



aktiv.

Brettevilles gate 18, 0481 OSLO

**Lys og pen 3-roms i klassisk
byggård - Arealeffektiv - Peis - 2
boder, Grønn og idyllisk
bakgård. Må sees!**



Eiendomsmegler

Fabian Kinga

Mobil 977 64 164
E-post fabian.kinga@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Carl Berner
Christian Michelsens gate 2, 0501 OSLO. TLF. 22 87 11 90

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 400 000,-
Fellesgjeld: Kr 41 603,-
Omkostn.: Kr 9 563,-
Total ink omk.: Kr 4 451 166,-
Felleskostn.: Kr 2 540,-
Årlig festeavgift: Kr 150 046,-
Selger: Bjørn Mathias Gundersen

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1926
BRA-i/BRA Total 40/55 kvm
Tomtstr.: 234 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 224, bnr. 91
Andelsnr.: 63
Oppdragsnr.: 1006250093

3-roms i klassisk bygård -
Arealeffektiv - Peis -Grønn
og idyllisk bakgård

Velkommen til Brettevilles gate 18!

Lys og gjennomgående 3-roms med sentral og rolig beliggenhet.
Leiligheten er sjarmerende og ligger i et trafikkstille område.

Populær beliggenhet i flott og klassisk Torshovgård fra 1920-tallet
med idyllisk bakgård. Bakgården er avgrenset og har flere
sittegrupper, grill og lekeapparater - et hyggelig oppholdssted på
sommertid. Kort vei til Torshov og Storo/ Nydalen med alt av
fasiliteter. Kort vei til dagligvare og god offentlig kommunikasjon.

- Store vindusflater og luftig takhøyde opptil 2,8m
- God lagring i 2 boder med gulvareal på 15 kvm.
- Stor bakgård i midten av bygningene
- Peisovn
- Borettslaget praktiserer kun intern forkjøpsrett
- Innvendig bod med opplegg for vaskemaskin
- Sentral beliggenhet med gangavstand til "alt"



Innhold

Velkommen2
Om eiendommen18
Tilstandsrapport34
Egenerklæring56
Energiattest71
Nabolagsprofil78
Forbrukerinformasjon 102
Budskjema 103



Intervju med selger

Når kjøpte du eiendommen?

- I januar 2022.

Hva var avgjørende for valget deres?

- Rolig og sentral beliggenhet på Torshov. Sjarmerende, lukket bakgård. Veldrevet borettslag, hyggelige og trygge naboer.

Hvorfor skal dere flytte?

- Flytter til hjemkommune der jeg har familie. Sønnen min starter på skole der.

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

- Atmosfæren i leiligheten, svalt på sommerstid, og nydelig peisvarme på vinterstid. Rolige omgivelser og lite støy fra både naboer og vei.

Hva har dere likt best med området?

- Kommer til å savne umiddelbar nærhet til det byen har å by på
- Naboskapet, blitt kjent med mange gode mennesker

Er det noe dere ikke er fornøyde med?

- Skulle gjerne hatt bedre løsning for sykkelparkering. Veldig mange i borettslaget som bruker sykkel, som i og for seg er en bra ting.

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

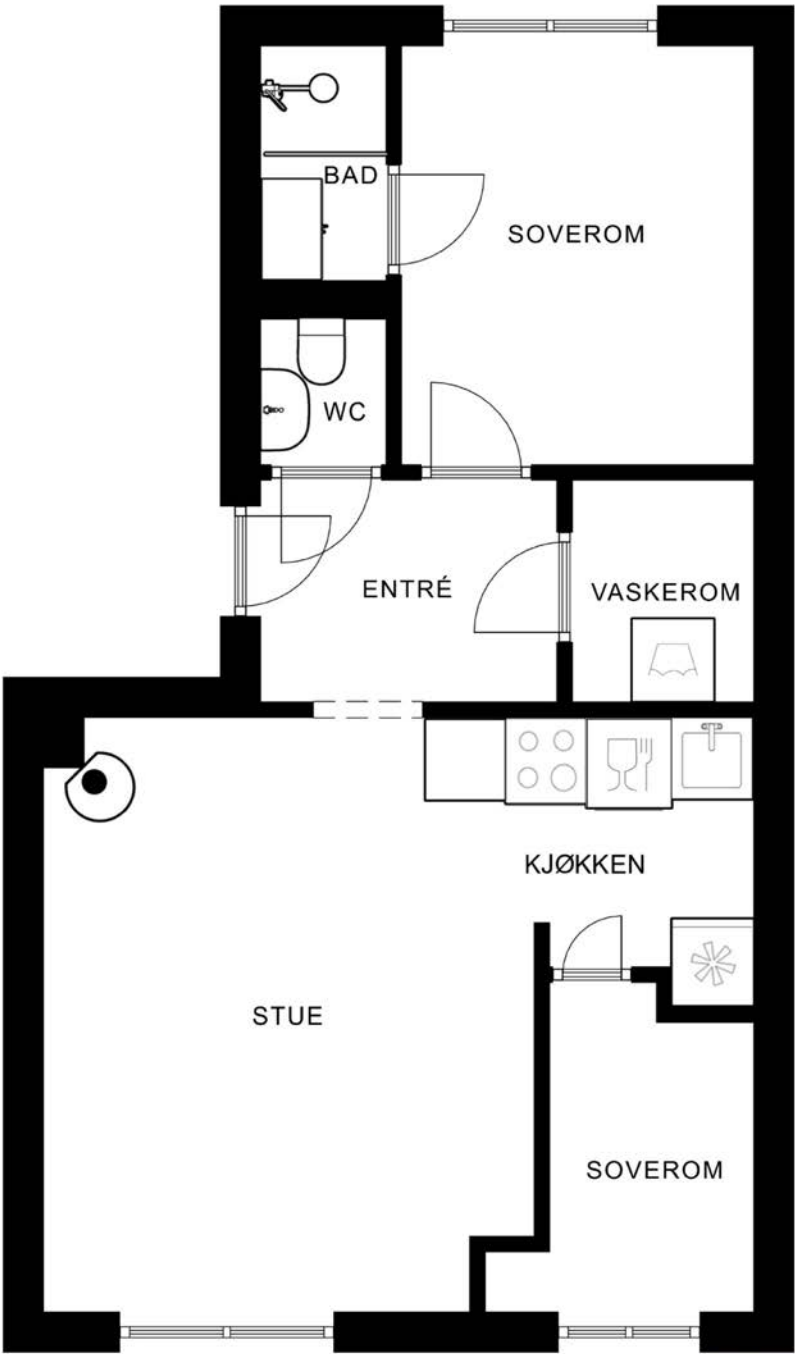
- Gjennomgående leilighet sørger for gode muligheter for svalt miljø på sommeren
- På vinter gir peis mer enn god nok varme som sirkulerer godt rundt i leiligheten, men spesielt god varme i stuen.

Til slutt - beskriv boligen med tre ord!

Hjemmekoselig, sjarmerende, unik

Plantegning

2. etasje



Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil. Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.



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



Stuen har en god størrelse og kan enkelt møbleres med både sittegruppe og spiseplass etter eget behov. Stuen har laminat på gulvet og malte flater. I tillegg er det en peis som skaper en koselig atmosfære og gir ekstra varme på kalde dager.





Kjøkkenet har hvit, glatt innredning med benkeplate og nedfelt oppvaskkum med blandeatteri. Fliser er montert mellom over- og underskap. Det er installert komfyr, vaskemaskin og ventilator med kullfilter over kokeplassen.





Hovedsoverommet er romslig og lyst, med stor vindusflate som slipper inn rikelig med naturlig lys. Rommet har god plass til en dobbeltseng med tilhørende nattbord. Det er oppbevaringsmuligheter i medfølgende garderobeskap. Rommet vender inn mot bakgården.



Soverom 2 er et koselig og funksjonelt rom, ideelt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor. Rommet har plass til skappseng og køyeseng. Vindu gir godt med naturlig lys. Dette rommet gir mange muligheter for å tilpasse etter dine behov.



Badet ble oppgradert i 2005 og har fliser på både gulv og vegger, noe som gir et pent uttrykk. Den nedsenkede himlingen med integrerte downlights skaper en god belysning, og gulv med gulvvarme. Mekanisk avtrekk er montert for effektiv ventilasjon.

Til info: Badet har en lavere romhøyde enn kravet på 2,20 meter for rom som ikke er ment for varig opphold. Målt romhøyde er 2,02 meter.



Toalettrommet har flislagt gulv og vegger. Rommet er utstyrt med et vegghengt toalett, servant, speil og belysning. Ventilasjonen skjer via naturlig avtrekk,.



Du ønskes velkommen inn i en lys entrè med oppheng for jakker og god plass til sko. Her kan du enkelt holde orden og skape en innbydende atmosfære.

Fra entreen finner du en innvendig bod som tilbyr rikelig med oppbevaringsplass. Denne boden er utstyrt med en varmtvannsbereder og en vaskemaskin, noe som gjør den til et funksjonelt og praktisk. Det er montert waterguard.





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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 40 m²

BRA - e: 15 m²

BRA totalt: 55 m²

Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

BRA-i: 40 m² Bad, entré, bod, soverom, soverom 2, toalettrom og stue/kjøkken
BRA-e: 15 m² Tilhørende bod i kjeller har en gulvflate på 7 m² og bod på loft har en gulvflate på 8 m².

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Tilhørende bod i kjeller har en gulvflate på 7 m² og bod på loft har en gulvflate på 8 m².

Tomtetype

Festet

Tomtestørrelse

234 m²

Årlig festeavgift

Kr 150 046

Festetid

Det er etablert festekontrakt i 1955, med festetid på 70 år.

Festekontrakten forlenges på samme kontraktsvilkår fra 01.11.2021 og til Borettslaget Nordre Åsen Kv 1 eventuelt skulle velge å si opp festet eller innløse festetomten, jf. tomtefestelovens §36. Festeavgiften blir KPI-regulert. Ny årlig festeavgift fra 01.11.2021 ser foreløpig ut til å bli ca.

kr 142 000.

Regulering av festeavgift

Neste regulering av festeavgiften vil skje i 01.11.2031 og oppgi enten i henhold til endringer i konsumprisindeksen eller i henhold til endringer i markeds-/tomtepris for gjeldende periode.

Festekontrakt datert

30.12.1955.

Adkomst

Se vedlagte kart i annonse. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger. For kollektivtilbud se www.ruter.no.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Skolekrets

Alle tidsestimater er ved gange.

Barnehager:

- Ragnas Hage (0-5 år) 2 min

- Thor Olsens barnehage 2 (0-5 år) 3 min

- Espira Grefsen Stasjon barnehage (1-5 år) 4 min

Skoler:

- Nordpolen skole (1-10 kl.) 3 min

- Fernanda Nissen skole (1-7 kl.) 11 min

- Akademiet realfagsskole Oslo (7-10 kl.) 12 min

- Bentsebrua skole (8-10 kl.) 12 min

- Morellbakken skole (8-10 kl.) 14 min

- Nydalen videregående skole 20 min

- Foss videregående skole 6 min

Sport/fritid:

- Haarklous plass, (fotball m.m) 8 min

- Muselunden, ballspill, (fotball) 11 min

- Sandaker Treningssenter 4 min

- Fresh Fitness Storo 7 min

Bygningssakkyndig

John-John Myhrvold

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygget er en boligblokk med bærende konstruksjoner og etasjeskillere i betong/mur, trolig med innslag av stubbloftsleire. Leilighetene har adkomst via felles oppgang.

Vinduer

Vinduer fra 2004 i boligen med 3- og 2-lags glass i trerammer.

Dører:

Entredøren er innvendig malt og merket med lydklasse 35 dB.

Etasjeskille:

Etasjeskille er av trebjelkelag.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt av John-John Myhrvold teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Ja

- Fallforholdene mot sluk, ikke nok vinkling ifht krav.
- Det er også registrert bom i enkelte fliser, samt riss og sprekker i flisfugene. - Varme under fliser i dusjrom fungerer, men kan skru seg av om temperaturen skrur for høyt.
- Varmekabler i gulv i toalettrom er defekt. Se takstrapport for nærmere beskrivelse.

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

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
- Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad. Ingen arbeider på bad/våtrom av nåværende eier. Tidligere eier av bolig har rehabilitert dusjbad og toalett i 2005. Det er oppgitt at firmaet Varmt og kaldt AS har plugget ut bad og skiftet stoppekran. Videre at rørleggerbedriften Flemming Johannessen AS har montert dusjbatteri og dusjgarnityr. Øvrig arbeider antas å være utført av ufaglærte. Arbeid utført av Varmt og Kaldt AS, Flemming johannesen AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Ja

-Membran er synlig i overgang fliser til sluk. Se takstrapport for nærmere beskrivelse. - Ifht punktet under foreligger det ikke dokumentasjon på byggemelding for arbeid gjort på bad, og kan ikke garanteres. På bakgrunn av alder på bad som ihht takstrapport står ovenfor renovering er ikke dette undersøkt nærmere.

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

Ja, kun av faglært

- Det ble koblet vann og avløp til nytt kjøkken, lagt

opplegg for bereder og vaskemaskin i bod, montert lekkasjestopper. Det er byttet gamle kobberør som vært synlige med nye pex-rør inntil gulv, og montert stoppekraner.

Arbeid utført av Bygg & Power AS

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

Ja

- Ildsted fungerer godt, godt trekk i pipe. Behov for brannteknisk vurdering eller røyktest. Se takstrapport.

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

Ja

- Enkelte sprekker i himling, ingen utvikling eller forverring av det så lenge nåværende eier har bodd i leilighet. Skjevheter i gulv forenelig med byggets alder. Mer utfyllende beskrevet i takstrapport.

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

Ja, kun av faglært

- Kjøkken: Montering av ny kurser til platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin, stikkontakter over kjøkkenbenk. Montering av stikkontakter til kjøleskap og ventilator. Montering av lys under overskap. Montering av spottskina + dimmer.
- Stue: Montering av ny kurs til stua + stikkontakter. Soverom. Flyttet dimmer og taklampe + montering av 1 stikk.

- Soverom 2: Montering av 1 stikk.

- Bod: Montering av stikk til vaskemaskin + tilkobling av berede

Arbeid utført av Elektro kompis AS,

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

Ja

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

Ja

- El-anlegg kontrollert i mars 2022. Det ble funnet avvik som ble rettet opp i.

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)?

Ja

- Trolig flislegging på bad i 2005. Se punkt under bad/våtrom

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

Ja, kun av faglært

- Piperehabilitering 2011 Avfallsbrønner 2008 Vinduer skiftet 2004 Tak 1995 Fasade 1996 Ytterdør fra 198 - Borettslag kan kontaktes for navn på de firmaene som har utført arbeidet.

Arbeid utført av I regi av borettslaget

21 Er det foretatt radonmåling?

Ja

- Radonmålingsprosjektet som ble initiert på generalforsamling 2019 ble sluttført med nødvendige tiltak i berørte leiligheter. - Det ble ikke registrert verdier over tiltaksgrensen for denne boenheten.

21.1 Radonmåling

År 2019

Verdi: Ikke oppgitt i årsmøtedokumentene

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

Ja

- Tilstandsrapport på leilighet utført av Skade og Tilstand AS i april 2025.

Standard

Entré:

Du ønskes velkommen inn i en lys entrè med oppheng for jakker og god plass til sko. Her kan du enkelt holde orden og skape en innbydende atmosfære.

Fra entreen finner du en innvendig bod som tilbyr rikelig med oppbevaringsplass. Denne boden er utstyrt med en varmtvannsbereder og en vaskemaskin, noe som gjør den til et funksjonelt og praktisk. Det er montert waterguard.

Stue:

Stuen har en god størrelse og kan enkelt møbleres med både sittegruppe og spiseplass etter eget behov. Stuen har laminat på gulvet og malte flater. I tillegg er det en peis som skaper en koselig atmosfære og gir ekstra varme på kalde dager.

Kjøkken:

Kjøkkenet har hvit, glatt innredning med benkeplate og nedfelt oppvaskkum med blandebatteri. Fliser er montert mellom over- og underskap. Det er installert komfyr, vaskemaskin og ventilator med kullfilter over kokeplassen.

Soverom:

Hovedsoverommet er romslig og lyst, med stor vindusflate som slipper inn rikelig med naturlig lys. Rommet har god plass til en dobbeltseng med tilhørende nattbord. Det er oppbevaringsmuligheter i medfølgende garderobeskap. Rommet vender inn mot bakgården.

Soverom 2:

Soverom 2 er et koselig og funksjonelt rom, ideelt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor. Rommet har plass til skappseng og køyeseng. Vindu gir godt med naturlig lys. Dette rommet gir mange muligheter for å tilpasse etter dine behov.

Bad:

Badet ble oppgradert i 2005 og har fliser på både gulv og vegger, noe som gir et pent uttrykk. Den nedsenkede himlingen med integrerte downlights skaper en god belysning, og gulv med gulvvarme. Mekanisk avtrekk er montert for effektiv ventilasjon.

Til info: Badet har en lavere romhøyde enn kravet på 2,20 meter for rom som ikke er ment for varig opphold. Målt romhøyde er 2,02 meter.

Toalettrom:

Toalettrommet har flislagt gulv og vegger. Rommet er utstyrt med et vegghengt toalett, servant, speil og belysning. Ventilasjonen skjer via naturlig avtrekk,

Overflater:

Innvendige gulvflater belagt med henholdsvis: Laminat.

Innvendige tak- og veggflater belagt med henholdsvis: Vegger og himling har malte flater/plater.

Takhøyde målt til opp mot 2.81m

Innvendige dører:
Malte glatte og profilerte dører av tre.

Vannledninger:
Vannrør består delvis av synlig plast, mens øvrige deler av anlegget ligger skjult. Det er montert lekkasjestopper i kott.
Stoppekran er ikke lokalisert ved befarng.
Tilførselsrør vurderes som eldre og er trolig av kobber.

Avløpsrør:
De innvendige avløpsrørene består av PVC/plast, mens hovedstreckene sannsynligvis er av soil/støpejern.

Ventilasjon:
Boligen har naturlig ventilasjon med tilluft via vindu og avtrekk på bad.

Elektrisk anlegg:
Sikringsskap med automatsikringer

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG 2:
Innvendig > Overflater
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
Innvendig > Pipe og ildsted
Innvendig > Innvendige dører
Tekniske installasjoner > Vannledninger
Tekniske installasjoner > Avløpsrør
Tekniske installasjoner > Ventilasjon

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg
Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon
Spesialrom > Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon
Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning
Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk

Forhold som har fått TG 3:
Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling
Avvik:
Det er registrert bom i fliser, sprekker i fuger og indikasjoner på ufagmessig utførelse. I tillegg observeres bruksslitasje på himlingsplater. Det er også usikkerhet knyttet til monteringen av downlights.

