglende membran på bad

2.2 Kjøkken hybel Kjøkken hybel

- Selger informerer om at oppvaskmaskin ikke fungerer og at det har nylig vært lekkasje på den som gjør at laminatgulv i kjeller er byttet (Se selgers egenerklæring for mer info)
- Det er ikke montert lekkasjesikring på vanntilførsel på kjøkken. Ved en lekkasje vil ikke vann stenges automatisk og større skader kan oppstå
- Det er ikke ført rør ut i det fri fra ventilator. Det er kun montert kullfilter og dette ser ut til at trengs å byttes ut. Det anbefales alltid at rør føres ut av bygg, men det er ofte begrensninger i borrettslag som gjør at dette ikke er mulig.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

- Det er ikke montert automatisk lekkasjestopper på vanntilførsel på kjøkken i hybel. Dette var et krav ved montering av kjøkken og anses som en mangel
- Toalettsisterne på bad i hybel har spalte, men denne er ikke plassert i vanntett hullrom. Avløp fra rørskap er trukket ned til samme spalte under toalett. Ved en lekkasje fra sisterner eller fra rørskap, vil vann kunne trenge inn bak membran på bad og kunne skape skader på tilstøtende rom og konstruksjoner
- Det er ikke fremlagt dokumentasjon på sisterner eller på resten av VVS anlegg. Alle nyere anlegg skal ha dokumentasjon på utstyr og utførelse

Takstmannens vurdering ved TG3:

1.1.3 Bad 1.etasje Membran, tettesjikt og sluk

-Det er ikke benyttet mansjett rundt avløpsrør til servant eller til vaskemaskin. Her kan man se rett i vegg rundt rør. Badets membran er dermed ikke tett og det kan komme fukt inn i badets konstruksjon. Fukt i konstruksjon kan skape skader over tid.

Det er ikke mulig å kontrollere om dette avviket også gjelder rundt andre gjennomføringer, uten å gjøre demonterende tiltak.

-Dokumentasjon på fagmessig utførelse av badet er ikke fremlagt. Tilstrekkelig dokumentasjon er ofte en kortfattet redegjørelse om hva som er gjort på badet med tilhørende beskrivelse av hvordan gulv og vegger utført

1.2.2 Bad hybel Overflate gulv

-Det er motfall på deler av gulv og sluk på bad ligger høyere enn flis ved dører. Ved en lekkasje på gulv vil vann renne til dører før det renner til sluk. En lekkasje fra rom vil kunne renne ut av rom og skade tilstøtende rom og konstruksjoner. Det er ikke mulig å kontrollere om det er trukket membran opp mot terskel på dører.

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Grünerløkka	
Oppdragsnr.	
1008240274	
Selger 1 navn	
Jesper Brunell	
Gateadresse	
Helgesens gate 42F	
Poststed	Postnr
OSLO	0553
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	9
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? ☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Gjensidige
Polise/avtalnr.	89531487

Document reference: 1008240274

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

Beskrivelse

Silikonfugene i dusjen i badet i 1. etasje har små sorte flekker.

Initialer selger: JB

1

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Bytte av defekt avløpspumpe i underetasje.

Arbeid utført av

Rørteft AS

Filer

[Faktura Avløpspumpe 2022.pdf](#)

[Faktura Rørleggersentralen 2025.pdf](#)

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Oppvaskmaskin i kjeller fungerer ikke som den skal (se "andre kommentarer" for mer info. I forbindelse med denne lekkasjen, ble hele gulvet i stue/kjøkken/sovealkove skiftet ut i underetasje. Lister ble også skiftet ut. Dette arbeidet ble utført av Servicealliansen AS (ref. Magnus), dekket av borettslagets forsikring hos Gjensidige (Skadenummer 89531487,8 Obos 62103). I forbindelse med dette, ble avløpspumpen under sengen i sovealkoven rensset, og dusjkabinettets avløp tilkoblet pumpen. Dette ble utført av Rørleggersentralen AS. Faktura vedlagt for dette arbeidet ligger i posten over.

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

Sølvkre har vært oppdaget på og rundt baderom i kjeller tilbake i januar 2023. Feller ble lagt ut og har ikke sett noen siden.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

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

Beskrivelse

Underetasjen kan benyttes som hybel. Den er knyttet til 1. etasje via en trapp i boligen med egen dør i bunnen av trappen. Døren kan låses opp fra begge sider. Underetasjen har egen inngang/utgang til felles kjeller.