Tiltak:
Det anbefales full oppgradering av våtrommet. Basert på registrerte skader, ufagmessig utførelse og usikkerhet rundt tekniske løsninger og tettesjikt, bør hele konstruksjonen gjennomgå og bygges opp på nytt i henhold til gjeldende våtromsnorm og forskriftskrav.
Konsekvens:
Mangelfull utførelse og slitasje kan gi fuktskader i våtsoner. Feilmonterte downlights øker risikoen for brann og tekniske feil. Uten tiltak øker faren for bygg- og elsikkerhetsmessige konsekvenser.
Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv
Avvik:
Det er registrert flere avvik ved våtrommet. Fallforholdene mot sluk er ikke i samsvar med kravene som gjaldt på oppføringstidspunktet.
Høydeforskjellen mellom topp slukrist og synlig

topp membran ved dørterskel er målt til under 25 mm, noe som ikke tilfredsstiller anbefalte nivåforskjeller. Det er også registrert bom i enkelte fliser, samt riss og sprekker i flisfugene. Videre er det opplyst avvik ved varmekilden på badet.

Tiltak:
Det anbefales full rehabilitering av våtrommet. Avvik i fallforhold, høydeforskjell mot sluk, skader i fliser og fuger, samt tekniske forhold som gjelder varmekilde og tettesjikt, tilsier at rommet bør bygges opp på nytt i henhold til gjeldende forskrifter og våtromsnorm.
Konsekvens:
Dagens tilstand medfører økt risiko for fuktskader, lekkasjer og følgeskader i konstruksjonen.
Mangelfull oppbygging og tekniske avvik.
Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt
Avvik:
Membran er synlig, men avslutningen mot sluket vurderes som utett. Det er også registrert at mer enn halvparten av forventet levetid for membranløsningen er passert.

Tiltak:
Det anbefales å etablere nytt sluk og membranløsning i henhold til gjeldende forskriftskrav. Hele våtrommets tettesjikt bør vurderes utskiftet, da gjenværende levetid er begrenset.
Konsekvens:
Utett tilslutning til sluk og svekket membranløsning øker risikoen for vannlekkasjer og fuktskader i underliggende konstruksjoner. Dette kan medføre omfattende og kostbare reparasjoner.
Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Innbo og løsøre
Medfølger IKKE salget:
- Veggfestede hyller i stue og i gang.
- Veggfeste gitar x 2 i stue
- Vaskemaskin i bod

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

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

Moderniseringer og påkostninger
- Satt inn ny vedovn i oktober 2022
- Etablert kjøkken/stue løsning i 2024 med nytt røropplegg og elektrisk anlegg.
- Nye el-kurser til kjøkken og stue.
- Etablert soverom inn mot bakgård. (tidligere kjøkken)

Modernisert/Påkostet år
2022/2024

Parkering
Gateparkering etter gjeldende bestemmelser. Det er beboerparkering i området. Det er kommunale ladestasjoner utenfor bygget i Kyrre Greps gate.

Forsikringsselskap
Gjensidige Forsikring ASA

Polisenummer
85401816

Energi
Oppvarming
Oppvarming i leiligheten ved panelovner.
Det er etablert gulvvarme på badet.

Info strømforbruk
Strømfortbruket vil variere fra husstand til husstand.

Energikarakter
E

Energifarge
Rød

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

Borettslaget/Økonomi
Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld
Kr 4 400 000

Info kommunale avgifter
Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær
Kr 973 869

Formuesverdi primær år
2023

Formuesverdi sekundær
Kr 3 895 477

Formuesverdi sekundær år
2023

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

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

Boenheten
Felleskostnader inkluderer
Felleskostnader:
- FELLESKOSTNADER 1 663
- Renter og avdrag 272
- Renter og avdrag 259

- Bredbåndsavgift 219
- Trappevasktillegg 127

Det gjøres oppmerksom på at det er innført eiendomsskatt i kommune. Eiendomsskatten vil utgjøre 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.

I mail fra styret 2025:
Er det planlagte vedlikehold? Ja, det er planlagt fasaderenovering, men det er er for tidlig å si når eller hvor mye dette vil koste.
Økning i felleskostnader? Ja, ifbm med fasaderenovering, men foreløpig usikkert når og hvor mye.

Felleskostnader pr. mnd
Kr 2540

Andel Fellesgjeld
Kr 41 603

Andel fellesgjeld år
2025

Fellesgjeld pr. dato
09.04.2025

Kommentar fellesgjeld
Hvis boligselskapet har felles lån vil andel renter og avdrag på fellesgjelden reguleres månedlig i henhold til gjeldende rente i banken.
Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av lånekostnadene.

Andel fellesformue
Kr 67 674

Andel fellesformue dato
31.12.2024

Borettslaget
Borettslagsnavn
Nordre Åsen Kv 1 Borettslaget

Organisasjonsnummer
948126915

Andelsnummer
63

Om borettslaget
Nordre Åsen ligger mellom Borger Withs gate, Kyrre Grepps gate og Brettevilles gate. Borettslaget består av 79 andelsleiligheter, samt et forretningslokale i Brettevilles Gate. Borettslaget er et frittstående borettslag med OBF som forretningsfører.

Få steder på Torshov ligger så tett til kollektivtransport, men samtidig helt fredelig. Trikk, to T-Banestasjoner og buss ligger alle innen 5 minutters gange, samt en av Oslos perler; Torshovdalen. Innen 10 minutters gange, finner du Storosenteret, BI, Sandakersenteret, Soria Moria,

Torshovparken og mye mer.

TV OG BREDBÅND

Borettslaget Nordre Åsen KV I har avtale nylig inngått ny avtale med ny nettleverandør, Telia. Denne skulle egentlig tre i kraft 1.6.2025, men ble fremskyndet med to måneder uten ekstra kostnad for borettslaget. Den enkelte andelseier kan bestille høyere hastighet direkte fra leverandør. Den enkelte andelseier kan bestille lineær-TV direkte fra leverandør.

VAKTMESTER OG RENHOLD

Borettslaget Nordre Åsen KV I kjøper vaktmestertjenester fra Viken Renhold.

NØKLER, SKILT

Nøkler til inngangsdør, fellesarealer i egen oppgang samt vaskeri, bestilles via Naborom. Det samme gjelder skilt til ringeklokke. Skilt til postkasse og postkassenøkkel bestilles av den enkelte andelseier.

Planlagt vedlikehold

I mail fra styret 11.05.2025: Ja, det er planlagt fasaderenovering, men det er er for tidlig å si når eller hvor mye dette vil koste. I forbindelse med med fasaderenovering vil felleskostnadene øke, men foreløpig usikkert når og hvor mye.

Rehabilitering og større vedlikehold

Fasade:
-Tilstandsvurdering gjennomført 2025

Næringslokalet:

-Totalrenovering av næringslokalet "Kloden"; oppdeling av arealet og salg av byggetteigheter til to nye leiligheter mot bakgård

2021–2024

-Solskjerming næringslokalet 2024
-Trapp/platting 2023
- Oppgradert området utenfor næringslokalet med sykkelstativ, utemøbler og belysning 2023

Infrastruktur:

-Installasjon av fibernett 2015
-Rehabilitering Piper 2013 og 2020

Fellesarealer:

- Nye hagemøbler i 2020 og 2021
- Malt oppganger, 2018 herunder gulv og vegger
- Trapp næringslokale 2013/2020
- Oppgang 2013
- Fullstendig oppgradering av lekeplassen med lekestativer og nytt barkdekke 2022

Vann/avløp:

- Renset takrenner 2018
- Utskiftning av div gamle avløpsrør og stakeluker 2018
- Spyl av avløpsrør m filming 2017
- Nytt toalett næringslokale 2015

Belysning e.l:

- Nytt sikringsskap næringslokale 2010
- Nye panelovner næringslokale 2010
- Lys oppgang BWG11 2013
- Ovn oppgang BWG11 2013
- Strøminntak og stigeledninger 2015
- Utbedring feil på fellesanlegg 2015
- Juletrebelysning i bakgård 2015
- Juletrebelysning i bakgård 2018
- Juletrebelysning i bakgård 2024
- Utbedring loft KG4 2010
- Etablering av nød- og ledelys på loft og kjeller i hele bygården 2024

Dører:

- Tetting rundt diverse dører 2018
- Nye porttelefoner 2021
- Nytt nøkkelsystem 2021
- Skifte til vridere og beslag for låsekasse på alle branndører 2024

Bakgård:

- Oppgradert gelender, 2018 og rekkverk
- Utbedret skadet gelender og sprekker i betong i kjellernedganger 2024

Brannsikring:

- Brannsløyfe 2013
- Sensor leiligheter 2013
- Sensor fellesanlegg 2013
- Montert brannvarslingsanlegg 2013
- Branntettstet fellesareal i kjeller og tak mot første etasje, samt alle oppganger mot leiligheter 2017
- Utbedring av div gamle avløpsrør 2017
- Innkjøp og bytte 2018 av pulverapparater
- Brannsikringsarbeid (tetting og tildekking) i fellesarealer 2021

Lånebetingelser fellesgjeld

Spesifikasjon av lån:
Lånenummer: 83987148619, Svenska Handelsbanken AB NUF
Serielån, 12 terminer per år.
Rentesats per 09.04.2025: 5.99% pa.
Antall terminer til innfrielse: 46
Saldo per 09.04.2025: 1 223 203
Andel av saldo: 9 730
Første termin/første avdrag: 01.03.2014 (siste termin 01.02.2029)

Lånenummer: 83987188025, Svenska

Handelsbanken AB NUF

Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 09.04.2025: 5.99% pa.
Antall terminer til innfrielse: 175
Saldo per 09.04.2025: 4 006 997
Andel av saldo: 31 873
Første termin/første avdrag: 30.11.2019 (siste termin 31.10.2039)

Sikringsordning fellesgjeld

Borettslaget er ikke tilknyttet sikringsordning.

Forkjøpsrett

Det er intern forkjøpsrett i borettslaget.
Forkjøpsretten utlyses parallelt.

Regnskap/budsjett

I mail fra styret 2025:
Er det planlagte vedlikehold? Ja, det er planlagt fasaderenovering, men det er er for tidlig å si når eller hvor mye dette vil koste.
Økning i felleskostnader? Ja, ifbm med fasaderenovering, men foreløpig usikkert når og hvor mye.

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/årsmøtet/generalforsamling.

Styregodkjennelse

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

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

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

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Dyrehold er tillatt iht. borettslagets vedtekter.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnad må påregnes.

Forretningsfører

Forretningsfører

OBF/ Oslo og Omegn Boligforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 224, bruksnummer 91 i Oslo kommune.Andelsnr. 63 i Nordre Åsen Kv 1 Borettslaget med orgnr. 948126915

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

Heftelser i eiendomsrett:
1925/900149-1/105 07.03.1925 URÅDIGHET
BEGRENSING I RÅDERETT
BEST. OM BEGRENSNING I RÅDERETT M.V. UTEN
SAMT. FRA
OSLO KOMMUNE PÅ VISSE VILKÅR

1928/924496-1/105 26.01.1928 ERKLÆRING/
AVTALE
Bestemmelser om brannvegg/-dør

1955/421338-28/105 31.12.1955 FESTE KONTRAKT
- VILKÅR
Festetid: 70 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 1,451
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
BESTEMMELSER OM FORKJØPSRETT
MED FLERE BESTEMMELSER

Heftelser i festerett:
1955/421338-28/105 31.12.1955 FESTE KONTRAKT
- VILKÅR
GJELDER FESTE
Festetid: 70 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 1,451
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

BESTEMMELSER OM FORKJØPSRETT
MED FLERE BESTEMMELSER

2019/1340019-1/200 08.11.2019 15:42
PANTEDOKUMENT
GJELDER FESTE
Beløp: NOK 8 000 000
Panthaver: STADSHYPOTEK AB NUF
ORG.NR: 991 303 995
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
ELEKTRONISK INNSENDT

2020/3046291-1/200 18.09.2020 12:33 **
MASSETRANSPORT
FRA: SVENSKA HANDELSBANKEN AB NUF
ORG.NR: 971 171 324
TIL: STADSHYPOTEK AB NUF
ORG.NR: 991 303 995
ELEKTRONISK INNSENDT

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ekspedisjonsdokument på eiendommen datert 12.02.1926.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Innholdet i disse er i samsvar med dagens bruk. Leilighet er bruksendret og viker fra originale tegninger. Det opprinnelige kjøkken er flyttet til stue, det er innredet ett soverom der kjøkken var tidligere.

Ferdigattest/brukstillatelse datert
12.02.1926.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger etter bestemmelsene i S-2255 av 28.07.1977. Reguleringsbestemmelser i tilknytning til endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune med tilhørende endringer i S-2937 av 01.10.1987. (Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262 (kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn)).

Eiendommen omfattes også av kommuneplan for Oslo kommune 2015-2030, hvor eiendommen er avsatt/utnyttet til eksisterende bebyggelse og anlegg. Det gjøres oppmerksom på at deler av eiendommen ligger i rød og gul hensynsone for støy fra veg.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2). Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 400 000 (Prisantydning)

41 603 (Andel av fellesgjeld)

4 441 603 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger
8 213 (Gebyr avklaring forhåndsutlysning forkjøpsrett)
260 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
7 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

9 563 (Omkostninger totalt)
17 463 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
20 263 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 451 166 (Totalpris. inkl. omkostninger)
4 459 066 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
4 461 866 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til

prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 9 563

Betalingsbetingelser

Det forutsettes av kjøpet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages

uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris vederlag tilsvarende 35 000 kr for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:
3 000 Garantipremie/inneståelse
19 990 Markedspakke
7 990 Oppgjørshonorar
2 490 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
15 000 Tilretteleggingsgebyr
2 500 Visninger per stk.
6 570 Eierskiftegebyr
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

Totalt kr: 93 085

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr Mangler data for utført arbeid.

Oppdragsansvarlig

Fabian Kinga
Eiendomsmegler
fabian.kinga@aktiv.no

Tlf: 977 64 164

Gabrielsen & Partners AS, Christian Michelsens gate 2
0568 OSLO
Tlf: 228 71 190

Salgsoppgavedato

12.05.2025

Tilstandsrapport



 Boligbygg med flere boenheter

 Brettevilles gate 18, 0481 OSLO

 OSLO kommune

gnr. 224, bnr. 91

Andelsnummer 63

Sum areal alle bygg: BRA: 55 m² BRA-i: 40 m²



Befaringsdato: 11.04.2025

Rapportdato: 09.05.2025

Oppdragsnr.: 21696-1046

Referansenummer: FF2006

Foretak: Skade og Tilstand AS

Vår ref:



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

SKADE OG TILSTAND AS

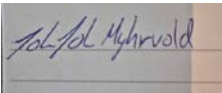
Skade og Tilstand AS, eid og drevet av John-John Myhrvold, er et takseringsselskap med fokus på kvalitet og korrekt oppgjør. John-John har lang erfaring som tømrer og fra skadesaneringsbransjen, noe som gir ham en solid bakgrunn for de tjenestene selskapet tilbyr. Ønsket om å drive egen bedrift for å bedre kunne følge opp hver enkelt sak, førte til at Skade og Tilstand ble etablert i 2024.

Med fagkompetanse innen tømrerfaget, skadetaksering, våtromssertifisering og pågående utdanning innen bygningssakkyndig for tilstandsanalyse ved Fagskolen Vestland, er John-John dedikert til å levere tjenester av høy kvalitet. Skade og Tilstand tilbyr tilstandsvurdering, skadetaksering, reklamasjonstaksering, verditaksering og prosjektoppfølgning, med nedslagsfelt i Oslo og Akershus.

Selskapet etterstreber alltid å levere et riktig og rettferdig oppgjør for sine kunder.



Rapportansvarlig



John-John Myhrvold
Uavhengig Takstingeniør
post@skadeogtilstand.no
468 15 123



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

**TG 0**

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

**TG 1**

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

**TG 2**

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

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

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

**TG 3**

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

**TG IU**

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

- 

Ingen umiddelbare kostnader
- 

Tiltak under kr 10 000
- 

Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- 

Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- 

Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- 

Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten i Brettevilles gate 18 i Oslo er en andelsleilighet fra 1926 med et bruksareal på 40 m². Bygget er en klassisk Torshov-gård og vurderes å ha normal standard ut fra alder og konstruksjon. Rapporten omfatter kun forhold innenfor leilighetens vegger, og fellesdeler vurderes kun der det har direkte betydning for leilighetens funksjon eller tilstand.

Innvendig er det registrert flere avvik i overflater, inkludert sprekker i laminatgulv, hull og merker i vegger, samt begynnende avskalling i himling. Etasjeskiller har målt skjevhet, men dette anses ikke som alvorlig. Pipe og ildsted ble rehabilitert i 2022, men det foreligger ikke dokumentasjon på røyktest eller brannteknisk godkjenning. Dette utgjør en risiko og bør kontrolleres før ildstedet tas i bruk. De innvendige dørene viser tegn til slitasje, med hakk, riper og dårlig passform.

Våtrommet er oppgradert i 2005, men har flere vesentlige og alvorlige avvik. Flisene viser bom og sprekker, fallforholdene er utilstrekkelige, og tetting rundt sluk vurderes som utett. Det er usikkerhet knyttet til arbeid utført av forrige eier, og både membran og tettesjikt har passert store deler av forventet levetid. Ventilasjonsløsningen på badet er heller ikke tilfredsstillende. På bakgrunn av dette anbefales det en full rehabilitering av våtrommet.

Kjøkkenet fremstår med noe overflateslitasje. Ventilasjonen skjer via kullfilter og er ikke tilkoblet utluft, noe som svekker inneklimaet. Toalettrommet har flere mangler, blant annet fravær av mekanisk avtrekk, sprekker i fliser og manglende synliggjøring av lekkasjevann. Total oppgradering anbefales også her.

De tekniske installasjonene vurderes som varierende. Vannrør består delvis av eldre kobberrør og har usikker tilstand. Avløpsrør av PVC og soil er trolig eldre enn halvparten av forventet levetid, og det er påvist redusert fall på avløpet fra kjøkken. Ventilasjonen i boligen er generelt vurdert som utilstrekkelig. Det elektriske anlegget er oppdatert i 2015, men flere avvik er registrert, blant annet manglende dokumentasjon, og usikker installasjon av downlights. En utvidet kontroll av el-anlegget anbefales på det sterkeste.

Oppsummert er det identifisert flere forhold med behov for tiltak, spesielt knyttet til våtrom, ventilasjon og det elektriske anlegget. Tiltakene som foreslås gjelder både teknisk sikkerhet og brukskvalitet, og samlet sett utgjør disse avvikene en moderat til høy vedlikeholdskostnad på kort til mellomlang sikt.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1926

UTVENDIG [Gå til side](#)
Leiligheten har malte trevinduer med tolags glass. Vinduer eldes naturlig og har begrenset levetid, med svakere isolasjonsevne enn moderne vinduer. Kun enkelte vinduer er kontrollert, og avvik kan

forekomme. Enkelte justeringer må påregnes over tid.

Entredøren er innvendig malt og merket med lydklasse 35 dB.

Vinduer og ytterdør er ofte fellesdeler, men vurderes her da de har direkte betydning for leilighetens tilstand og funksjon.

Bygget er en boligblokk med bærende konstruksjoner og etasjeskillere i betong/mur, trolig med innslag av stubbloftsleire. Leilighetene har adkomst via felles oppgang.

Grunnforhold, grunnmur, drenering og yttervegger er ikke nærmere undersøkt da dette regnes som fellesdeler. Det antas fundamentering på faste masser med betongsåler og opprinnelig drenering.

Rapporten omfatter forhold innenfor leilighetens vegger. Felles bygningsdeler vurderes kun dersom de har direkte betydning for leiligheten. Kjøper anbefales å sette seg inn i borettslagets vedtekter og vedlikeholdsplaner.

INNVENDIG [Gå til side](#)
Gulv har laminat. Vegger og himling har malte flater/plater. Innvendige dører er malte, glatte og profilerte tredører. Overflater er vurdert visuelt, uten flytting av innbo. Mindre merker, hakk og bruksslitasje må påregnes. Enkel overflateoppussing kan være aktuelt.

Etasjeskille er av trebjelkelag. Nivelleringsmåling er utført i stue og soverom, med fem målepunkter per rom, for å identifisere eventuelle skjevheter.

Boligen har felles murpipe fra byggets opprinnelse, rehabilitert av borettslaget. Ny vedovn ble montert og tilkoblet i 2022. Ved tidligere salg ble det opplyst at pipen ikke var i bruk, og at tilkobling krevde godkjenning. Forholdet bør kontrolleres før bruk.

VÅTROM [Gå til side](#)
Badet er oppgradert i 2005 med fliser på gulv og vegger, nedsenket himling med downlights, samt gulvvarme. Det er etablert dusjsone med dusj direkte på gulv og vegg. Mekanisk avtrekk er montert.

Membran og tettesjikt er skjulte konstruksjoner og ikke mulig å kontrollere uten inngrep. Det er opplyst at forrige eier selv har utført arbeid med membran, sluk og flislegging. Dette gir økt risiko for feil utførelse og skjulte skader.

Fuktmåling er utført etter krav i NS 3600. Målingen viste verdier under grenseverdiene, men det er kun målt i én vegg. Resultatet utelukker ikke fuktproblemer i øvrige deler av konstruksjonen. Hulltaking er utført på egnet sted.

KJØKKEN [Gå til side](#)
Kjøkkenet har hvit, glatt innredning med heltre benkeplate og nedfelt oppvaskkum med ettgreps blandebatteri. Fliser er montert mellom over- og underskap. Det er installert komfyr, vaskemaskin og ventilator med kullfilter over kokeplass. Noe overflateslitasje må påregnes.

Beskrivelse av eiendommen

SPELIALROM [Gå til side](#)

Gulvet har fliser, og veggene er flislagt. Himlingen har malte, glatte flater. Rommet er utstyrt med vegghengt toalett, servant, speil og lys. Ventilasjon via naturlig avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Vannrør består delvis av synlig plast, øvrige føringer er skjult. Stoppekran ble ikke lokalisert ved befaring. Det er montert lekkasjestopper i kott. Tilførselsrør vurderes som eldre, trolig av kobber. Innvendige avløpsrør er av plast (PVC), mens hovedstreckene antas å være av soil/støpejern. Kun synlige rør er vurdert, da øvrige deler ligger skjult i konstruksjoner.

Lufting og stakemuligheter for avløpssystemet er ikke vurdert, da dette er en felles løsning i boligblokk. Naturlig ventilasjon med tilluft via vindu og avtrekk fra bad. Varmtvannsbereder er plassert i kott.

Branntekniske forhold er vurdert ut fra en forenklet visuell kontroll etter NS 3600. Det er ikke gjennomført faglig brannteknisk vurdering. Risiko for skjulte feil foreligger, og videre vurdering bør innhentes ved behov. Boligen har brannslukningsapparat og røykvarsler.

TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)

Det presiseres at det ikke er utført geotekniske undersøkelser, og det foreligger derfor kun begrenset kunnskap om grunnforhold og stabilitet.

Arealer [Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

Lovlighet [Gå til side](#)

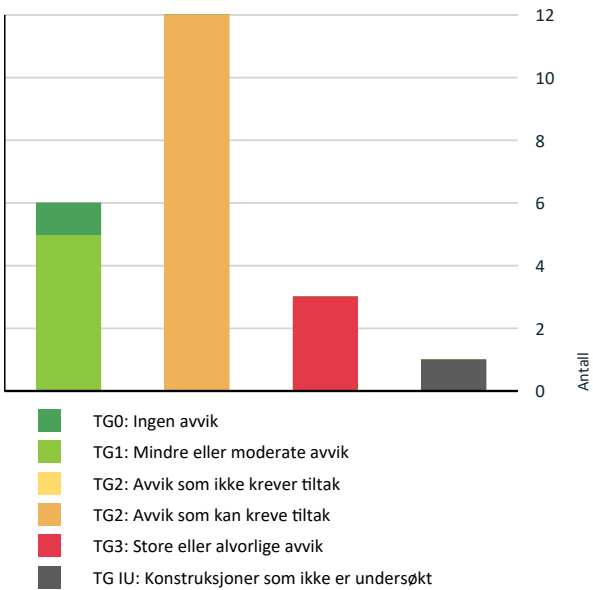
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremlagt godkjente og byggemeldte tegninger ved befaringstidspunkt. Rom er vurdert/benevnt etter dagens bruk.

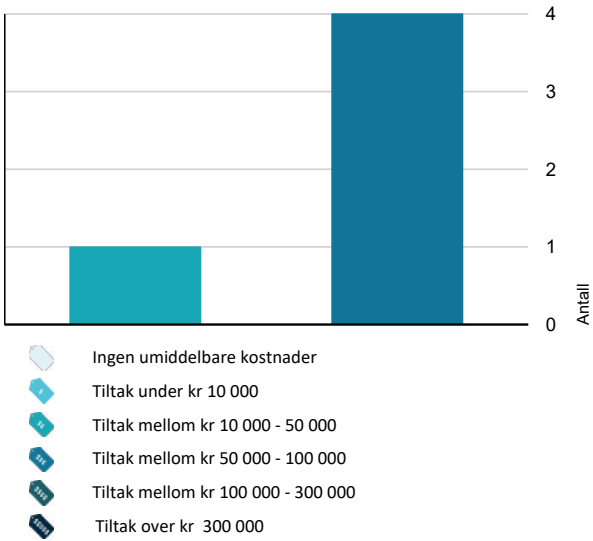
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

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

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

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

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

Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

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

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

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

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

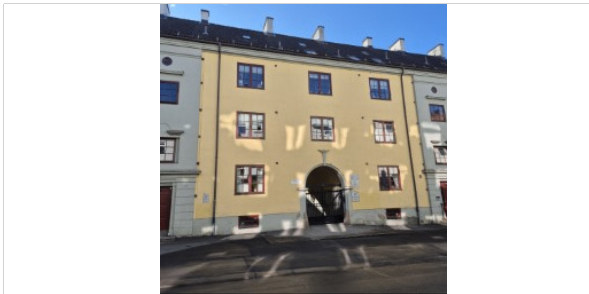
Spesialrom > Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

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

Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1926

Anvendelse
Boligformål

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Malte vinduer med karmen tre og to-lags glass. Vinduer slites naturlig over tid og har en begrenset levetid. Eldre vinduer har ofte dårligere isolasjonsegens kaper sammenlignet med nyere vinduer, og slipper ut mer varme. Kun enkelte vinduer er valgt ut for kontroll, av den grunn er ikke alle vinduer kontrollert. Avvik kan derfor forekomme.

Vedlikehold er ofte sameiets eller borettslagets ansvar, men tilstand vurderes likevel, da bygningsdelen har en direkte tilknytning til leiligheten og kan påvirke boligens tilstand og funksjonalitet.

Enkelte justeringer av vinduer med tiden kan forventes.

Årstall: 2004 Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Entredør merket med lydklasse dB 35. Innvendig malt.

Vedlikehold er ofte sameiets eller borettslagets ansvar, men tilstand vurderes likevel, da bygningsdelen har en direkte tilknytning til leiligheten og kan påvirke boligens tilstand og funksjonalitet.

TG IU Andre utvendige forhold

Bygningen er en boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur, trolig med innslag av stubbloftsleire. Leilighetene har adkomst via felles oppgang.

Grunnforhold og konstruksjoner som fundament, grunnmur, drenering og yttervegger er ikke nærmere undersøkt, da dette anses som fellesdeler og ligger utenfor rapportens omfang. Det antas at bygget er fundamentert på faste masser med betongsåler og grunnmur i betong. Drenering vurderes som opprinnelig.

Rapporten omfatter kun forhold innenfor leilighetens vegger, det vil si det som normalt faller inn under eierens vedlikeholdsansvar. Fellesdeler som tak, fasade og tekniske installasjoner vurderes kun dersom det har direkte betydning for leiligheten. Det anbefales at kjøper setter seg inn i borettslagets vedtekter, årsberetning og vedlikeholdsplaner for informasjon om felles bygningsdeler.

INNVEDIG

TG 2 Overflater

Gulvet har laminat
Vegger har malte flater/plater
Himling har malte flater/plater

Det er ikke flyttet på løsøre/innbo. Overflater er skjønnsmessig vurdert utifra hva som er normal bruksslitasje. Mindre avvik som stedvis hakk, sprekker sår/merker må forventes i en brukt bolig. Noe overflate oppussing kan påregnes ved kjøp av brukt bolig.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Gulv: Det er registrert oppsprekking i laminatgulvet, med synlige avstander mellom bordene samt flere hakk og riper i overflaten.

Vegg: Veggene har flere hull etter oppheng, og det er utført ufagmessig sparkling. Overflatene har også merker, hakk og riper.

Himling: Himlingen har flere sprekker og områder med begynnende avskalling av overflaten.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å lukke avvik må det gjøres tiltak.

Tiltak:

Utbedring av skader på laminatgulv, som utskifting dersom tilstanden ikke lar seg lokalt reparere. Vegger bør sparkles og males på nytt etter korrekt forarbeid. Himlingen bør gjennomgås og utbedres for sprekker og avskalling.

Konsekvens:

Dagens tilstand gir et estetisk dårlig inntrykk og kan redusere leilighetens brukskvalitet. Dersom tiltak ikke iverksettes, kan skadene utvikle seg videre og føre til behov for mer omfattende vedlikehold.

Tilstandsrapport



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille er av trebjelkelag.

For å identifisere eventuelle skjevheter i gulv mot grunn og etasjeskillere, brukes en nivelleringslaser. Vanligvis måles to rom i hver etasje, eller det utføres kryssmåling i ett rom. Hvert rom har fem målepunkter.

Følgende rom er målt: Stue og soverom

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Stue: Det er målt en høydeforskjell på 12 mm over en avstand på 2 meter, og totalt 16 mm gjennom hele rommet.

Kjøkken: Det er målt en høydeforskjell på 4 mm over 2 meter, og totalt 8 mm gjennom hele rommet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å lukke avvik må det gjøres tiltak:

Tiltak:

Eventuell avretting av gulvet kan vurderes.

Konsekvens:

Skjevheter i konstruksjon kan medføre knirk eller fra glidning av overflatemateriale som parkett og laminat.

Merks:

Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 2 Pipe og ildsted

Felles murpipe fra byggets opprinnelse. Rehabiliter av borettslaget. Ny vedovn ble montert og tilkoblet i 2022.

Merk: Ved forrige salg ble det opplyst at pipen ikke var i bruk, og at tilkobling måtte godkjennes av brannvesen. Det anbefales å få forholdet undersøkt før eventuell bruk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det foreligger ikke dokumentasjon på røyktest eller brannteknisk kontroll etter tilkoblingen. Pipeløpet er ikke nærmere vurdert, da dette er en felles bygningsdel. TG2 satt for å belyse risiko.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

For å lukke avvik må det gjøres tiltak.

Tiltak:

Det anbefales at det innhentes dokumentasjon på røyktest og brannteknisk godkjenning før ildsted tas i bruk. Eventuell vurdering av pipens tilstand bør gjøres av feiervesen eller styret i borettslaget.

Konsekvens:

Bruk av ildsted uten dokumentert røyktest eller brannteknisk godkjenning kan medføre økt risiko for branntilløp og bygningsskader. Det kan også være i strid med gjeldende regelverk og føre til ansvar ved en eventuell hendelse. Ildstedet må ikke tas i bruk før tilstanden er kontrollert og godkjent av kompetent faginstans.



TG 2 Innvendige dører

Malte glatte og profilerte dører av tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert hakk, riper, svelleskader, knirk og kontakt med terskel.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Badet er opplyst å være oppgradert i 2005 og har fliser på gulv og vegger. Det er etablert dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg.

Takstmannen har ikke kjennskap til badets oppbygning, herunder løsning for membran, tettesjikt eller utførelse rundt sluk. Det er opplyst at forrige eier selv har utført arbeid med membran, sluk og flislegging. Ved egeninnsats uten dokumentert fagkyndig utførelse, må det påregnes risiko for at arbeidet ikke er utført i henhold til gjeldende krav, og det kan foreligge skjulte feil eller skader.

ETASJE > BAD

TG 3 Overflater vegger og himling

Flislagt vegg og nedsenket himling med downlight.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert bom i fliser, sprekker i fuger og indikasjoner på ufagmessig utførelse. I tillegg observeres bruksslitasje på himlingsplater. Det er også usikkerhet knyttet til monteringen av downlights.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å lukke avvik må det gjøres tiltak

Tiltak:

Det anbefales full oppgradering av våtrommet. Basert på registrerte skader, ufagmessig utførelse og usikkerhet rundt tekniske løsninger og tettesjikt, bør hele konstruksjonen gjennomgås og bygges opp på nytt i henhold til gjeldende våtromsnorm og forskriftskrav.

Konsekvens:

Mangelfull utførelse og slitasje kan gi fuktskader i våtsoner. Feilmonterte downlights øker risikoen for brann og tekniske feil. Uten tiltak øker faren for bygg- og elsikkerhetsmessige konsekvenser.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

ETASJE > BAD

TG 3 Overflater Gulv

Flislagt gulv med gulvvarme.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert flere avvik ved våtrommet. Fallforholdene mot sluk er ikke i samsvar med kravene som gjaldt på oppføringstidspunktet. Høydeforskjellen mellom topp slukrist og synlig topp membran ved dørterskel er målt til under 25 mm, noe som ikke tilfredsstiller anbefalte nivåforskjeller. Det er også registrert bom i enkelte fliser, samt riss og sprekker i flisfugene. Videre er det opplyst avvik ved varmekilden på badet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å lukke avvik må det gjøres tiltak

Tiltak:

Det anbefales full rehabilitering av våtrommet. Avvik i fallforhold, høydeforskjell mot sluk, skader i fliser og fuger, samt tekniske forhold som gjelder varmekilde og tettesjikt, tilsier at rommet bør bygges opp på nytt i henhold til gjeldende forskrifter og våtromsnorm.

Konsekvens:

Dagens tilstand medfører økt risiko for fuktskader, lekkasjer og følgeskader i konstruksjonen. Mangelfull oppbygging og tekniske avvik.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Membran/tettesjikt er en skjult konstruksjon og umulig å kontrollere uten inngrep i konstruksjonen. Kontroll av tettesjikt kan imidlertid til en hvis grad kontrolleres ved hjelp av prosjekteringsgrunnlag og sjekkliste fra utførende håndverker, eller uavhengig kontroll våtrom.

Det er antatt smøremembran.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Membran er synlig, men avslutningen mot sluket vurderes som utett. Det er også registrert at mer enn halvparten av forventet levetid for membranløsningen er passert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å lukke avvik må det gjøres tiltak

Tiltak:

Det anbefales å etablere nytt sluk og membranløsning i henhold til gjeldende forskriftskrav. Hele våtrommets tettesjikt bør vurderes utskiftet, da gjenværende levetid er begrenset.

Konsekvens:

Utett tilslutning til sluk og svekket membranløsning øker risikoen for vannlekkasjer og fuktskader i underliggende konstruksjoner. Dette kan medføre omfattende og kostbare reparasjoner.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Dusjvegg/hjørne

ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er installert mekanisk avtrekk tilluft via dør, men det foreligger usikkerhet om enheten er korrekt tilkoblet byggets felles ventilasjonskanal og om løsningen er i tråd med gjeldende vedtekter. Det er også vurdert manglende tilluft til rommet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å lukke avvik må det gjøres tiltak.

Tiltak:

Det bør innhentes dokumentasjon på korrekt tilkobling og godkjenning fra borettslag/styret. Videre bør ventilasjonsforholdene forbedres, herunder etablering av tilstrekkelig tilluft.

Konsekvens:

Utilstrekkelig ventilasjon kan føre til dårlig luftkvalitet, kondens, og i ytterste konsekvens fuktskader og muggdannelse. Manglende godkjenning kan også medføre krav om tilbakeføring eller utbedring.

ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er målt Temperatur 21.6 grader. Duggpunkt ved 4.1 grader. RH 31,6%

Gjennomførte målinger viser fuktverdier under grenseverdiene for det som anses som skadelig fukt i lukkede konstruksjoner. Det understrekes at dette er en øyeblikksmåling, og at det kun er foretatt måling i én vegg. Måleresultatet alene gir derfor ikke grunnlag for å utelukke fuktproblemer i konstruksjonen som helhet, og det kan ikke utelukkes at andre deler med vanninstallasjoner kan være påvirket.

Hulltaking og fuktmålinger er utført i henhold til bestemmelsene gitt for tilstandsanalyse ved avhending av bolig, jf. krav i NS 3600 og tilhørende forskrift. Undersøkelsene er gjennomført på egnede steder med formål å avdekke eventuelle skjulte fuktskader eller avvik i våtsoner.

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Hvit glatt kjøkkeninnredning med heltre benkeplate med nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Fliser er montert mellom over- og underskap. Det er montert vaskemaskin, komfyr og det er tilkoblet en ventilator over platetopp.

Noe overflateslitasje må påregnes.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert normal overflateslitasje. Enkelte skapdører har behov for justering for bedre funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å lukke avvik må det gjøres tiltak.

Tiltak:

Justere skapdører og eventuelt utføre mindre overflatebehandling ved behov.

Konsekvens:

forhold kan gi redusert brukskvalitet og funksjon, samt forverring av slitasje over tid.

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Mekanisk avtrekk med kulfilter

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkenviften er kun utstyrt med kulfilter og er ikke tilkoblet avtrekkskanal ut av bygget.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å lukke avvik må det gjøres tiltak.

Tiltak:

Kjøkkenavtrekket bør vurderes etablert tilkoblet avtrekkskanal.

Konsekves:

Manglende luftutskifting og økt fuktbelastning kan føre til et dårligere innneklima

SPELALROM

ETASJE > TOALETTRUM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Gulvet er belagt med fliser, og veggene har flislagte overflater. Himlingen består av malte, glatte flater. Rommet er innredet med vegghengt toalett, servant, speil og belysning. Ventilasjonen skjer via naturlig avtrekk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Lekkasjevann ledes ikke til sluk og er ikke synliggjort. Det er sprekker i fliser på innkassing og stedvis bomlyd. Mekanisk avtrekk mangler.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å lukke avvik må det gjøres tiltak.

Tiltak:

Etablere løsning for synliggjøring av lekkasjevann. Utbedre skadde fliser og underlag. Installere mekanisk avtrekk.

Konsekvens: Økt risiko for skjulte fuktskader, dårlig luftkvalitet og ytterligere forringelse av overflater og tekniske løsninger.