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Tidligere beboer søkte til Oslo Plan- og Bygningsetaten og fikk godkjent bruksendring fra kjeller til boligdel i 2016. Saksnummer: 201615367

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Underetasjen var originalt tilleggsdel. Tidligere eier har gjort om vaskerom til badetrom og bygd et lite kjøkken. Det er søkt og godkjent endring fra tilleggsdel til hoveddel.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Tidligere eier søkte til Oslo Plan- og Bygningsetaten om bruksendring av leilighetens underetasje fra tilleggsdel til hoveddel i 2016, saksnummer: 201615367.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Oppgraderinger av borettslagets fjernvarmeanlegg er påbegynt, men ikke ferdigstilt. Det vil potensielt måtte tas opp felleslån for å finansiere resten av arbeidet, som vil resultere i små økninger i felleskostnadene.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Dokumenter

[25.02.24 Status rundt fjernvarmeanlegget.pdf](#)

Tilleggs kommentar

To saker: 1. Det er per 1. april 2025 kjente feil med byggets fjernvarmeanlegg. Styret har siden vinter 2023/24 jobbet med utbedring av problemet. Detaljer rundt problemet står i vedlegg "25.02.24 Status rundt fjernvarmeanlegget". Status per april 2025 er problemstilling 1 og 2 løst. Problemstilling 3, som omhandler leilighetenes styringsenheter, termostater og aktuatorer har ikke enda blitt utbedret. I leiligheten jeg bor i er dette ikke et problem som merkes med unntak av bad i 1. etasje og bad i underetasjen. Her er det ikke mulig å endre temperaturen på gulvvarmen. Den sitter fast på lav gjennomstrømming av vann i gulvvarmen. Gulvet oppleves ikke som kaldt, men kan ikke bli varmere frem til problemstilling 3 er løst. 2. På kjøkkenet i underetasjen, finnes det en kombimaskin for både oppvask og ovn. På denne er festemekanismen for døren til oppvaskmaskinen ødelagt, som resulterer i at oppvaskmaskinen kan lekke mens den er på. Ovn fungerer som den skal. Reparasjonsfirma (Senas AS) er kontaktet, og tilbud for reparasjon av maskinen. Avventer reparasjon basert på om kjøper har behov for maskinen, eller ønsker å skifte den ut etter salg.

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 nedstigende 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.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jesper Brunell	01d7e78771463fab6cc263 b8184707599f93e80	07.04.2025 08:40:44 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1008240274

- 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/Andreas Strandlie
Thorvald Meyers gate 44, 0552 OSLO
E-post: andreas.strandlie@aktiv.no

8263002

7764/4 24.01.25

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 23.01.2025.

Boligselskap: 7764 Teglverksgata 2 Borettslag
Organisasjonsnr: 912.230.465
Andelseier: Jesper Brunell
Leieobjektnr: 4
Adresse: Helgesens Gate 42 F, 0553 OSLO
Andelsnummer: 4
Borettsinnskudd: kr 0,–
Hjemmeside: Ingen

Dokument som medfølger Meglerpakke 1:

Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken.

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring - polisenummer 89531487.
- 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.
- Sameiet fester tomten av Tegleverkstomta AS.
- Festeavgiften betales inn via felleskostnadene fra andelseiere i borettslaget.
- Hjemmelsopplysninger til borettslaget er festekontrakt notert under pengeheftelser og er en heftelse i borettslaget.
- Festeavgiften fremkommer i ligningsoppgaven som fellesgjeld på den enkelte andelseier grunnet pantet som er notert i borettslaget.
- For ytterligere opplysninger se festekontrakten og hjemmelsopplysninger på borettslaget.
- Andel gjeld under ligningsoppgaven er festetomt.
- Opprinnelig innskudd er ukjent
- Gateparkering
- Borettslaget har ikke husordensregler.
- ISTA akonto avregning fjernvarme.

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type rente Flyt	Rente
* OBOS01-98208309528 A		356.374,-	24 år 6 md.	12			6,14%

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 8.618,- pr. md.

Herv:

A konto fjernvarme	530,-
Felleskostnader	6.082,-
Felleskostnader likt	1.494,-
Lån	163,-
GlobalConnect	349,-

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

Ligningsposter pr. 31.12.2023 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret	Innberetningspliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
	1.166,-	0,-	29.853,-	447.644,-

Festetomt utgjør 447 644 kr av gjeld.

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Låne nummer	Restsaldo	Kapital- kostnader
* OBOS01-98208309528	24.258,-	160,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 25.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.01.2025

Kapitalkostnader

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

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver SMB AVD tlf. 22 86 55 00 ev. pr. e-post: smb@obos.no. For øvrige spørsmål, ta kontakt med Avdeling Eierskifte på tlf: 22 86 56 00, eller pr. e-post: oef@obos.no.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

NB! Dette er et frittstående borettslag og forkjøpsrett for OBOS medlemmer gjelder ikke.

Melding om salg sendes til OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: 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

Eierskifterelaterte tjenester 2025



Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24

Nabolagsprofil

Helgesens gate 42F - Nabolaget Freiiparken/Sofienbergparken - vurdert av 181 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere



Offentlig transport

Sofienbergparken Linje 11N, 12N, 30	3 min 0.3 km
Olaf Ryes plass Linje 11, 12, 18	6 min 0.4 km
Carl Berners plass Linje 5	12 min 0.9 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	17 min 1.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	26 min 1.9 km

Skoler

Grünerløkka skole (1-7 kl.) 535 elever, 23 klasser	6 min 0.4 km
Lakkegata skole (1-7 kl.) 463 elever, 26 klasser	11 min 0.9 km
Vahl skole (1-7 kl.) 203 elever, 13 klasser	13 min 1 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 417 elever, 28 klasser	7 min 0.5 km
Frydenberg skole (8-10 kl.) 506 elever, 30 klasser	24 min 1.9 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	11 min 0.8 km
Hersleb videregående skole	13 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 80/100



Kvalitet på skolene

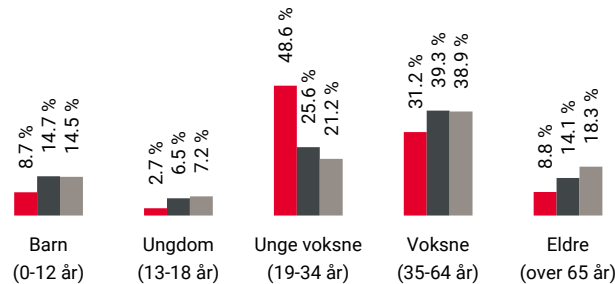
Veldig bra 76/100



Naboskapet

Høflige 61/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Freiiparken/Sofienbergparken	2 019	1 302
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Seilduken barnehage A/L (1-5 år) 54 barn	4 min 0.3 km
Sofienbergparken barnehage (1-5 år) 117 barn	5 min 0.3 km
Gaia barnehage (0-5 år) 77 barn	5 min 0.4 km

Dagligvare

Kiwi Rodeløkka	0.1 km
Kiwi Københavngata	5 min



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 naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

Primære transportmidler

-  1. Trikk
-  2. Gående
-  3. Buss

 **Kollektivtilbud**
Veldig bra 91/100

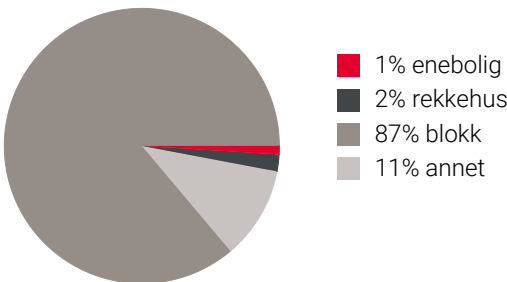
 **Shoppingutvalg**
Meget bra 87/100

 **Serveringstilbud**
Meget bra 86/100

Sport

-  Sofienbergparken balløkke 3 min 
Ballspill 0.2 km
-  Dælenengen ballbane 5 min 
Ballspill, fotball 0.4 km
-  Fitness24Seven Grünerløkka 7 min 
-  EVO Grünerløkka 9 min 

Boligmasse



«Utmerket beliggenhet, med godt kollektivtilbud og rekreasjonsområder (museer, parker, uteliv og restauranter).»