Toalettrommet har generelt behov for total oppgradering.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør består delvis av synlig plast, mens øvrige deler av anlegget ligger skjult. Det er montert lekkasjestopper i kott. Stoppekran er ikke lokalisert ved befaring. Tilførselsrør vurderes som eldre og er trolig av kobber.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke benyttet tilstrekkelig tetting mellom vannrør og varerør, og utførelsen vurderes som ufagmessig Eldre tilførselsrør er skjult i konstruksjonen, og deres tilstand er ukjent. Dette medfører usikkerhet knyttet til levetid og risiko for lekkasjer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å lukke avvik må det gjøres tiltak.

Tiltak:

Eventuell utbedring kan vurderes. Eldre vannrør. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn for vurdering av videre tiltak.

Konsekvens:

Det er uvisst tilstand på skjulte vannrør i konstruksjonen. Vannrør som har passert mer enn halvparten av forventet levetid har en større sannsynlighet for lekkasjer enn nyere rør.



TG 2 Avløpsrør

Tilstandsrapport

De innvendige avløpsrørene består av PVC/plast, mens hovedstrekken sannsynligvis er av soil/støpejern. Det er viktig å merke seg at kun synlige avløpsrør er vurdert, ettersom de fleste rørføringer er skjult i boligens vegger, konstruksjoner eller innkassinger.

Røranleggets tilstand er derfor ikke fullt ut vurdert, men kun beskrevet, da dette krever spesialutstyr og fagkompetanse. Det er også viktig å være oppmerksom på at alder, fortetting og brudd representerer risikomomenter i ethvert røranlegg

Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegget er ikke synlig og er derfor ikke vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vurderingen er basert på alder. Tilstandsgrad 2 er satt fordi mer enn halvparten av forventet brukstid for det skjulte røranlegget er passert. Det er per i dag ingen tegn til funksjonssvikt, men anlegget vurderes som risikoutsatt. Det er også vurdert at avløpsrøret fra kjøkken har redusert fall i forhold til lengden, noe som kan påvirke avrenning over tid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å lukke avvik må det gjøres tiltak.

Tiltak:

Eventuell utskifting kan vurderes. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn for vurdering av videre tiltak.

Konsekvens:

Det er uvisst tilstand på skjulte vannrør i konstruksjonen. Avløpsrør som har passert mer enn halvparten av forventet levetid har en større sannsynlighet for lekkasjer enn nyere rør.

Til info: Det foreligger ingen informasjon om tidligere tilstopninger i avløpet, og vedlikeholdshistorikk for anlegget er ukjent.



TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med tilluft via vindu og avtrekk på bad.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert redusert mulighet for tilstrekkelig luftsirkulasjon og luftutskifting. Forholdet bør vurderes i sammenheng med øvrige registrerte avvik knyttet til ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å lukke avvik må det gjøres tiltak.

Tiltak:

Det anbefales å få gjennomført en vurdering av ventilasjonen i boligen av fagkyndig, med måling av luftutskifting. Ved behov bør ventilasjonsløsningen forbedres, for eksempel ved å etablere eller oppgradere mekanisk avtrekk og tilluft.

Konsekvens:

Utilstrekkelig ventilasjon føre til dårlig luftkvalitet, økt fuktbelastning og risiko for mugg- og fuktskader over tid. Dette kan påvirke både bomiljø og bygningens tilstand negativt.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstank plasser på kott.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

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

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

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2015 Ifølge tidligere salgs annonse. Forhold må undersøkes nærmere.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent Det er ikke fremlagt dokumentasjon på alt elektrisk arbeid.

Tilstandsrapport

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

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

Elektro Kompis AS, 17.02.2024: Montert nye kurser, stikkontakter, dimmere og belysning.

Elektro Kompis AS 7.5.2025: Montering av kabler under underskap inn i kanal.

Demontering av kabel bakpeis. Montering av kabler inn i kanal.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei Tilsyn utført 21.03.2022 med avvik.

Avvik lukket og sak avsluttet 10.08.2022.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

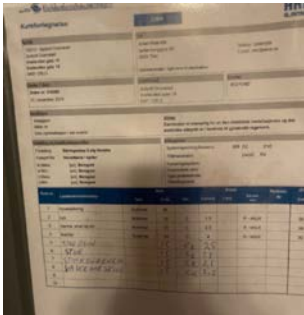
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det er registrert flere avvik og usikkerheter knyttet til det elektriske anlegget. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen og installasjonen av downlights i himling. Det er opplyst om avvik på varmekabler på bad og defekte varmekabler på toalett. Det mangler dokumentasjon på deler av det utførte arbeidet. Forholdene bør gjennomgås og vurderes av autorisert elektroinstallatør.

Generell kommentar

Kontroll i denne rapporten er utført av en bygningssakkyndig uten el-faglig bakgrunn. På ett generelt grunnlag anbefales det alltid at det elektriske anlegget blir undersøkt av en el-fagkyndig person.

Sjablongmessig prisanslag gjelder utvidet el-kontroll. Eventuelle kostnader for å utbedre/rette avvik eller igangsette tiltak må avklares med el-fagkyndig person.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Boligen har brannslukningsapparat og brannmelder.

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

Tilstandsrapport

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

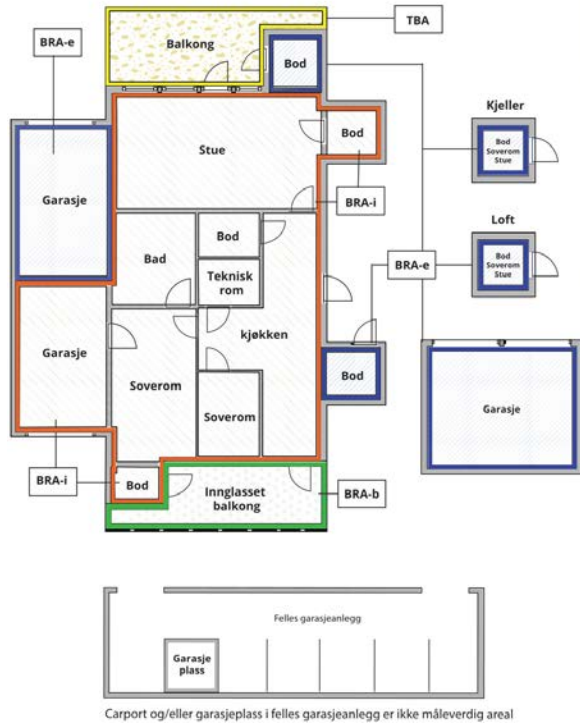
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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



Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loft		7		7	
Etasje	40			40	
Kjeller		8		8	
SUM	40	15			
SUM BRA	55				

Romfordeling

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

Kommentar

Tilhørende bod i kjeller har en gulvflate på 7 m² (BRA-e)
Tilhørende bod på loft har en gulvflate på 8 m² (BRA-e)

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke fremlagt godkjente og byggemeldte tegninger ved befarings tidspunkt. Rom er vurdert/benevnt etter dagens bruk.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Romhøyder er målt tilfeldige steder i boligen. Romhøyden er målt fra 2,02 m til 2,81 m

Til info:

Badet har en lavere romhøyde enn kravet på 2,20 meter for rom som ikke er ment for varig opphold. Målt romhøyde 2,02m

Det er etablert soverom i stue/kjøkken uten dokumentasjon på at endringen er omsøkt. Det er usikkerhet knyttet til om krav til rømningsvei er ivaretatt. I tillegg er rommet mindre enn anbefalt for å oppfylle kravene til tilstrekkelig luftutskifting. Det anbefales at kjøper foretar videre undersøkelser for å avklare om det kan føre til pålegg om tilbakeføring av tiltaket.



Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

Boligbygg med flere boenheter	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
	39	1
Kommentar		
Boligbygg med flere boenheter	Boligen har 39 m² P-rom og 1 m² S-rom (kott)	

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.4.2025	John-John Myhrvold	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	224	91		0	220.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet
Adresse							
Brettevilles gate 18							
Hjemmelshaver							
Oslo Kommune, Nordre Åsen Kv 1 Borettslaget							

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/NORDRE ÅSEN KV 1 BORETTSLAGET	948126915			Gundersen Bjørn Mathias

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
63

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Brettevilles gate 18 ligger i bydel Sagene i Oslo, i det sjarmerende området Øvre Torshov og Sandaker. Gaten er kjent for sine klassiske Torshov-gårder fra 1920-tallet, og området har en rolig atmosfære med grønne omgivelser. Beliggenheten gir enkel tilgang til kollektivtransport, med både trikk og buss i nærheten, samt kort avstand til Storo T-banestasjon og Grefsen togstasjon. I nærområdet finner du et bredt utvalg av butikker, kafeer, restauranter og parker, noe som gjør dette til et attraktivt sted å bo for både familier og unge voksne.

Adkomstvei

Offentlig og sameiets interne veier.

Tilknytning vann

Tilknytningen består av både offentlig og privat ledningsnett. De private stikkledningene frem til det offentlige nettet omfattes ikke av kommunens ansvar, og vedlikeholdet påhviler eier, det vil si borettslaget eller sameiet.

Tilknytning avløp

Tilknytningen består av både offentlig og privat ledningsnett. De private stikkledningene frem til det offentlige nettet omfattes ikke av kommunens ansvar, og vedlikeholdet påhviler eier, det vil si borettslaget eller sameiet.

Regulering

Se kommunens planer i området.

Om tomten

Andelsleilighet tilhørende Nordre Åsen Kv 1 Borettslaget . Eiendommen har en relativt flat tomt. Tomten er opparbeidet med blant annet internstier, plenarealer og diverse beplantning.

Tinglyste/andre forhold

Rekvirent oppfordres til å lese gjennom takstdokumentet nøye før bruk, for å identifisere eventuelle feil eller mangler. Takstmannen har ikke undersøkt eller vurdert reguleringsplaner eller andre forhold hos bygningsetaten, og det ble ikke avdekket spesielle forhold under befaringen. For opplysninger om andre servitutter eller bestemmelser som gjelder seksjonen/eiendommen, henvises det til Statens kartverk, Tinglysningen, på telefonnummer 32118800.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1955

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	11.04.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.04.2025	Rapport lest igjennom av rekvirent og godkjent pr mail 18.04.2025
2	09.05.2025	
3	09.05.2025	
4	09.05.2025	
5	09.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Denne tilstandsrapporten er utarbeidet etter befaring foretatt den 11.04.2025, og følger forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel), samt Norsk Standard NS 3600:2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig. Rapporten er utarbeidet av en uavhengig bygningssakkyndig fra Skade og Tilstand AS, med oppdrag å vurdere boligens tekniske tilstand på befaringstidspunktet.

Vurderingene er gjort på undersøkelsesnivå 1, hvilket innebærer visuell kontroll av tilgjengelige flater og bruk av enkle hjelpemidler som fuktindikator og nivelleringsutstyr. Det er ikke utført destruktive inngrep, åpning av konstruksjoner eller omfattende funksjonstesting av installasjoner. Hulltaking og fuktmåling er utført på egnet sted i våtrom etter krav i NS 3600, og kun med eierens samtykke.

Rapporten omfatter forhold som faller inn under andelseiers vedlikeholdsplikt. Fellesdeler er kun vurdert dersom de har direkte betydning for leilighetens funksjon eller tekniske tilstand. Konstruksjoner og installasjoner utenfor rapportens ramme, som yttertak, grunnforhold, grunnmur, drenering, felles tekniske anlegg, estetikk, planløsning og skjulte installasjoner, er ikke vurdert.

Informasjon om bygningsdeler som ikke kunne kontrolleres, bygger på alder, synlige symptomer og antakelser om oppbygning. Vurderinger og tilstandsgrader baserer seg på avvik fra referansenivået som gjaldt på oppføringstidspunktet, med unntak for våtrom og sikkerhetsrelaterte forhold, som vurderes etter gjeldende forskrifter.

Opplysninger gitt av eier eller selger, samt tidligere salgsdokumenter, er lagt til grunn der disse er vurdert som pålitelige, men er ikke verifisert. Det tas forbehold om skjulte feil og mangler som ikke er mulig å avdekke ved visuell inspeksjon. Rapporten må ikke tolkes som en garanti for at det ikke kan forekomme slike skjulte forhold.

Forhold som omfattes av elektriske installasjoner og branntekniske løsninger er kontrollert etter en forenklet metode, og det anbefales alltid ytterligere fagkyndig vurdering ved usikkerhet.

Rapporten er et beslutningsgrunnlag, og det anbefales at kjøper også gjør egne vurderinger, eventuelt med bistand fra fagpersoner, før kjøp eller gjennomføring av tiltak.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

Aktiv EM Carl Berner

Oppdragsnr.

1006250093

Selger 1 navn

Bjørn Mathias Gundersen

Gateadresse

Brettevilles gate 18

Poststed

OSLO

Postnr

0481

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

2022

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

3

Antall måneder

5

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalennr.

Document reference: 1006250093

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

- Fallforholdene mot sluk, ikke nok vinkling ifht krav. - Det er også registrert bom i enkelte fliser, samt riss og sprekker i flisfugene. - Varme under fliser i dusjrom fungerer, men kan skru seg av om temperaturen skrur for høyt. - Varmekabler i gulv i toalettrom er defekt. Se takstrapport for nærmere beskrivelse.

2

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

- Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad. Ingen arbeider på bad/våtrom av nåværende eier. Tidligere eier av bolig har rehabilitert dusjbad og toalett i 2005. Det er oppgitt at firmæt Varmt og kaldt AS har plugget ut bad og skiftet stoppekran. Videre at rørleggerbedriften Flemming Johannessen AS har montert dusjbatteri og dusjgarnityr. Øvrig arbeider antas å være utført av ufaglærte.

Arbeid utført av

Varmt og Kaldt AS, Flemming johannesen AS

2.1

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

Membran er synlig i overgang fliser til sluk. Se takstrapport for nærmere beskrivelse. - Ifht punktet under foreligger det ikke dokumentasjon på byggemelding for arbeid gjort på bad, og kan ikke garanteres. På bakgrunn av alder på bad som ihht takstrapport står ovenfor renovering er ikke dette undersøkt nærmere.

2.2

Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei☐ Ja

3

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

☒ Nei☐ Ja

4

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Det ble koblet vann og avløp til nytt kjøkken, lagt opplegg for bereder og vaskemaskin i bod, montert lekkasjestopper. Det er byttet gamle kobberør som vært synlige med nye pex-rør inntil gulv, og montert stoppekraner.

Arbeid utført av

Bygg & Power AS

Filer

Bygg og power Faktura røropplegg.pdf

5

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

☒ Nei☐ Ja

6

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

☒ Nei☐ Ja

7

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

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

Ildsted fungerer godt, godt trekk i pipe. Behov for brannteknisk vurdering eller røyktest. Se takstrapport.

8

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

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

Enkelte sprekker i himling, ingen utvikling eller forverring av det så lenge nåværende eier har bodd i leilighet. Skjevheter i gulv forenelig med byggets alder. Mer utfyllende beskrevet i takstrapport.

9

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

☒ Nei☐ Ja

10

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

☒ Nei☐ Ja

Document reference: 1006250093

11

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Kjøkken: Montering av ny kurser til platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin, stikkontakter over kjøkkenbenk. Montering av stikkontakter til kjøleskap og ventilator. Montering av lys under overskap. Montering av spottskina + dimmer. Stue: Montering av ny kurs til stua + stikkontakter. Soverom. Flyttet dimmer og taklampe + montering av 1 stikk. Soverom 2: Montering av 1 stikk. Bod: Montering av stikk til vaskemaskin + tilkobling av berede

Arbeid utført av

Elektro kompis AS,

Filer

Elektro Kompis AS. Samsvarserklæring el-kurser og kjøkken.pdf

11.1

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

☐ Nei

☒ Ja

12

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

El-anlegg kontrollert i mars 2022. Det ble funnet avvik som ble rettet opp i.

Filer

5S Risikovurdering - rapport fra risikovurdering.pdf

Sak avsluttet.pdf

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

Beskrivelse

Trolig flislegging på bad i 2005. Se punkt under bad/våtrom

15

Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei

☐ Ja

16

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Piperehabilitering 2011 Avfallsbrønner 2008 Vinduer skiftet 2004 Tak 1995 Fasade 1996 Ytterdør fra 198 - Borettslag kan kontaktes for navn på de firmaene som har utført arbeidet.

Arbeid utført av

I regi av borettslaget

17

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei

☐ Ja

18

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

☒ Nei

☐ Ja

19

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

☒ Nei

☐ Ja

20

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

☒ Nei

☐ Ja

21

Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Radonmålingsprosjektet som ble initiert på generalforsamling 2019 ble sluttført med nødvendige tiltak i berørte leiligheter. - Det ble ikke registrert verdier over tiltaksgrensen for denne boenheten.

Document reference: 1006250093

21.1

Radonmåling

Ar

2019

Verdi

Ikke oppgitt i årsmøtedokumentene

22

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei

☐ Ja

23

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Tilstandsrapport på leilighet utført av Skade og Tilstand AS i april 2025.

24

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

☒ Nei

☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25

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

☒ Nei

☐ Ja

26

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

☒ Nei

☐ Ja

27

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

☒ Nei

☐ Ja

28

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

☒ Nei

☐ Ja

Document reference: 1006250093

Dokumenter

Faktura, vedovn.pdf

Initialer selger: BMG

3

58

Initialer selger: BMG

4

59

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

☐

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

☐

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1006250093

Initialer selger: BMG

5

60

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Bjørn Mathias Gundersen	1e6dc2e822e2873755d78213adea55710e54618f	09.05.2025 12:31:18 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1006250093

→ 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>

nets

61

Boligopplysninger:

<

1: Felleskostnader

Tot. innnev. måned:		2 540
Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning		
Felleskostnader:	Bredbåndsavgift	219
	Renter og avdrag	272
	Renter og avdrag	259
	FELLESKOSTNADER	1 663
	Trappevasktillegg	127

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	41 603	Gjeld siste årsoppg.:	54 732
Klient ajourf. lån:	5 230 200	Klient gj. s. årsoppg.:	6 880 752

Spesifikasjon av lån:

Lånummer: 83987148619, Svenska Handelsbanken AB NUF

 Serielån, 12 terminer per år.

 Rentesats per 09.04.2025: 5.99% pa.

 Antall terminer til innfrielse: 46

 Saldo per 09.04.2025: 1 223 203

 Andel av saldo: 9 730

 Første termin/første avdrag: 01.03.2014 (siste termin 01.02.2029)

Lånummer: 83987188025, Svenska Handelsbanken AB NUF

 Annuitetslån, 12 terminer per år.

 Rentesats per 09.04.2025: 5.99% pa.

 Antall terminer til innfrielse: 175

 Saldo per 09.04.2025: 4 006 997

 Andel av saldo: 31 873

 Første termin/første avdrag: 30.11.2019 (siste termin 31.10.2039)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Egil Lindhart Bauer

Adresse: Borger Withs gate 11

Postnr/-sted: 0482 OSLO

E-post: naakv1@gmail.com

Webside: naakv1.no

5: Restanse felleskostnader pr. 09.04.2025

Utestående saldo:	0				
Felleskostnader:	0	Restanse:	0		
Gebyr:	0	Forskudd:	0		
Rente:	0	Overdekning:	0		

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	54 732	Andre inntekter:	35 402
Annen formue:	67 674	Utgifter:	2 742		

7: Pålydende

Pålydende:	200	Opprinnelig innskudd:	0
Andelsnr:	63	Partialobligasjonsnr:	INGEN

Boligopplysninger:

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 1926

Gårds/bruksnr: 224/79, 224/76, 224/91, 224/236, 224/238, 224/78, 224/80, 224/94, 224/96, 224/98, 224/237

Bygningstype: Uspesifisert

Feste/eiet tomt: Festet

Årlig festeavgift:150 046,00, 1,00, 1,00, 1,00, 1,00, 1,00, 1,00, 1,00, 1,00, 1,00

Avg. reguleres: 01.11.2031, <ukjent>, <ukjent>, <ukjent>, <ukjent>, <ukjent>, <ukjent>, <ukjent>, <ukjent>, <ukjent>

Bygningen er vernet som kulturminne (tidligere Gul Liste fra Byantikvaren i Oslo)

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige Forsikring ASA	Polisenr:	85401816
--------------	---------------------------	-----------	----------

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	01.01.1926	Første innflytting:	01.01.1980	SSBnr:	H0201
Etasje:	2/V	Oppvarmingstype:	Uspesifisert		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Ingen ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	1	BRA	40
Husdyrhold:	Ja	Oppr. antall rom:	1		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	013-024	P-rom	39
Ansiennitetsregler:	1 - Borettslag - 1. innflyttingsdato				

Fasiliteter:

VEDLIKEHOLD

Det vises til årsmelding for rehabilitering/større vedlikehold utført de siste årene.

TV OG BREDBÅND

Borettslaget Nordre Åsen KV I har avtale med Nextgentel for leveranse av bredbånd. Den enkelte andelseier kan bestille høyere hastighet direkte fra leverandør. Den enkelte andelseier kan bestille lineær-TV direkte fra leverandør.

STYRET HÅNDTERER SELV FORHÅNDSVARSLING / PARALELLUTLYSNING.

Parallellutlysningsgebyr kr. 6215- tilfaller borettslaget.

Internt utlysningsgebyr kr 1000,- tilfaller borettslaget.

MEGLER MÅ TA DIREKTE KONTAKT MED STYRET FOR AVKLARING AV FORKJØPSRETTEN

VAKTMESTER OG RENHOLD

Borettslaget Nordre Åsen KV I kjøper vaktmestertjenester fra Viken Renhold.

Viken Renhold ivaretar oppgaver knyttet til trappevask, plenklipping, snømåking, fjerning av tagging, daglig drift, og løpende vedlikeholdsoppgaver etter bestilling fra styret. Vaktmester sørger også for tjenester til utleielokalet i Brettevilles gate 20.

NØKLER, SKILT

Nøkler til inngangsdør, fellesarealer i egen oppgang samt vaskeri, bestilles via Naborom. Det samme gjelder skilt til ringeklokke. Skilt til postkasse og postkassenøkkel bestilles av den enkelte andelseier.

OM EIENDOMMEN

Borettslaget Nordre Åsen KV I er er registrert i Enhetsregisteret og /eller Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 948126915.

Bygningen(e) er lokalisert i Oslo kommune kommune og har 78 boligheter og 1 annen enhet.

Antall enheter som ikke er bolig (næringslokale): 1

FORSIKRING

Eiendommen til Borettslaget Nordre Åsen KV I er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA og har polisenummer 85401816.

Oppstår skade på boligen, forsøk å begrense skadeomfanget mest mulig, samt prøv å kartlegge hva som er årsak til skaden.

Skade kan meldes via forretningsfører OBF på telefon 22 12 23 40 eller e-post firmapost@obf.no eller til styret.

Forsikringen omfatter ikke innboforsikring. Den enkelte eier plikter selv å tegne innboforsikring.

BRUKSOVERLATING (UTLEIE)

Bruksoverlating er ikke tillatt uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Søknad må sendes skriftlig til styret. Ulovlig bruksoverlating anses som brudd på borettslagsloven og kan føre til salgspålegg og fravikelse.

Det er ikke tiltatt å leie ut sin bolig via korttidsutleie for mer enn 30 dager pr år.

Boligopplysninger:

Borettslaget Nordre Åsen KV I		Vår ref.:	13/63	Fødselsdato eier:	01.11.1993
BRETTEVILLES GATE 18		Type:	Frittstående borettslag		
0481 OSLO		Eiere:	Bjørn Mathias Gundersen		
Organisasjonsnr: 948 126 915					

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

FORKJØPSRETT
Ved avhending av en andel har de andre andelseierne forkjøpsrett.

FESTEKONTRAKT
Festekontrakten forlenges på samme kontraktsvilkår fra 01.11.2021 og til Borettslaget Nordre Asen Kv 1 eventuelt skulle velge å si opp festet eller innløse festetomten, jf. tomtefestelovens §36. Festeavgiften blir KPI-regulert. Ny årlig festeavgift fra 01.11.2021 ser foreløpig ut til å bli ca. kr 142 000. Endringen i konsumprisindeksen per 01.12.2011 -01.11.2021 vil imidlertid ikke være kjent før 10.12.2021

Annen informasjon:

FESTEKONTRAKT

§ 1.

Arealet.

Oslo kommune som grunneier bortfester med dette til

Boliglaget Nordre Asen kv. I

en del av elendommen har fått matr. nr. 11,13,15,17 Borger Withsgate
2,4,6
Denne har fått Kyrrre Greppsgt., 18,20,22,24 og 24b Brettevillesgate

og er 4834,7 m² stor. Målebrev, datert 7/2.1924, tinglyst 27/3.1924 er vedlagt kommunens eksemplar av festekontrakten.

Arealet bortfestes i den stand det er i på overtagelsesdagen. Kommunen har ikke noe ansvar for skjulte feil.

§ 2.

Festetiden.

Festetiden skal være 70 år og regnes fra 1/11.1951 Arealet stilles til festerens rådighet når endelig vedtak foreligger og kontrakten er undertegnet, jfr. § 15.

§ 3.

Festeavgiften — størrelse og sikkerhet.

I festeavgift betaler festeren årlig kr. 1.450,25 beregnet etter 3 pst. av grunnprisen kr. 10.- pr. m² tillagt utgifter til gateopparbeidelse m. v. etter kommunens nærmere bestemmelse.

Avgiften betales etterskuddsvis til leiegårdsbestyreren med en halvpart hver 1/5 og 1/11. og første gang 1/5.1952

Festeavgiften skal kunne reguleres, men ikke oftere enn tillatt etter de til enhver tid gjeldende prisforskrifter og i intet tilfelle oftere enn med minst 10 års mellomrom. Ved reguleringen omregnes festeavgiften etter den grunnverdi arealet har på omregningstiden og den rentefot som finnes rimelig etter vanlig rentenivå på denne tid.

Blir partene ikke enige om den nye avgift, skal den fastsettes ved skjønn av en voldgiftsrett med 3 medlemmer, hvorav en oppnevnes av formannskapet, en av festeren og en (formannen) av byfogden i Oslo.

Skjønnnet er endelig og bindende for begge parter og utgiftene deles likt mellom dem. Retten fastsetter en passende godtgjørelse til sine medlemmer.

Dersom det etter bygningsloven blir forlangt ytterligere gateopparbeidelse blir festeavgiften å forhøye med et beløp som svarer til renter av den etter bygningsloven reparerbare del av kommunens utgifter til opparbeidelse og grunnerverv. En nytter den rentefot som ligger til grunn for beregning av festeavgiften.

Grunneieren forbeholder seg til sikkerhet for festeavgiften 1ste prioritets pant i bygningen for inntil 1 — ett — års forfallen og fremtidig festeavgift.

§ 4.

Skatter m. v.

Festerne bærer alle skatter og avgifter og alle andre forpliktelser som påligger eller måtte bli pålagt grunneieren, dog ikke utgifter til gateopparbeidelse og grunnerverv som etter § 3 alene skal forrentes. Han utreder foruten lovmessig eiendomsskatt av bygninger tillike et beløp som svarer til eiendomsskatt av grunnen om denne hadde vært i festerens eie. Det sistnevnte beløp har første prioritets panterett på samme måte som festeavgiften.

§ 5.

Byggearbeidet.

Festetomten skal av festeren nyttes til oppførelse av

Tegninger og beskrivelse må foruten av de alminnelige bygningsmyndigheter også godkjennes av boligrådet.

Festeren er forpliktet til å sette byggearbeidet i gang innen måneder etter at endelig vedtak foreligger og tegningene er godkjent i samsvar med denne paragraf. Han forplikter seg til å ha fullført arbeidet innen måneder etter at det er satt i gang. For begge frister gjelder forbehold for force majeure. Oppfyller ikke festeren sine forpliktelser etter denne paragraf, kan kommunen heve festeavtalen og gå fram etter reglene i § 11, annet ledd.

§ 6.

Hagen.

Innen ett år etter innflyttingen skal det areal som er bestemt til hage være fullt opparbeidet. Hvis dette ikke er gjort, kan kommunen la arbeidet utføre på festerens bekostning. I de tilfelle hvor veien ikke opparbeides i full regulert bredde, vedlikeholdes arealet mellom reguleringslinjen og opparbeidet vei langs tomten av festeren. Beplanting som hindrer utsikt er ikke tillatt. Kommunen har rett til uten erstatning å foreta allèbeplantning på tomten innenfor grensen mot offentlig vei, hvis arealet er bortfestet til boligselskaper og industri. Kommunen har dessuten rett til å brøyte snø inn på arealet, men kommunen er ansvarlig for skade som måtte påføres gjerder ved brøytingen.

§ 7.

Vedlikehold, gjerder.

Festeren plikter å holde både bygningene og den ubebygde grunn i ordentlig stand og er for så vidt underkastet det ettersyn som kommunen måtte la foreta. Blir vedlikeholdet forsømt, kan kommunen la det utføre på festerens bekostning. Dette gjelder også avkjørslers tilknytning til veiene samt de opparbeidede veier som kommunen ikke har overtatt til vedlikehold. For de veier som er besluttet overtatt har kommunen fullt herredømme over veigrunn med snøplass. Hvor overvann fra stikkrenner eller veiens område for øvrig ikke ledes bort gjennom offentlig kloakk kan vannet gis fritt avløp fra veiens område. Festeren plikter å sette opp og vedlikeholde gjerder mot gater og offentlige plasser (parker) i samsvar med bygningsmyndighetenes bestemmelser. Gjerder tillates dog ikke oppsatt uten etter veivesenets bestemmelse. Delegjerder skal være ensartet. — Festeren plikter å refundere sin nabo halvparten av de utgifter denne har hatt til gjerde.

§ 8.

Forsikring.

Festeren plikter å holde alle bygninger fullverdig forsikret i Norges Brannkasse eller i et annet forsikringsselskap som kommunen godkjenner. I tilfelle av brann er festeren forpliktet til snarest mulig å utbedre skaden eller oppføre ny bygning med samme formål som den brente. — Festeren skal forevise panterklæring fra selskapet.

§ 9.

Ledninger og adkomst over eiendommen.

Festeren må finne seg i at kommunen på og over den ubebygde del av tomten sørger for adkomst og lar utføre ledningsarbeider med vedlikehold som er nødvendig for bruk eller bebyggelse av andre tomter. Festeren må ikke utføre anlegg som hindrer eller unødig vanskeliggjør tilsyn og reparasjon av de nevnte arbeider. For mulig ulempe og skade som volder ved forannevnte arbeider, tilkommer festeren godtgjørelse, der i mangel av enighet fastsettes av voldgiftsrett der oppnevnes og treffer sin avgjørelse på den måte som er nevnt i § 3.

Festeren plikter å erstatte skade som volder på annenmanns tomt ved at kommunen utfører slike arbeider på denne til fordel for festeren. — Kommunen skal ha uhindret adgang til tomten ved besiktelser, takster over eiendommen o.l.

§ 10.

Fremleie og fremlån m. v.

Bortleie eller fremleie av det festede område eller bygninger, er ikke tillatt uten kommunens samtykke. Det samme gjelder for bortlån eller fremlån.

Festeren har rett til å pantsette festeretten sammen med de bygninger som er ført opp på tomten.

§ 11.

Misligholdelse.

Betales ikke festeavgiften eller det beløp som er nevnt i § 4 annet punktum, i rett tid, er kommunen berettiget til for sitt krav uten søksmål å sette festeretten og de bygninger festeren har oppført til tvangsauksjon. Det samme gjelder kommunens krav for vedlikeholdsarbeide ifølge § 7, annet punktum.

Dersom festeren vesentlig misligholder sine forpliktelser etter denne kontrakt, kan kommunen heve festekontrakten og overta bebyggelsen etter takst av voldgiftsretten, jfr. § 3, på grunnlag av den verdi bebyggelsen har når den blir stående på eiendommen, jfr. § 12, siste ledd.

Før det blir tatt skritt til inndrivelse ved tvangsauksjon (første ledd) eller hevning (annet ledd), skal kommunen i rekommandert brev varsle panthaverne etter grunnboken. Disse kan avverge tvangsauksjon eller hevning ved innen 1 måned etter at varsel er gitt å innbetale skyldig festeavgift med påløpne omkostninger og renter fra forfall, eller innen samme tid å gi erklæring om at de vil oppfylle de andre plikter som er misligholdt av festeren innen en frist som nærmere blir fastsatt av kommunen.

§ 12.

Fornyelse av festet, innløsning av bygningene m. v.

Kommunen skal innen ett år før festetidens utløp gi festeren underretning om den på ny akter å bortfeste tomten. I så tilfelle er den tidligere fester fortrinnsvis berettiget til å fornye festet og kommunen berettiget til å fastsette avgiften på grunnlag av tomtens daværende verdi og den rentefot som finnes rimelig etter vanlig rentenivå på denne tid og i samsvar med prisforskrifter som da måtte gjelde. Blir partene ikke enige om avgiften, fastsettes den på det grunnlag som her er nevnt, ved skjønn som nevnt i § 3.

Når festet utløper skal festeren stille grunnen til kommunens rådighet i ryddiggjort stand, men kommunen skal ha rett til å overta bygningene etter den verdi bygningene har på denne tid. Ved verdsettelsen av bygningene skal det tas hensyn til dissens alder og den stand de er i, men ikke til tomten og dens beliggenhet. Dersom partene ikke er enige om ansettelsen av bygningenes verdi blir verdien å fastsette på det grunnlag som her er nevnt ved skjønn etter § 3. Kommunen kan avgjøre om bygningene overtas etter at verdien er fastsatt.

§ 13.

Forkjøpsrett.

Ønsker en fester eller hans bo å overdra sin festerett og de bygninger som står på det festede område til andre enn ektefelle, foreldre, etterkommere i rett nedstigende linje eller søsken, har kommunen forkjøpsrett. I mangel av enighet om prisen blir den å fastsette ved skjønn som nevnt i § 3, etter den verdi bebyggelsen har når den blir stående på eiendommen, jfr. § 12, siste ledd. Etter at prisen er fastsatt, treffer kommunen bestemmelse om den vil overta. Andre overdragelser enn nevnt i 1. punktum skal godkjennes av kommunen.

§ 14.

Omkostninger.

Festeren bærer alle utgifter til måling, takst m. v. av arealet og til stempling og tinglysing av festekontrakt og målebrev, og til dekning herav deponerer han kr. ved festekontraktens underskrift.

§ 15.

Ikrafttræden.

Festekontrakten undertegnes og trer i kraft når endelig vedtak foreligger. Festeforholdet er dog betinget av at prisen godkjennes av prismyndighetene og av at festeren eventuelt får konsesjon. Oppnås ikke dette, faller tomten tilbake til kommunen uten vederlag til noen av partene.

§ 16.

Voldgiftsrett.

Tvist på grunnlag av denne kontrakt avgjøres av en voldgiftsrett oppnevnt etter reglene i § 3. Voldgiftsretten avgjør også hvorledes omkostningene skal fordeles mellom partene. Den som avgjørelsen i alle vesentlige punkter går imot, skal bære alle omkostninger.

Denne kontrakt er utferdiget i 2 — to — eksemplarer hvorav festeren og kommunen hver beholder ett.

Særbestemmelser:

Hvis og/så lenge det hviler lån av Den Norske Stats Husbank på hus på den festede grunn skal:

1. Festekontrakten ikke utløpe selvom kortere festetid er avtalt.
2. Tomta ikke kunne forlanges ryddet.
3. Husbanken og kommunen i tilfelle festededighet være berettiget til å sette inn ny fester for den gjenværende del av lånets løpetid.
4. Hvis grunneieren har betinget seg panterett i bygningen(e) på tomte for festeavgiften, skal han bare ha prioritet for forfallen festeavgift for et år foruten retten til fremtidig festeavgift.

Kommunens forkjøpsrett skal være prioritert etter Husbankens lån og eventuelle nedskrivningsbidrag. Dog skal forkjøpsretten gjelde så lenge Husbanken blir holdt skadesløs og får dekket sitt lån og eventuelle nedskrivningsbidrag med tillegg av renter og omkostninger.

Oslo, den 30. desember 1955

Som fester:
Boliglaget

For Oslo kommune:

BOLIGRÅDMANNEN

Bernhard Bergersen Nordre Åsen kv. 1

Jeg bekrefter herved at festeren har underskrevet i mitt nærvær og at han/hun er over 21 år.

I henhold til Bystyrets vedtak av 19/4.1951 vilkesprioritet med inntil 1-ett års forfallen og fremtidig festeavgift til fordel for 1. og 2. prioritets pantobligasjoner på henholdsvis kr. 2.028.600.- på kr. 1.152.700.- begge til Den Norske Creditbank.

Oslo, den 30/12 1955.

BOLIGRÅDMANNEN

[Signature]
Johansen & Nielsen, Oslo

Amundsen 13 Tegning 575 1923

Ferdig attestert 12/2-1923

Expeditions-Dokument

angående vaaningskios

Matr.-No. 20 Havn Havneg Gole

Indlevert 29 mai 1923 Attestert 13/1923

Oversendes Hr. Opmålingsvesen til Erklæring angående Grundens Matr.-No. Grændser og Naboforhold, Hr. Reguleringschefen til Erklæring angående Reguleringsbestemmelser paa hvilende Servitutter m. V. samt Afgivelse af de i § 36 omhandlede Bestemmelser, cfr. § 14, samt Vand- og Kloak- væsenet, til Afgivelse af de i § 39 omhandlede Bestemmelser.