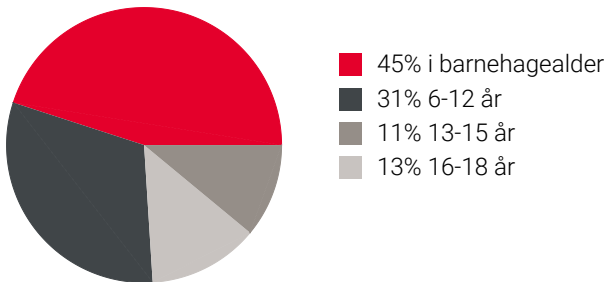
Sitat fra en lokalkjent



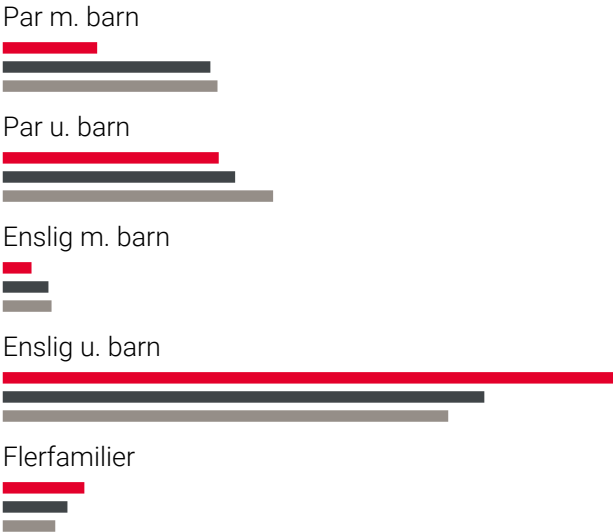
Varer/Tjenester

-  Carl Berner Torg 12 min 
-  Boots apotek Grünerløkka 7 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