Kristiania den 7/5 23

[Signature]

[Signature]

[Signature]

[Signature]



FIRESAFE AS
Postboks 6411 Etterstad
0605 OSLO

Deres ref.: Marius Pedersen
Vår ref. (saksnr.): 201312101 - 5
Oppgis alltid ved henvendelse
Saksbehandler: John Philip Santillan
Dato: 22.09.2020

Adresse: BRETTEVILLES GATE 18
Tiltakshaver: Nordre Åsen Kvartal 1
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus
Eiendom: 224/91
Søker: Romerike Svakstrøm AS
Tiltaksart: Oppføring av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Brettevilles gate 18

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for installasjon av brannalarmanlegg, mottatt 10.08.2020.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/>

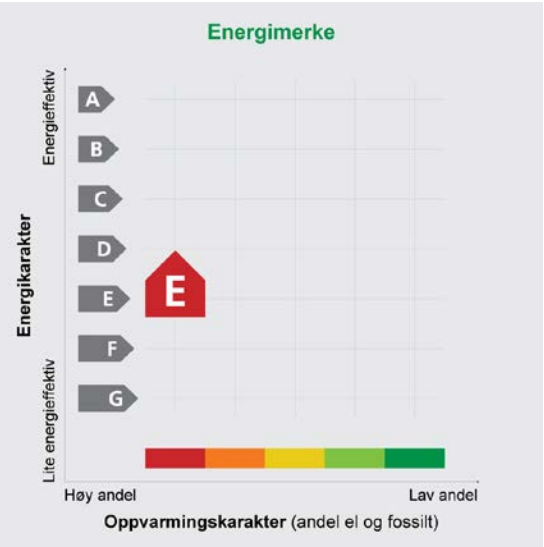
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

John Philip Santillan - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune
Besøksadresse: Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse: Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo
Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org. Nr.: NO 971 040 823 MVA



Adresse	Brettevillesgate 18
Postnr	0481
Sted	Oslo
Andels-/leilighetsnr.	63 / H201
Gnr.	244
Bnr.	91
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	0
Bolignr.	
Merkenr.	A2021-1339233
Dato	01.12.2021



Innmeldt av

Energiaattesten er bekreftet og offisiell.

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

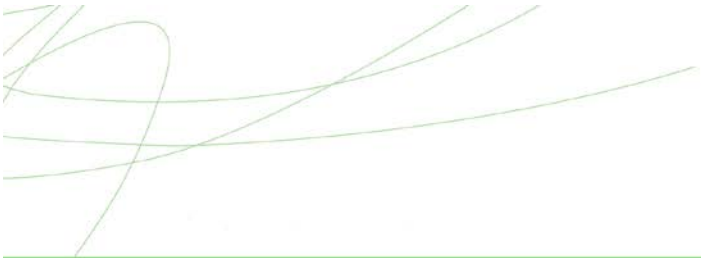
Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk: 6 918 kWh pr. år			
Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:		6 918 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
		0 liter olje/parafin	0 kg gass
		0 kg bio (pellets/halm/fiis)	0 liter ved



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

- Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
- Tips 2: Luft kort og effektivt
- Tips 3: Redusér innnetemperaturen
- Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

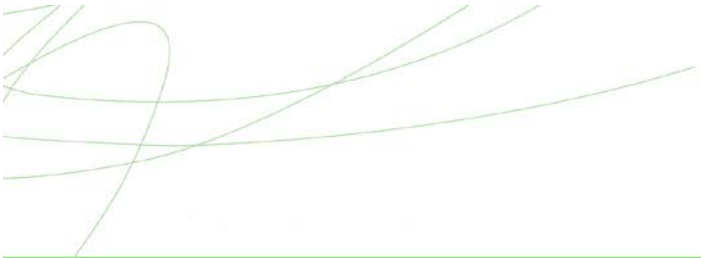
Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Montere tetningslister
- Etterisolering av yttervegg
- Termografering og tetthetsprøving
- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- Tetting av luftlekkasjer
- Utskifting av vindu
- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.



Boligdata som er grunnlag for energimerket

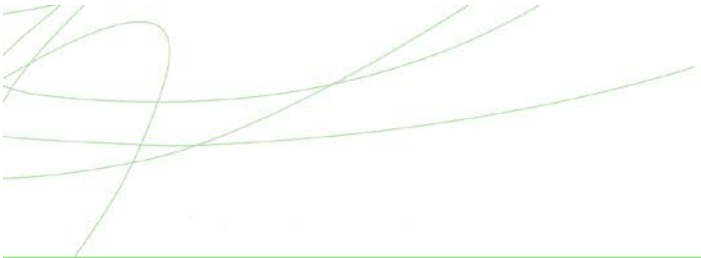
Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

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

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1926
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	40
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon	
Oppvarming:	Elektrisitet
Ventilasjon:	Periodisk avtrekk fra bad/kjøkken
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for pristastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)	
Adresse: Brettevillesgate 18	Gnr: 244
Postnr/Sted: 0481 Oslo	Bnr: 91
Leilighetsnummer: H201	Seksjonsnr:
Bolignr:	Festenr:
Dato: 01.12.2021 12:01:22	Bygnnr: 0
Energimerkenummer: A2021-1339233	
Ansvarlig for energiattesten:	
Energimerking er utført av:	

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindspærre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 4: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m2K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak 5: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 6: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 7: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 8: **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Brukertiltak

Tips 1: **Følg med på energibruken i boligen**

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tips 2: **Luft kort og effektivt**

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tips 3: **Redusér innnetemperaturen**

Ha en moderat innnetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tips 4: **Bruk varmtvann fornuftig**

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tips 5: **Slå av lyset og bruk sparepærer**

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tips 6: **Vask med fulle maskiner**

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tips 7: **Slå el.apparater helt av**

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tips 8: **Spær strøm på kjøkkenet**

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet/boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tips 9: **Velg hvitevarer med lavt forbruk**

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Nabolagsprofil

Brettevilles gate 18 - Nabolaget Sandaker/Grefsenbyen - vurdert av 551 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Etablerere
- Studenter



Offentlig transport

Nordpolen skole Linje 30, 58	3 min 0.3 km
Grefsenveien Linje 11, 12, 18	3 min 0.3 km
Storo Linje 4, 5	8 min 0.6 km
Grefsen stasjon Linje RE30, R31	9 min 0.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	11 min 4 km

Skoler

Nordpolen skole (1-10 kl.) 655 elever, 36 klasser	3 min 0.2 km
Fernanda Nissen skole (1-7 kl.) 521 elever, 25 klasser	11 min 0.9 km
Akademiet realfagsskole Oslo (7-10 kl.) 160 elever, 12 klasser	12 min 1 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 104 elever, 8 klasser	12 min 1.1 km
Morellbakken skole (8-10 kl.) 392 elever, 30 klasser	14 min 1.1 km
Nydalen videregående skole 960 elever	20 min 1.6 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	6 min 2.3 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 81/100



Kvalitet på skolene

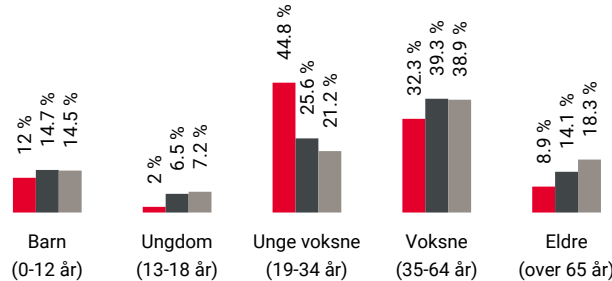
Veldig bra 79/100



Naboskapet

Høflige 58/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Sandaker/Grefsenbyen	9 567	5 789
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Ragnas Hage (0-5 år) 126 barn	2 min 0.2 km
Thor Olsens barnehage 2 (0-5 år) 117 barn	3 min 0.2 km
Espira Grefsen Stasjon barnehage (1-5 år) 151 barn	4 min 0.3 km

Dagligvare

Joker Sandaker Søndagsåpent	3 min 0.3 km
Kiwi Torshov	3 min

Primære transportmidler



1. Trikk



2. Egen bil



Kollektivtilbud

Veldig bra 96/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 85/100



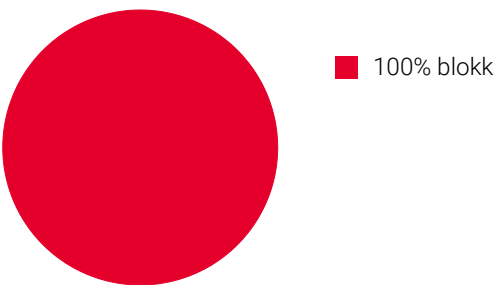
Aktivitetstilbud

Meget bra 83/100

Sport

Haarklous plass Fotball m.m	8 min 0.6 km
Muselunden Ballspill, fotball	11 min 0.7 km
Sandaker Treningssenter	4 min
Fresh Fitness Storo	7 min

Boligmasse



«Det er veldig sentralt og samtidig rolig og rent.»

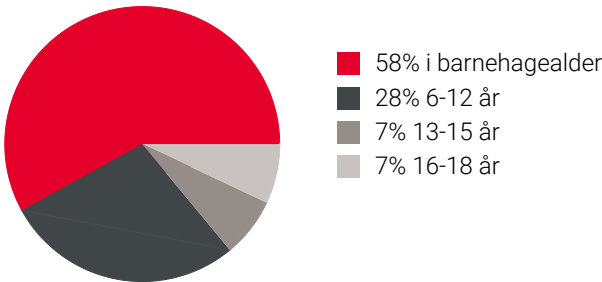
Sitat fra en lokalkjent



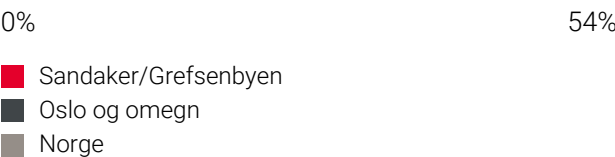
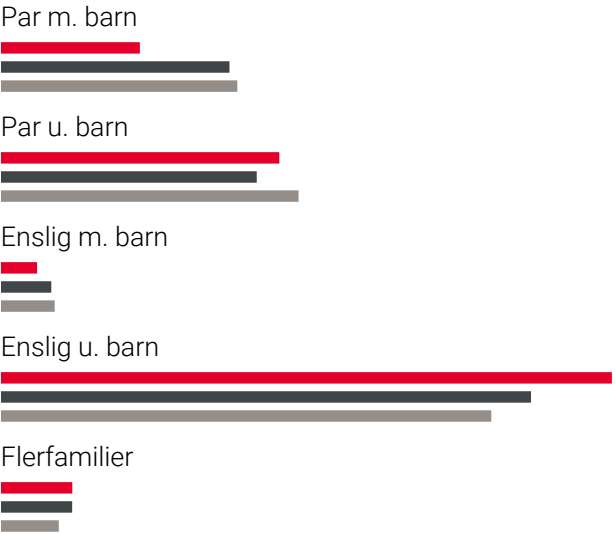
Varer/Tjenester

Sandaker Senter	7 min
Vitusapotek Sinsen	7 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)

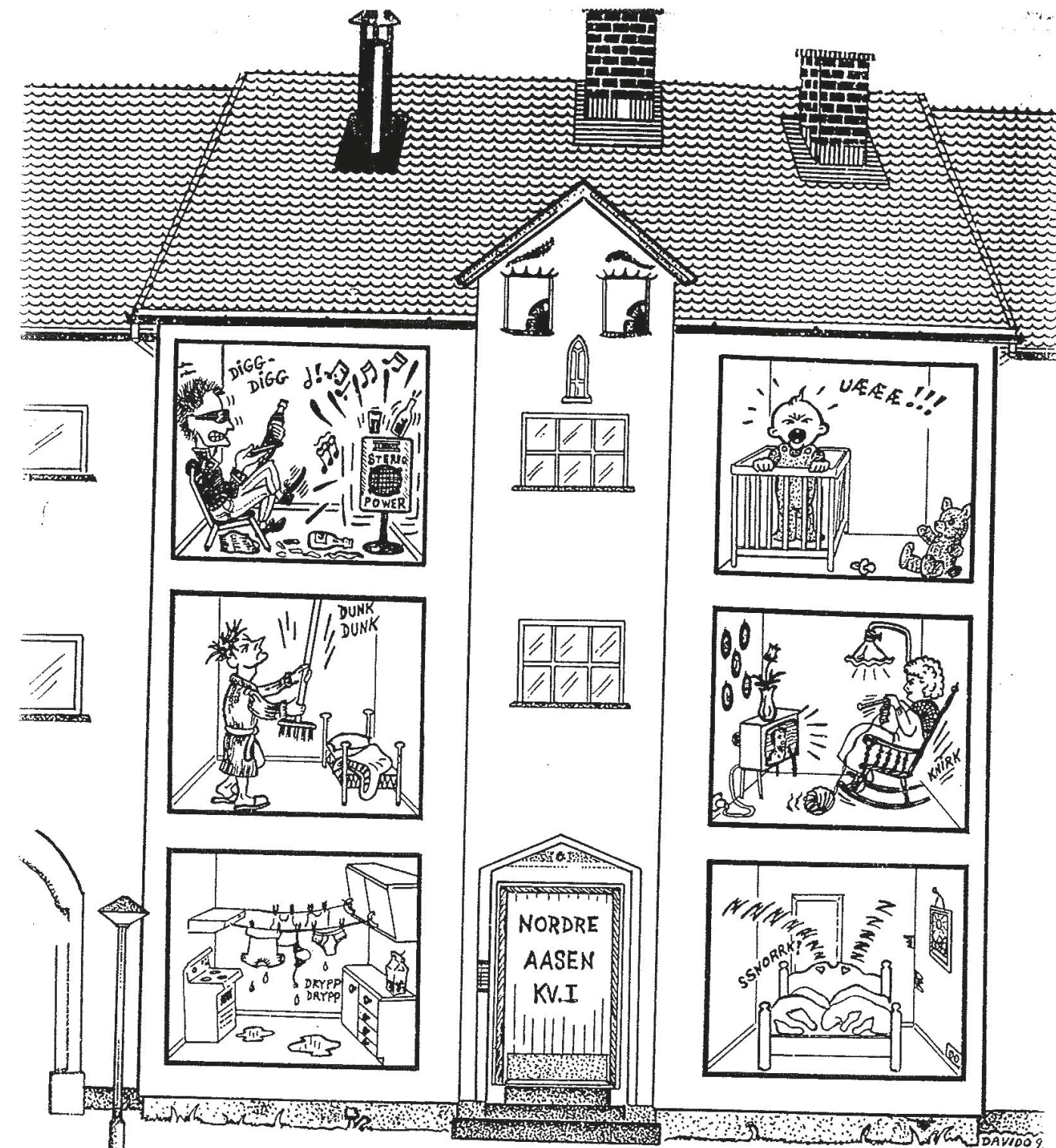
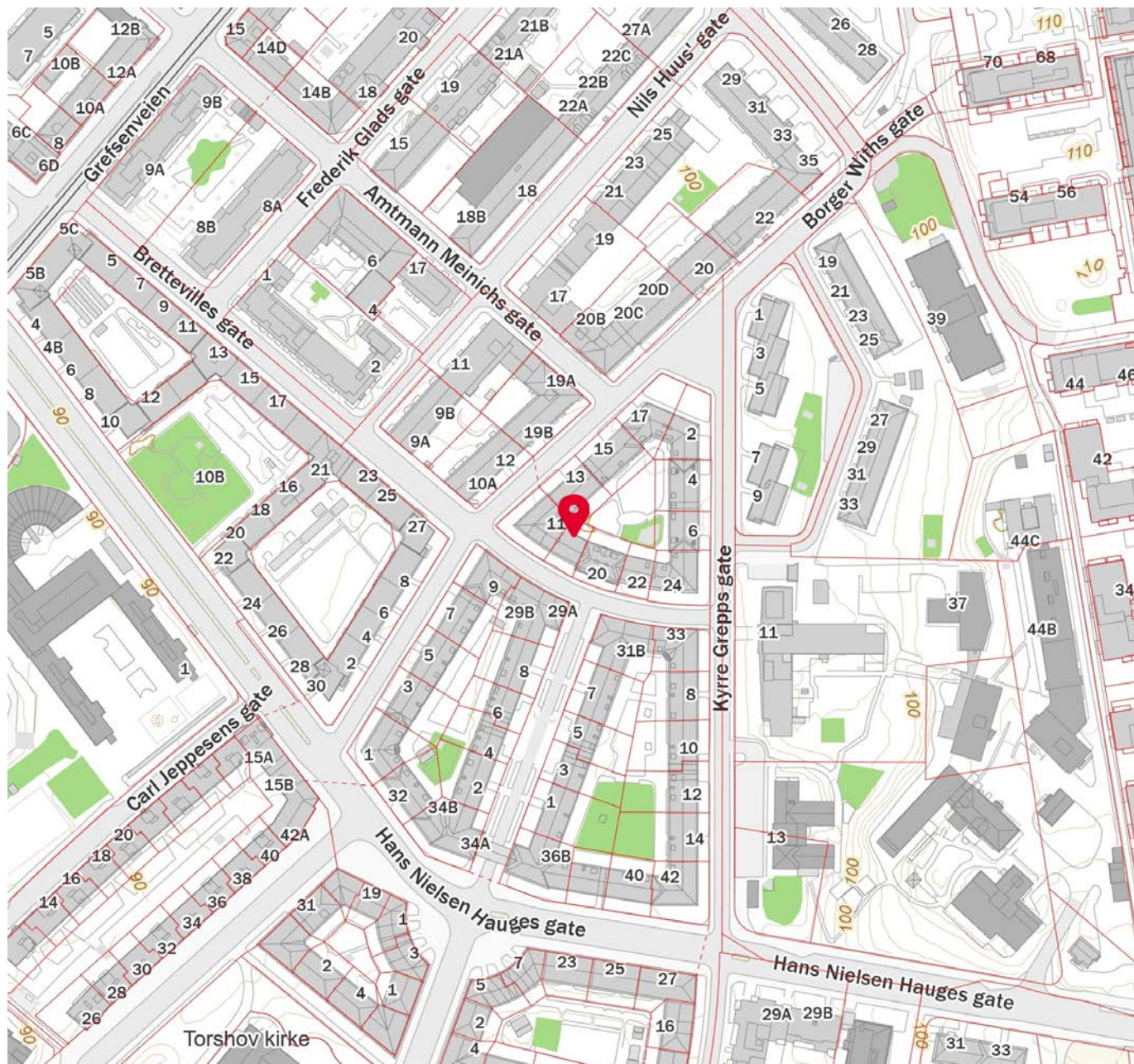
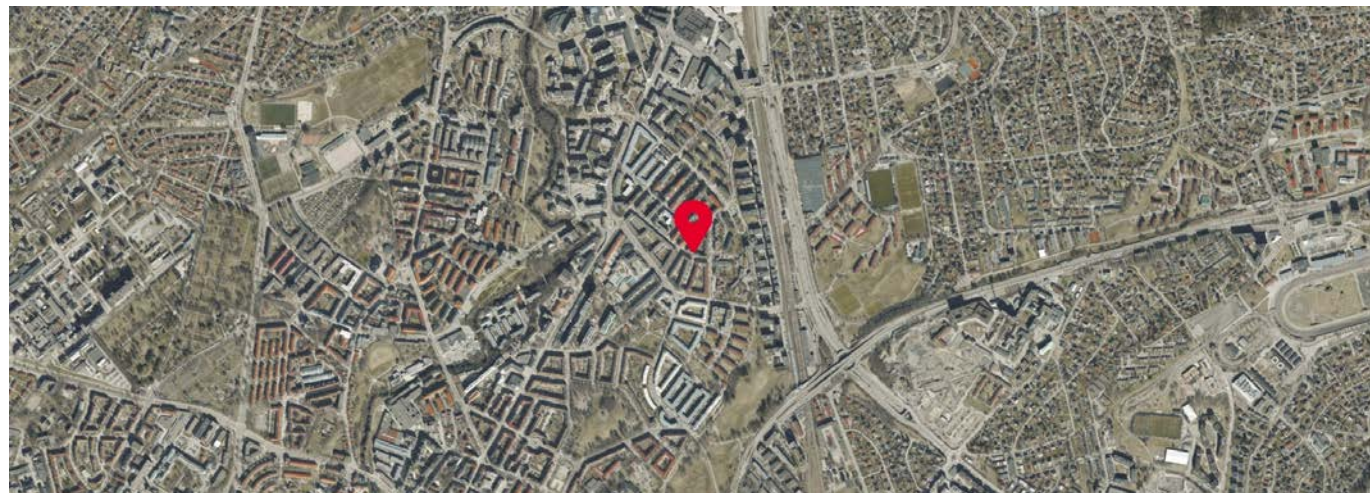


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	20%	33%
Ikke gift	72%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%



Velkommen til Nordre Åsen kv. I !

Gården vår ble bygget i 1925 og består av 76 leiligheter, både ett-, to- og tre-roms.

Beboerne her er i alle aldersgrupper, og er enige om at Nordre Åsen er et greit sted å bo. Vi håper du også vil trives !

Styret/Velferden.

NOEN OPPLYSNINGER om Borettslaget NORDRE ÅSEN Kv.1

STYRET

Borettslaget har generalforsamling fast en gang i året (om våren). Da velges et styre sammen med en formann/styreleder. Vi oppfordrer alle andelseiere til å delta på generalforsamlingene. Her får du opplysninger og kan være med å ta beslutninger som gjelder gården. Husk at dersom du ikke møter opp, kan du heller ikke si noe på de vedtak som blir fattet! Dessuten kan det jo være hyggelig å bli mer kjent med naboene i Borettslaget.

Du som er leietaker (framleie), er selvsagt også velkommen til generalforsamling, selv om du her ikke vil ha noen stemmerett.

Styremøter blir holdt ca en gang i måneden. Hvis du skulle ha noe på hjertet i denne anledning, kan du legge en lapp eller ringe beskjed til en i styret, jfr. listen over alle valgte representanter i styret og ulike utvalg/komitéer. En slik liste blir fornyet og delt ut etter hver generalforsamling.

STYRE- og MØTEROMMET i nr 11

Høsten 1995 er vi i ferd med å få innredet et 30-40 kvm stort rom i kjelleren i nr 11 primært som Borettslagets nye styrerom. Dersom våre andelseiere i en eller annen sammenheng skulle ha behov for et slikt forsamlingslokale noe større enn egen stue, er det bare å ta kontakt med en i styret.

VELFERDEN

– er en liten komité som har til oppgave å arrangere dugnader, organisere hyggelig samvær i gården nå og da, samt ansvar for å få satt opp et juletre. Det er alle beboernes oppgave å gjøre forefallende hagearbeid, selv om det har vist seg at det som oftest er velferden som har måttet ta seg av dette også. De siste årene har f.eks. en av våre beboere vært flink med å se til rosene. Vi ber alle om selv å gjøre en innsats for trivselen i gården !!

FLAGGHEISINGEN

Borettslaget har en valgt komité som har ansvaret for flaggheising på de offisielle flaggdager, samt etter spesielle ønsker ved store runde dager. Husk i så fall å ta kontakt med en i denne komitéen.

PORTNER

Borettslagets portner har ansvar for å skifte lyspærer i oppganger, kjellere og på loftene. Likeså skal denne måke snø om vinteren, klippe plenene om sommeren samt gjøre forefallende arbeid som å feie i gårdsrommet og en viss grad av generelt opprydningsarbeid. Ønsker eller beskjeder til portner kan best meldes over telefon (han har telefonsvarer), eller med en skriftlig beskjed i hans postkasse i Borger Withsgt. 15. Telefonnummeret finner du også på den årlige navnelisten

GÅRDSROMMET

– er vårt felles "oppholdsrom". Om sommeren setter vi ut benker og bord og lekeapparater for de minste. Derfor må vi alle sørge for en viss orden her, og at vi alltid rydder opp etter oss. Som oftest blir det satt ut et glass med lokk beregnet på sigarettstumper. Vær snille ikke å kaste dette fra dere.

Bilkjøring i gårdsrommet er **bare** tillatt i spesielle tilfeller som ved flytting, syketransport, og ved bruk av drosje for eldre og/eller uføre. Bilen må i så fall fjernes når du er ferdig med å laste ut av den. Merk at eneste vei å komme inn med bil er fra Borger Withsgt. Det er selvsagt ikke lov å kjøre på plenen, så vær så vennlig å være forsiktig når du kjører ut og inn.

HUSK: unødig kjøring forurenses luften og kan irritere andre beboere. Dette gjelder også i høyeste grad om det skulle forekomme sent på kvelden.

DUGNAD

Borettslaget har dugnad i hvert fall hver vår. Når det er større arbeider som skal utføres, kan det bli flere dugnadskvelder. Disse kan være en fin måte å bli bedre kjent med andre beboere på, og det forventes at ALLE kan gjøre en innsats her. Da kan det være ulike typer av oppgaver slik at alle kan finne noe som passer for dem – f.eks. hagearbeid, beising/maling, rydding, feiing eller lignende. Slike dugnader er ikke bare strev, det kan bli tid til en prat over en kaffekopp også !

TRAPPEVASK / VINDUSVASK

Du deler trappevask med dine naboer i samme etasje. Et skilt skal henge ved en av entrédørene og dermed angi at det er dennes tur til trappevask. Etter utført arbeid flyttes klossen over til entrédøra ved siden av. Du har ansvaret for å vaske eget etasjeplatå samt trappen ned til neste etasje. Sørg også for at vinduet blir vasket nå og da. Husk at dette også skal gå på omgang.

De som bor i **3.etasje**, har dessuten ansvaret for å vaske trappa opp til loftet, mens de i **1.etasje** har ansvaret for kjellertrappa, men disse kan tas noe sjeldnere

BEISING AV VINDUENE

Du har selv ansvar for vedlikehold av dine egne vinduer. Beis til dette kan du få ved å henvende deg til styret eller velferden.

Forøvrig har hver beboer selv ansvar for dører, rør, vinduer etc. i sin egen leilighet.

VASKERIENE

Det finnes to vaskerier i Borettslaget – i kjelleren i oppgangene 15 og 22, begge med inngang fra gårdrommet.. Vaskeriene kan du selv benytte når du måtte ha behov for det, men etter visse tidsbegrensninger, se nedenfor. Du kommer inn ved å bruke din egen gatedørsnøkkel/kode og en egen vaskeromsnøkkel.

I hvert vaskeri er det automatisk vaskemaskin, egen sentrifuge og tørketrommel. Myntautomat er i sikringskap utenfor vaskerommene. For tiden koster det en 10-kroning for hver vask. En bruksanvisning finnes også oppslått.

Vasketider: Hverdager kl 08 – 20
Lørdager kl 08 – 16
Ikke søn- og helligdager

Det er viktig at disse tidene blir overholdt, ikke minst av hensyn til beboerne som bor nærmest i den samme oppgangen.

Husk også å vaske og rydde etter deg i vaskerommet når du er ferdig. Ta med deg eventuell tom-emballasje. Husk dessuten å fjerne loen fra tørketrommelen, i en luke nederst på maskinen.

TØRKEPLASS

Benytt helst det tørkestativet som er nærmest det vaskerommet du har benyttet. Vasker du med egen vaskemaskin, bes du benytte tørkestativet utenfor oppgang nr 18.

Hvis du har tøy ute om natten på hverdagene, er dette på eget ansvar. Tøyet må i så fall være fjernet innen kl 08.00 neste morgen fra tørkestativene som er utenfor hhv. nr 15 og 22.

Det er dessuten tørkeplass på loftet over hver av oppgangene. Merk at det ikke skal henge tøy ute

**lørdager etter kl 17.00
samt søn- og helligdager.**

TEPPEBANKING UTE er bare tillatt i følgende tidsrom:

mandager	kl 08 – 12
onsdager	kl 18 – 20
fredager	kl 18 – 20

Hvis du skulle ha tøy til tørk hengende ute i disse tidsrommene, er du selv ansvarlig om klærne eventuelt skulle bli støvete eller tilskitnet.

NØKKELE TIL YTTERDØR/GATEDØR kan event. anskaffes/kjøpes av Borettslagets formann/leder. Merk at din egen entrédør er du selv ansvarlig for, og ekstranøkkel her får du slipt til ved de fleste steder som utfører slikt.

CALLINGANLEGG

Kontakt borettslagets formann om det skulle være feil på anlegget ditt.

NAVNESKILT

for hhv. postkasse og ringeklokken ute blir anskaffet av Borettslaget for beboers regning. Disse skal være standardisert. Navneskilt til egen entrédør inne i oppgangen står enhver fritt å ordne selv. Husk imidlertid at også denne døra skal være navnet.

KABELNETT FOR RADIO/TV

Borettslaget er tilknyttet et kabelnett. Om det skulle dukke opp en feil på ditt eget fjernsyn, bes du selv om å kontakte **Janco**.

OM HUNDEHOLD I BORETTSLAGET

Først så sent som ved generalforsamlingen i 1995 ble det åpnet adgang for våre beboere til å ha hund boende hos seg – under forutsetning av at visse regler blir overholdt :

→ *Ethvert hundehold må det søkes skriftlig om, og vedkommende må dernest undertegne eget supplement til husleiekontrakten der det er spesifisert hvilke krav som må være tilfredsstilt:*

- *Hunden må føres i bånd på Borettslagets eiendom.*
- *Det er ikke tillatt å luften dyret på Borettslagets eiendom.*
- *Hvis dyret er til sjenanse for Borettslagets øvrige beboere og årsak for skriftlige klager, kan eier pålegges å kvitte seg med dyret, subsidiært å flytte fra Borettslaget.*

REGLER FOR FRAMLEIE

Dersom du av en eller annen grunn må reise bort fra din leilighet for lengre tid og trenger å leie ut din leilighet, skal styret ha en skriftlig søknad om en slik framleie. Her skal det aktuelle tidsrom være angitt, samt navn på ny leietaker. Det vanligste i så fall er at andelseier selv betaler inn den ordinære husleien, og at framleietaker betaler inn avtalt leiebeløp til andelseiers egen konto. Vi minner om at du som andelseier – etter Borettsloven – er ansvarlig for at husleien blir betalt inn i tide.

Vedtektenes § 7 om framleie:

Framleie kan tillates dersom andelseier av særlige grunner er midlertidig bosatt annet sted. Framleieavtalen må på forhånd være skriftlig avklart med Borettslagets styre. Om en slik framleie skulle strekke seg over lengre tid, må den i så fall fornyes hvert år for godkjenning av styret.

SALG AV LEILIGHET / FORKJØPSRETT

Om du skal flytte og selge din leilighet, er det greit å kjenne til følgende rutiner. Som oftest benytter en seg av et meglerfirma som dermed tar seg av det meste som visning av leiligheten, nødvendig annonsering og salgskontrakt med ny kjøper.

Merk imidlertid at andelseiere har forkjøpsrett til leilighet etter avtalt pris. Dersom det i så fall blir avtalt en salgssum med en potensiell ny kjøper, skal leiligheten for det samme beløp først være tilbudt Borettslagets andelseiere med et oppslag i alle de 11 oppgangene med angivelse av selger, adresse, etasje, leilighetens areale, pris, samt navn på kontaktperson for visning av leiligheten. Et slikt oppslag skal være på plass i min. 14 dager. Først etter dette, om ingen skulle melde sin interesse, kan det avtales overtakelse for nye andelseier. Dog først etter at en såkalt *godkjenning* skriftlig er avsendt fra Borettslaget til den aktuelle megler, og med kopi til OBF.

For å unngå unødige komplikasjoner, vil det være en fordel om alle som skal selge sin leilighet først tar kontakt med Borettslagets styreleder.

Styret

okt.1995

BORETTSLAGETS ORDENSREGLER

sist revidert på generalforsamlingen 27.4.1988 og 27.4.1955

Leieren er i henhold til leiekontrakten forpliktet til å overholde følgende fastsatte ordensregler.

1. Alle beboere er pliktig til å ha navn på inngangsdør, postkasse og ringeapparat ute.
 2. Leieboerne må vise gjensidig hensynsfullhet ved bruk av tørkeplass, vaskeriene o.l.
 3. Tøy må kun henges til tørk på dertil bestemte stativer, ikke på gjerder, i vinduer e.l. Tøy som tørkes oppe på loftene, må vries godt eller sentrifugeres før det henges opp.
 4. Det er ikke tillatt å riste, lufte eller banke tepper, gangtøy og sengetøy på verandaer, i trappeoppganger eller vinduer.
 5. Banking av tepper kan bare foretas etter allerede oppsatte tider: mandager 08-12, onsdager og fredager 18-20.
 6. Tøy må ikke henge ute på lørdager etter kl 17 – og ikke på søn- og helligdager.
 7. Utlufting av leiligheten må ikke gjøres ut mot felles oppgang.
 8. Naboene må ikke forstyrre hverandre med unødig bråk. Radio/TV/musikkanlegg må benyttes hensynsfullt, særlig etter kl 22 da det etter denne tid skal være ro så vel ute som inne. Lek må ikke foregå i trappene, på loftet eller i kjelleren.
 9. Hamring, boring e.l. må ikke skje etter kl 22 eller på søn- og helligdager.
 10. Avfall må legges i søppelkassene og ikke settes ved siden av. Ikke fyll på mer i en kasse enn det er plass til slik at lokket kan klemmes igjen – husk det er flere kasser. Møbler og inventar som skal kasseres må beboeren selv kjøre vekk. Avfall som bleier, bind o.l. må ikke kastes i WC.
 11. Kjøring i gården tillates bare til syketransport, nødvendig varetransport e.l. – og må foregå med særlig forsiktighet. Innkjøringen skal skje fra Borger Withsgt.
 12. Det er ikke adgang til å parkere bil eller motorsykkel i gårdsrommet uten særskilt tillatelse. Sykler, barnevogner o.l. skal ikke settes i trappeoppgangen.
 13. Det er adgang til å søke borettslaget (skriftlig) om å ha hund i leiligheten. Ved godkjenning må leietaker undertegne egen avtale som supplement til husleiekontrakten – som viser de forpliktelser dette vil medføre.
 14. Trapper rengjøres 1-2 ganger i uken. Den som har trappevask, plikter å påse at trappeoppgangen med vindu holdes rent. Hovedrengjøring av loft samt vegger og beslysningsarmatur i oppgangen, besørgeres rengjort så ofte det er nødvendig - mot at eventuelle utgifter fordeles mellom oppgangens beboere, eller at hovedrengjøring besørgeres på dugnad.
 15. Plener og beplantning må skjermes så vel sommer som vinter. Det er ikke tillatt å legge snarveier over plenene.
 16. Leieboerne må til enhver tid rette seg etter de påbud som borettslaget gir til opprettholdelse av ro og orden i felles interesse og til beskyttelse av eiendommen.
 17. Portneren har plikt til å påtale overtredelse av bestemmelsene.
- Vær oppmerksom på at hvis leieboerne tar tilbørlig hensyn til disse ordensreglene, vil en medvirke til å skape ordnede forhold og høyne boligkulturen innen borettslaget.

GOD TRIVSEL !



Propr AS

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86509522
42013/ 42013INFOLAND

Vår ref (Saksnr):

Dato: 09.04.2025
Saksbehandler: Siraj, Tariq

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.224 BNR. 91

Vi viser til bestilling av 20250408 for BRETTEVILLES GATE 18.

GNR. 224 BNR. 91

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 04.03.1924.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

234 m²

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Vi gjør oppmerksom på at eiendommen har grenser som er usikre. Det vil derfor kunne være uoverensstemmelse mellom arealet målt i kartet og arealet oppgitt i arealbekreftelsen.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

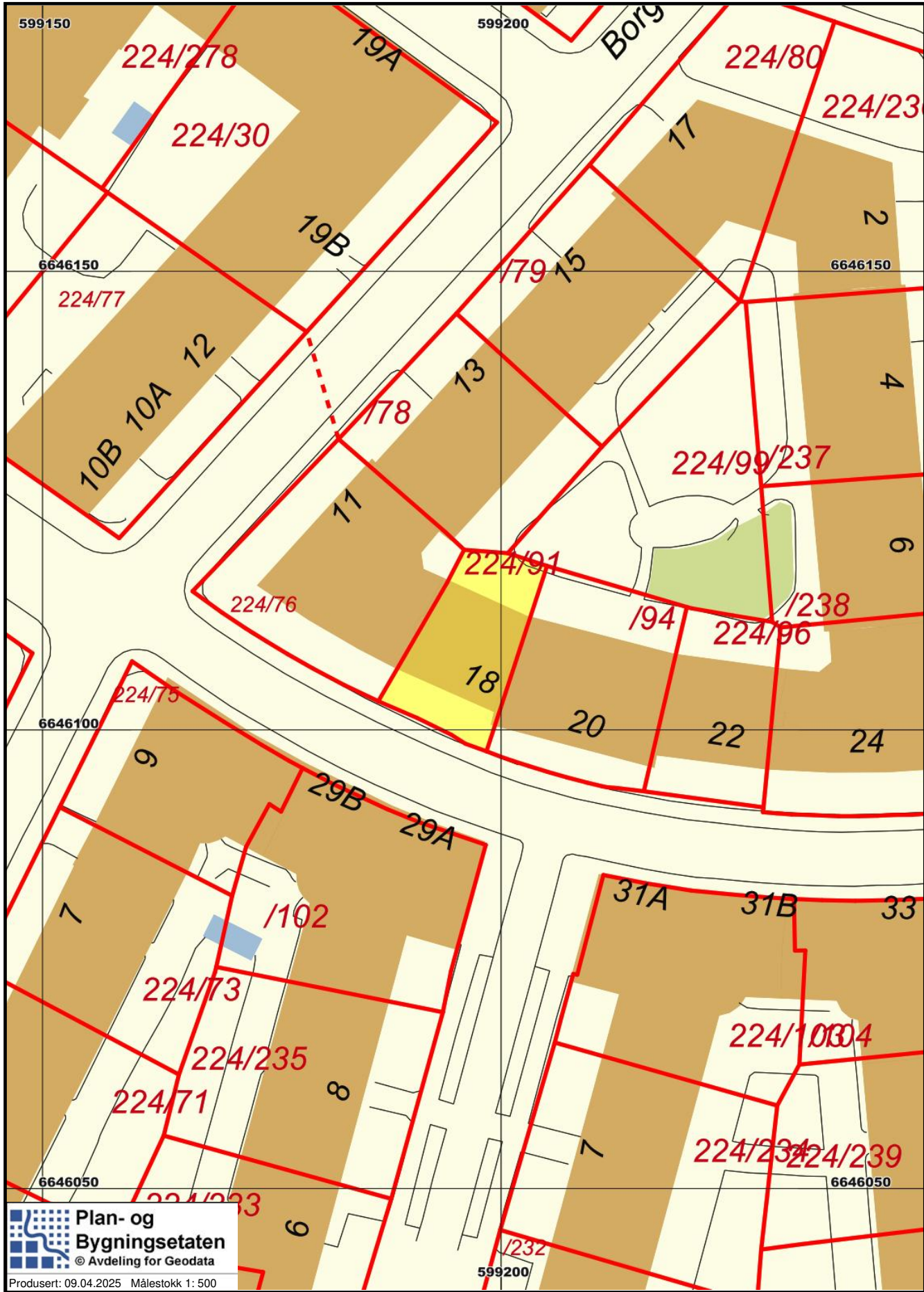
Kristin Tveit
Enhetsleder



Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA



S-2255

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune.