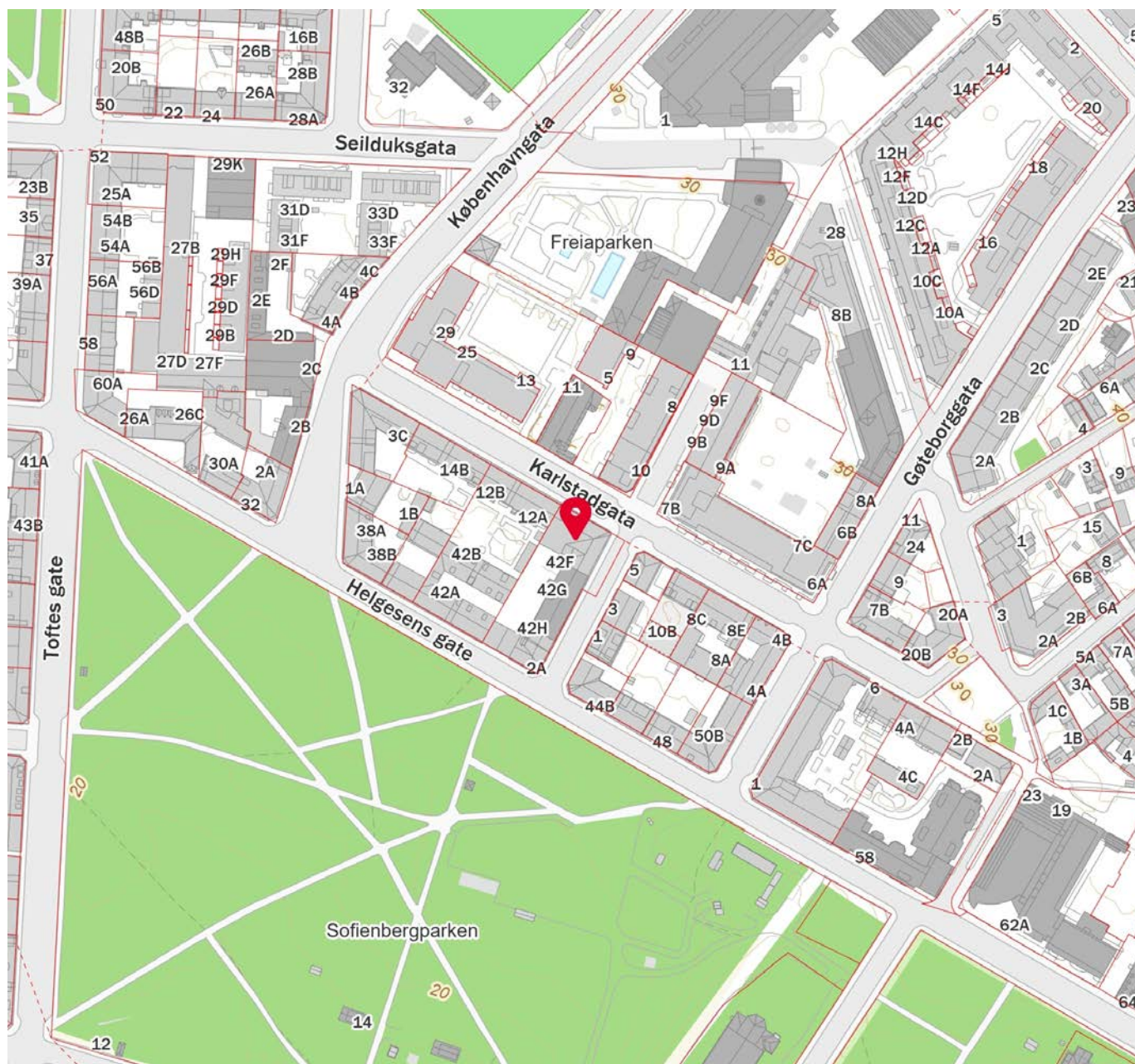
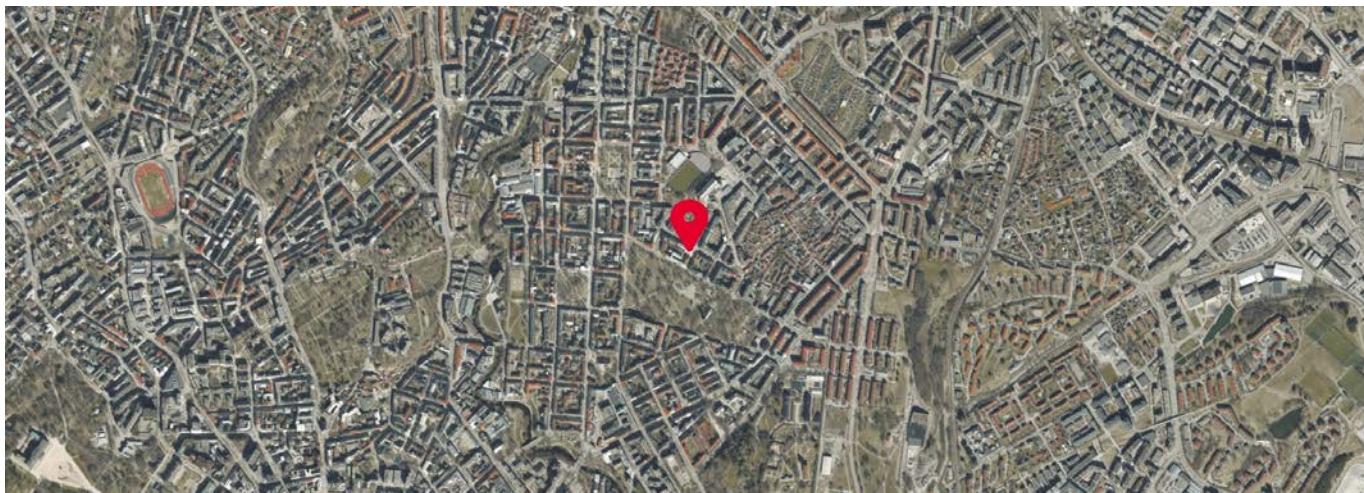
Familiesammensetning

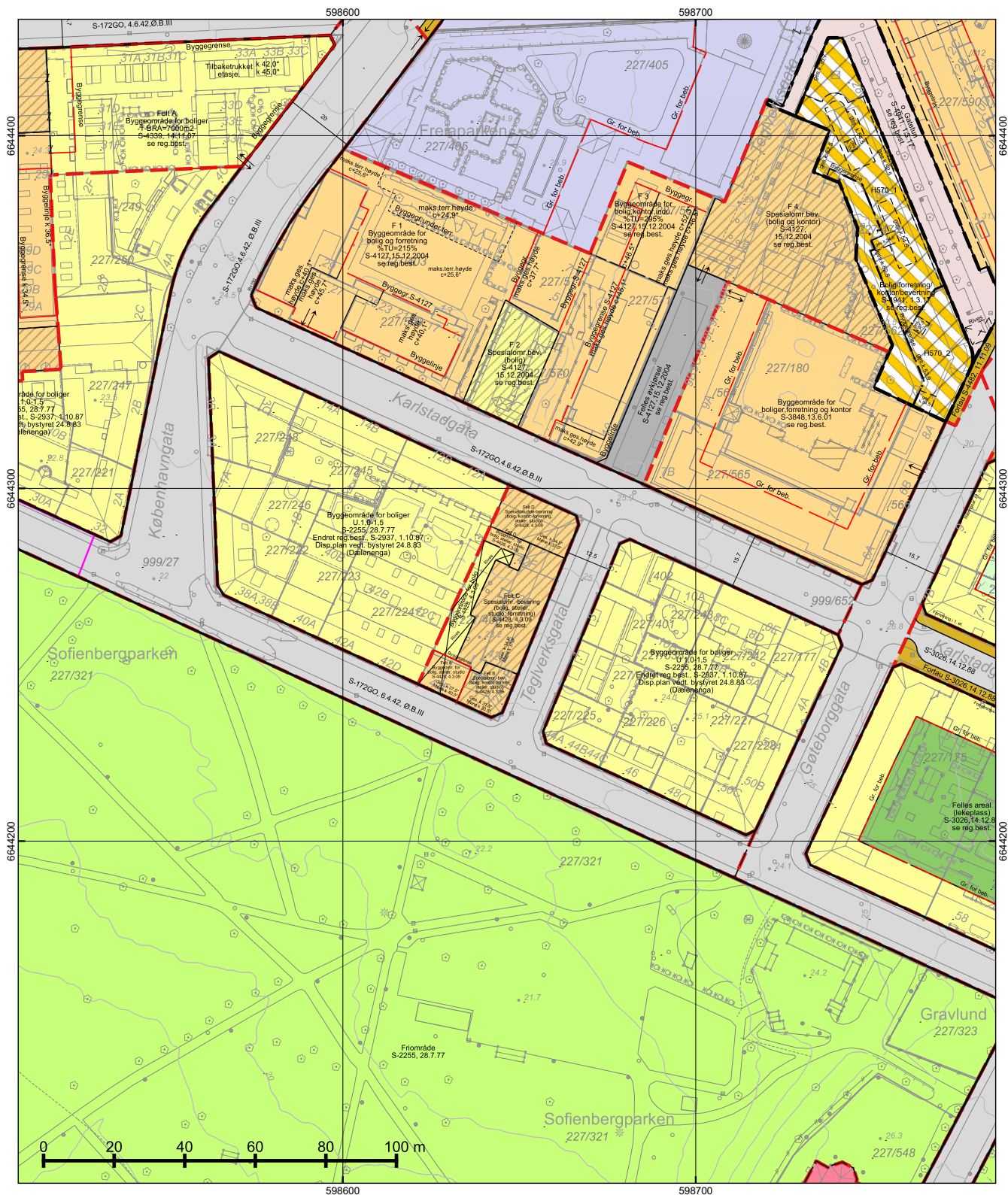


-  Friaparken/Sofienbergparken
-  Oslo og omegn
-  Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	15%	33%
Ikke gift	77%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%





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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 23.01.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3



Reguleringskart

- Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
- Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
- Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
- Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 137672/ 86504282

Adresse: HELGESENS GATE 42F

Gnr/Bnr: 227/400

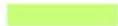
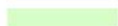
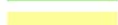
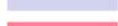
Deres ref.: 44474/ ANST@MSAKTV

Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park
	70 - Felles avkjørsel
	72 - Felles lekeareal
	74 - Felles gårdsplass
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	140 - Bolig/forr./kontor
	143 - Kontor/bolig
	144 - Forr./bolig
	150 - Industri m.tilh.anlegg
	160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	312 - Fortau
	1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
	2014 - Gatetun

	660 - Spesialområde bevaring bolig
	664 - Spesialområde bevaring blandet

———— RbBevaringGrense

— / — / — RpAngittHensynSone

— · — · — RpAngittHensynGrense

———— 70 - Felles avkjørsel
 - - - - - 76 - Felles underjordisk anlegg
 ———— 312 - Fortau
 - - - - - 913 - Formålavgrensning
 ———— 925 - Gesimslinje
 ———— 930 - Reguleringslinje
 ———— 964 - Regulert u-gradgrense
 ———— Formålgrense

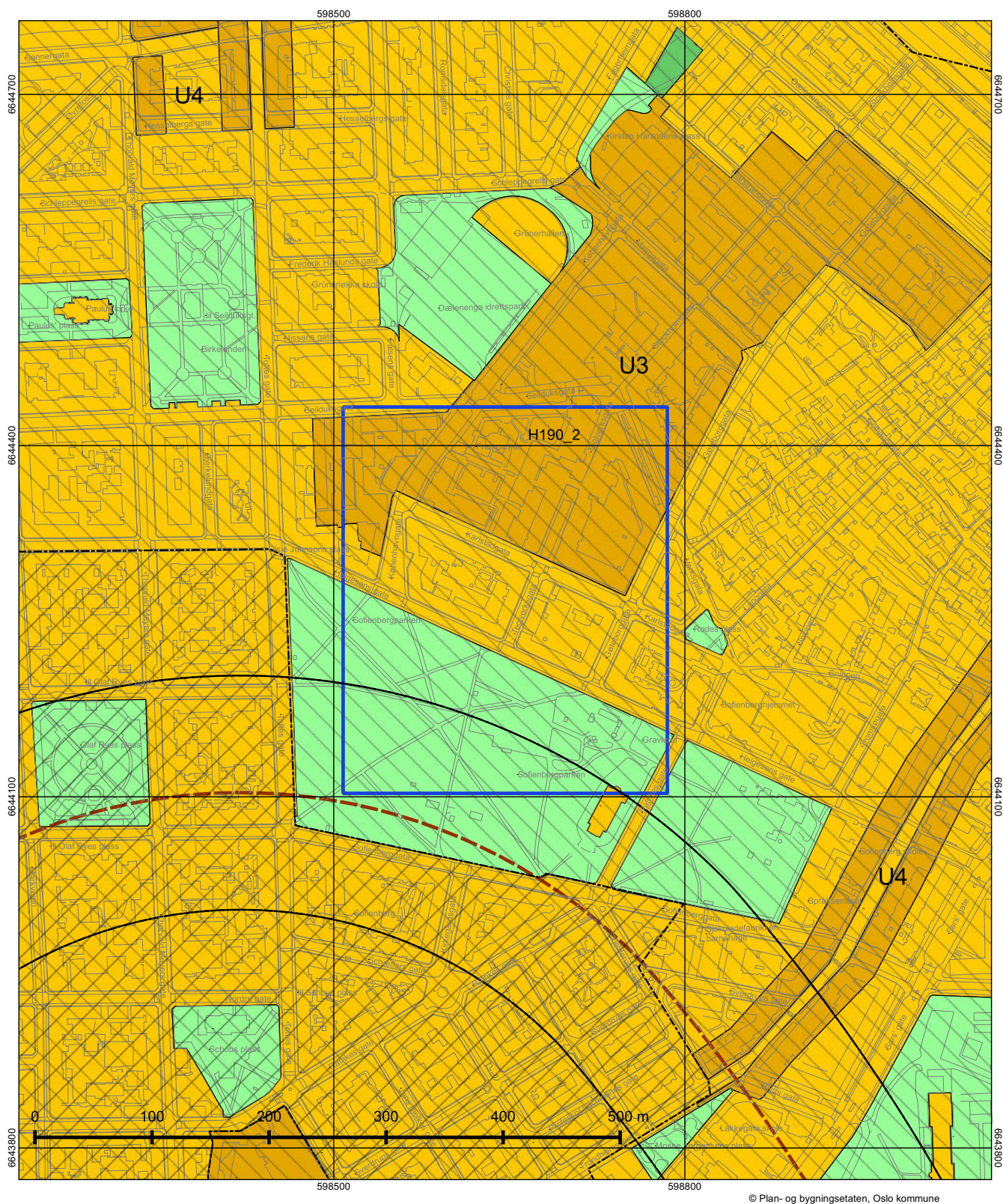
———— Foreløpig plan
 - - - - - Plangrense (gammel lov)
 ———— Plangrense (ny lov)

- - - - - RpRegulertHøyde

———— Grense for bebyggelse
 - - - - - Byggegrense
 ———— Bygning som forutsettes revet
 - - - - - Byggegrense
 - - - - - Bebyggelse som forutsettes fjernet
 ———— Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

Z Oppheving av eiendomsgrense

↑ Inn-/utkjøring



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 23.01.2025

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 137672/86504282

Deres ref.: 44474/ ANST@MSAKTV

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - <https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan>

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.



Tegnforklaring - kommuneplan

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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

9. 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, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. 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 kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 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: Helgesens gate 42F
0553 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 viderefremlet 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