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: [197701394](#)

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2937,1.10.87 endr.reg.best.

Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20483, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270498, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

 **Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune**

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR OSLO SENTRUM OG INDRE SONE I OSLO KOMMUNE.

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. Oktober 1977 i medhold av par 28,1, jfr. par 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet.

Ny paragraf ble vedtatt av Oslo bystyre 1.10.1987, S-2937.

- § 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningsslinjen skal arealene nyttes som vist på planen.
- § 2. Tidligere stadfestede reguleringsplaner for trafikkområde opprettholdes i den utstrekning de er vist på planen. Videre opprettholdes tidligere stadfestede reguleringer for felles areal for flere eiendommer.
- § 3. Før byggetillatelse kan gis, skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan for vedkommende eiendom. Etter bygningrådets bestemmelse i det enkelte tilfelle kan bebyggelsen tillates oppført i inntil 5 etasjer.
- § 4. I områder regulert til blanding av bolig/kontor/forretning skal det ved nybygging innpasses flest mulig boliger, minimum det antall boliger som fantes pr. 1.1.73. Bruksendring av eksisterende bolig tillates ikke.
- Hvor det er regulert til blanding av forretning/kontor eller bolig/forretning/kontor, skal det søkes innpasset forretninger i 1.etasje mot gate. Bruksendring av eksisterende forretning i 1.etasje mot gate kan kun tillates i særlige tilfelle.
- § 5. I denne planen betyr utnyttelsesgrad (U) det samlede brutto gulvareal for et avgrenset område (inkludert garasjeanlegg over terreng) dividert med brutto grunnareal for byggeområdene innenfor området. Brutto grunnareal kan regnes inntil midten av tilgrensende trafikkområde/friområde og maksimum 10 meter. Hvor det er større brutto etasjehøyde enn 3 meter regnes utnyttelsesgraden etter en teoretisk etasjehøyde på 3 meter.
- § 6. Reguleringsplaner innenfor planområdet som er stadfestet i tidsrommet mellom 4.9.1974 og stadfestelse av nærværende plan, skal gjelde foran denne plan.

S-2937, 01.10.87 (se tidl. S-2255)

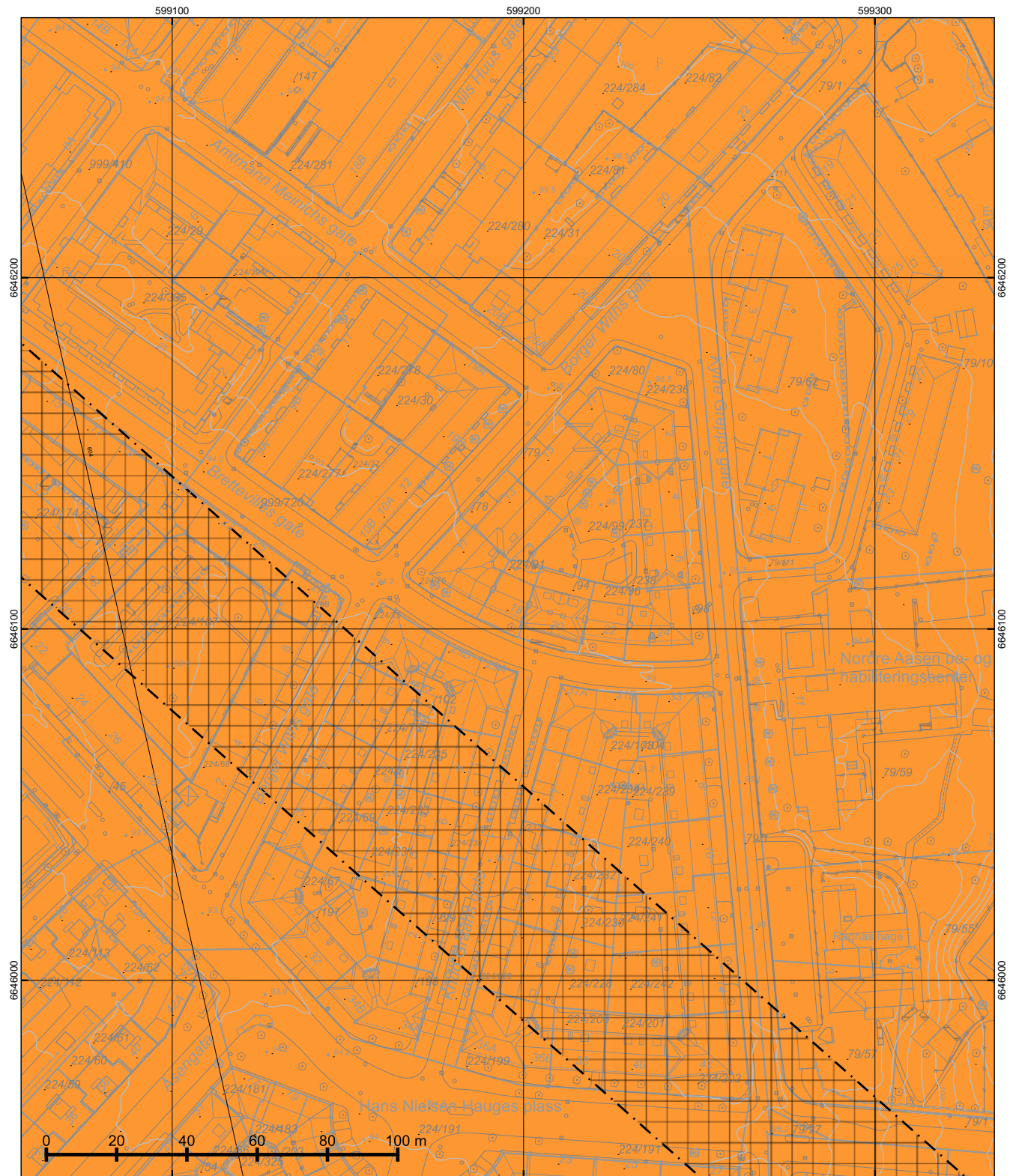
FORSLAG TIL ENDREDE REGULSERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. oktober 1977 i medhold av paragraf 28,1,jfr. paragraf 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet, S-2255.

Pgf. 7. I denne reguleringsplan er det ikke tatt stilling til bevaringsspørsmålet.

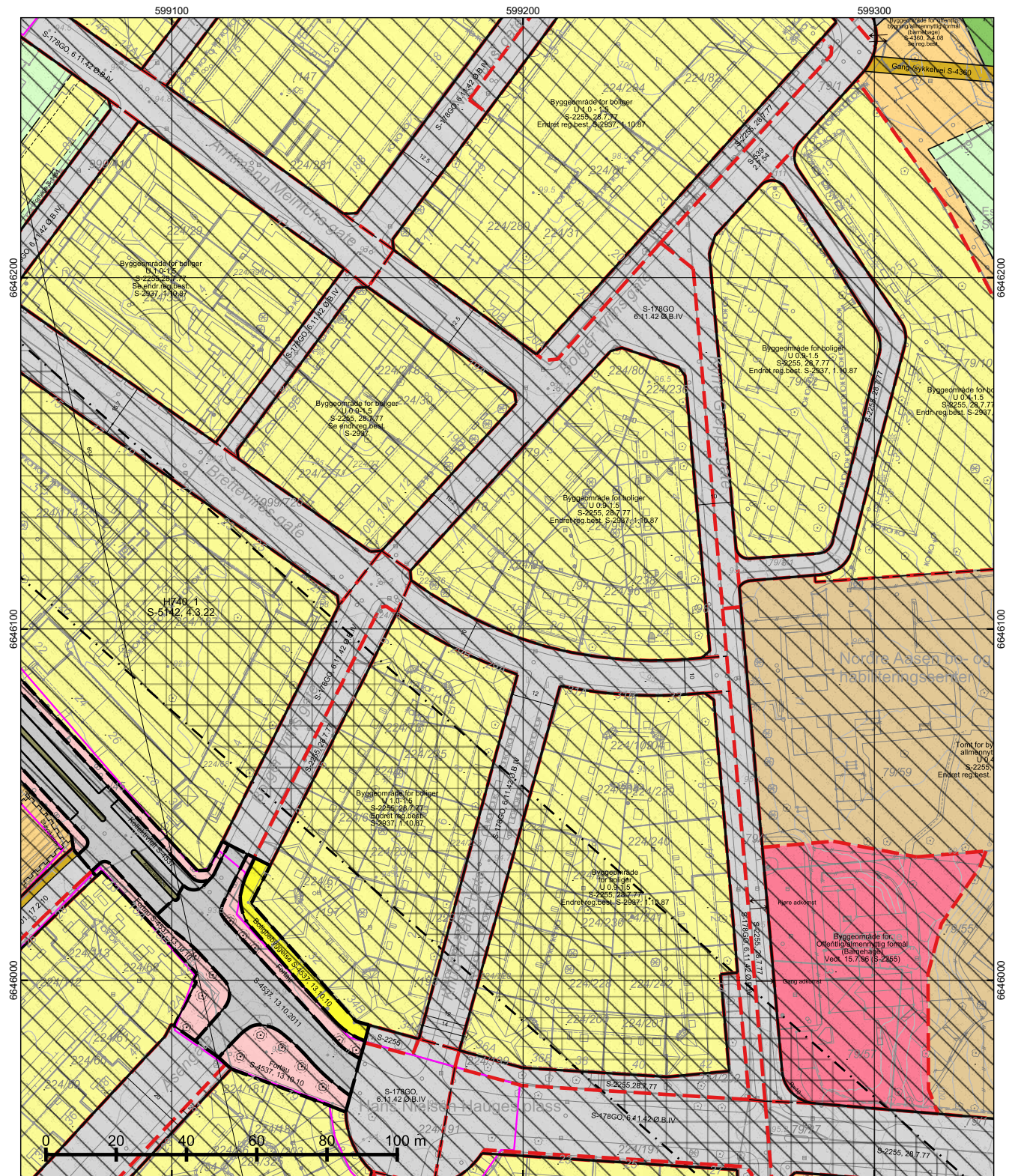
Før prosjektering tar til, anbefales byggherrer og forslagsstillere å kontakte berørte kommunale myndigheter for å bringe klarhet i eventuelle bevaringsinteresser.

Når behandling av bebyggelsesplan eller søknad om rive- eller byggetillatelse tar til, og eksisterende bebyggelse forutsettes revet, skal bevaringsspørsmålet alltid vurderes.



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

Oslo Dato: 08.04.2025 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 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2 – Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 – Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. – Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.	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.				
	<table><tr><td>PlottID/Best.nr: 140952/ 86509522</td><td rowspan="3">Deres ref.: 42013/ 42013INFOLAND Kommentar:</td></tr><tr><td>Adresse: BRETTEVILLES GATE 18</td></tr><tr><td>Gnr/Bnr: 224/91</td></tr></table>	PlottID/Best.nr: 140952/ 86509522	Deres ref.: 42013/ 42013INFOLAND Kommentar:	Adresse: BRETTEVILLES GATE 18	Gnr/Bnr: 224/91	Se tegnforklaring på eget ark
PlottID/Best.nr: 140952/ 86509522	Deres ref.: 42013/ 42013INFOLAND Kommentar:					
Adresse: BRETTEVILLES GATE 18						
Gnr/Bnr: 224/91						



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

Oslo Dato: 08.04.2025 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). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1 – Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 – Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. – Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.	PlottID/Best.nr: 140952/ 86509522 Adresse: BRETTEVILLES GATE 18 Gnr/Bnr: 224/91 Deres ref.: 42013/ 42013INFOLAND Kommentar:	Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene 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)

- 70 - Felles avkjørsel
- 72 - Felles lekeareal
- 75 - Felles garasjeanlegg - P-hus
- 77 - Annet fellesareal
- 78 - Forhage
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 140 - Bolig/forr./kontor
- 149 - Offentlig/allmennyttig
- 168 - Barnehage m.tilh.anlegg
- 170 - Privat institusjon
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei

- Inn-/utkjøring
- Eksisterende tre som skal bevares

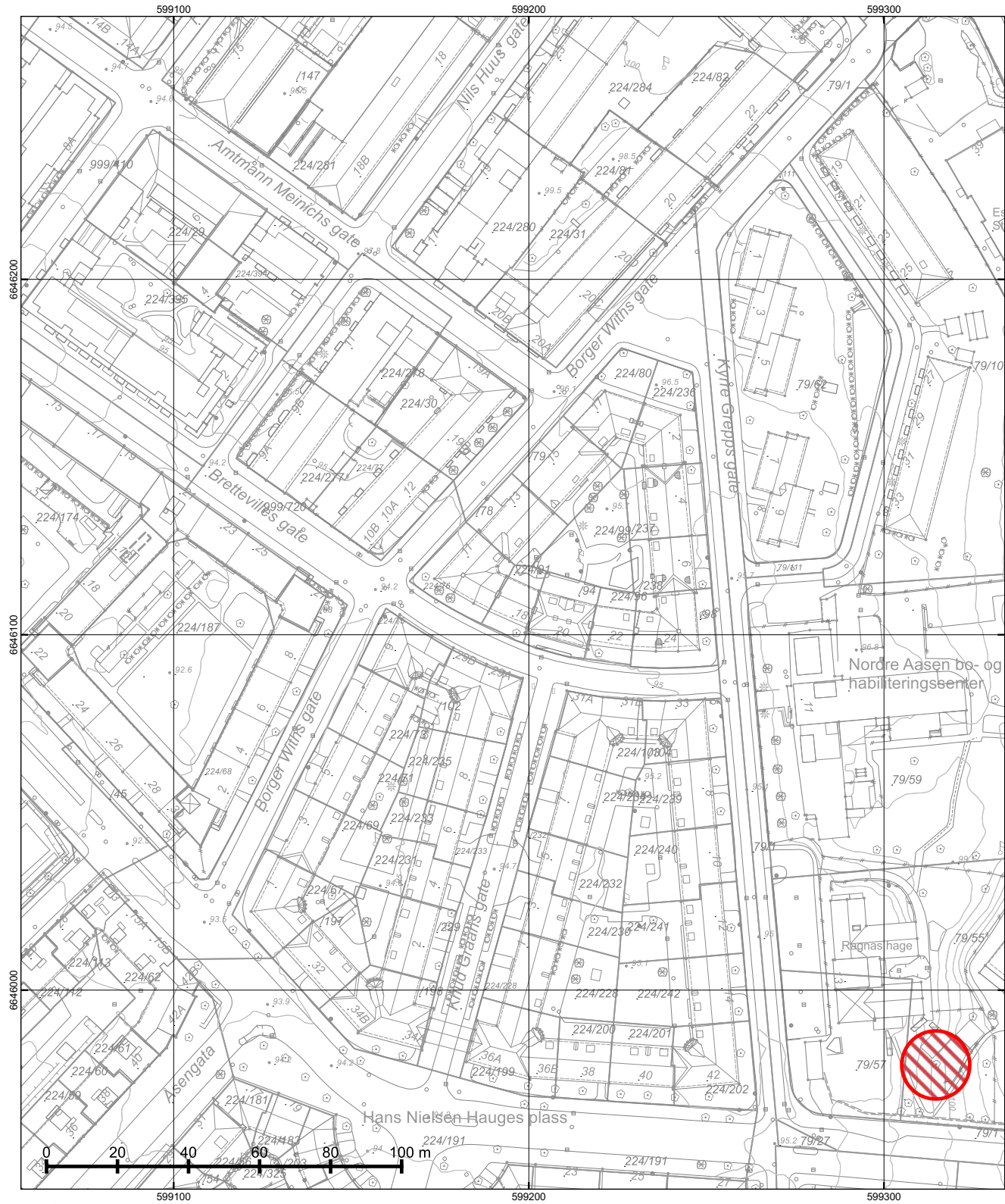
- 1110 - Boligbebyggelse
- 1541 - Vannforsyningsanlegg
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Fortau
- 2019 - Annen veggrunn - grøntareal
- 669 - Spesialområde bevaring offentlig-allmennyttig

- RbBevaringGrense
- RpBestemmelseGrense
- RpBåndleggingSone
- RpBåndleggingGrense
- RpSikringSone

- 70 - Felles avkjørsel
- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 78 - Forhage
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålvavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- Formålgrense

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

- Bygning som forutsettes revet
- Regulert stoyskjerm
- Måle og avstandlinje (Dimensjonlinje)



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 Oslo Dato: 08.04.2025 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3	 Naturmangfold – Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort). – Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.	Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.					
	<table><tr><td>PlottID/Best.nr: 140952/ 86509522</td><td>Deres ref.: 42013/ 42013INFOLAND</td></tr><tr><td>Adresse: BRETTEVILLES GATE 18</td><td rowspan="2">Kommentar:</td></tr><tr><td>Gnr/Bnr: 224/91</td></tr></table>	PlottID/Best.nr: 140952/ 86509522	Deres ref.: 42013/ 42013INFOLAND	Adresse: BRETTEVILLES GATE 18	Kommentar:	Gnr/Bnr: 224/91	
PlottID/Best.nr: 140952/ 86509522	Deres ref.: 42013/ 42013INFOLAND						
Adresse: BRETTEVILLES GATE 18	Kommentar:						
Gnr/Bnr: 224/91							



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, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. 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 SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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 PLUS

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



PLUS dekker 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. PLUSdekningen 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



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.



Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften. Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendoms-megling § 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 oppdrags-giver. 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, eks-empelvis 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, finans-ieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende

bolig ol. Normalt vil ikke et bud med for-behold 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 orient-ere 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 for-behold. 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 forbudgiver 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 bind-ende 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 eien-dommer 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 forplik-tet 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 eiendom-men dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse:	Brettevilles gate 18 0481 OSLO	Meglerforetak:	Aktiv Eiendomsmegling Carl Berner
		Saksbehandler:	Fabian Kinga
Oppdragsnummer:		Telefon:	977 64 164
		E-post:	fabian.kinga@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum:	Kr.
Beløp med bokstaver:	Kr.
+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven	

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

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

Eventuelle forbehold:

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

Ønsket overtakelsesdato:

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:	
Låneinstitusjon:	Referanse og tlf nr.:
Lånt kapital:	Kr.:
Egenkapital:	Kr.:
Totalt:	Kr.:

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

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

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

Navn:	Navn:
Fødselsnr. (11 siffer):	Fødselsnr. (11 siffer):
Adresse:	Adresse:
Postnr.: Sted:	Postnr.: Sted:
Tlf.: E-post:	Tlf.: E-post:
Dato.: Sign:	Dato.: Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre