

aktiv.



Partner / Eiendomsmegler / Avdelingsleder

Marius Wang

Mobil 468 28 887

E-post mw@aktiv.no

Aktiv Grefsen

Kjelsåsveien 18, 0488 OSLO. TLF. 468 28 887

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 850 000,-
Omkostn.: Kr 122 490,-
Total ink omk.: Kr 4 972 490,-
Felleskostn.: Kr 2 293,-
Selger: Anders Aarhus Aalborg

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2009
BRA-i/BRA Total 40/45 kvm
Tomtstr.: 16732 m²
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 225, bnr. 278
Snr. 173
Oppdragsnr.: 1012240044

Rålekker 2-roms med populær beliggenhet - Fransk balkong - Takterrasse

Velkommen til Thorvald Meyers gate 12F. En lys og lekker 2-roms med populær beliggenhet på Grünerløkka. Her bor du rolig og tilbaketrukket i indre gård, med heis og felles takterrasse. Svært sentralt beliggenhet med kort avstand til alt byen har å by på. Området byr på urbane omgivelser med butikker, spisesteder, kino, treningssenter og et godt kollektivtilbud i umiddelbar nærhet.

Hva liker selger:

Leiligheten har en veldig sentral beliggenhet i et velfungerende sameie. Lave felleskostnader, felles takterrasse og heis.

Lave felleskostnader

Varmtvann/fyring og internett inkludert i felleskostnadene

Lave strømkostnader

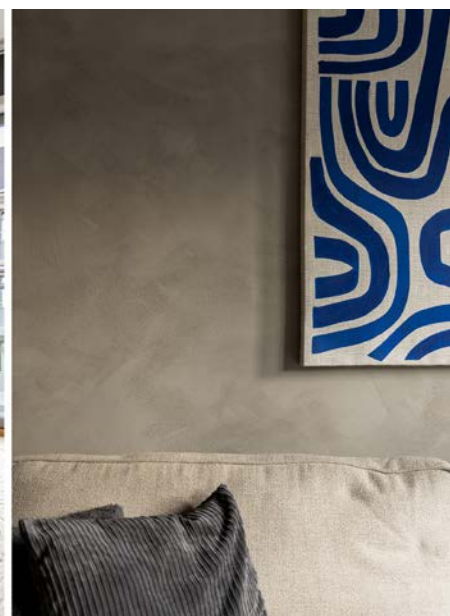
Fransk balkong

Felles takterrasse

Heis

Kort vei til kollektiv transport

Nærhet til Akerselva og populære parker.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	41
Egenerklæring	55
Nabolagsprofil	60
Budskjema	73

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 40 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 45 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 5 m² Boden i kjelleren er oppgitt å være ca. 5 m². Boden er ikke inspisert av takstmann.

5. etasje

BRA-i: 40 m² Entre, soverom, bad og stue/kjøkken

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Tilgang til felles takterrasse.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

16732 m²

Tomtebeskrivelse

Pent opparbeidede fellesarealer med asfalterte gangveier, hyggelig beplantning, lekeplasser og sittegrupper.

Beliggenhet

Ringnes Park Vest Sameie, er et ettertraktet og velholdt sameie på øvre del av Grünerløkka, med gangavstand til "alt". Her bor du sentralt med kun et par minutters gange til offentlig kommunikasjon, matbutikker, parker, treningssenter, kino, kaféer og restauranter. Sameiets fellesområder er innholdsrike, og har rom for aktiviteter for liten og stor. Svært barnevennlig hage med gode solforhold og plass til lek. Ringnes Park FUS Barnehage har lokaler i nordenden av sameiet.

Grünerløkka er kjent for sine populære kaféer, utesteder og restauranter, som Parkteateret, Le Benjamin, Delicatessen, Villa Paradiso og Trattoria Popolare. På sommeren har de fleste restaurantene uteservering, og du kan nyte mat fra alle verdenshjørner. Ellers kan området tilby et rikt servicetilbud og kulturliv, som tilrettelegger for en spennende hverdag.

Grünerløkka kan også by på mange spennende nisjebutikker og på sommerhalvåret er det søndagsmarked på Birkelunden like ved. For joggeturer eller hyggelige søndagsturer har leiligheten idylliske Akerselva som sin nærmeste nabo. Her kan man følge den naturskjønne veien langs elva helt opp til Maridalen, eller nedover mot Vulkan. Sistnevnte er et tidligere industriområde som er forvandlet til et mekka for mat, kreativitet og kulturelle opplevelser. Her ligger Mathallen, BAR Vulkan, Døgnvill Bar & Burger og Fyrhuset Kuba, som alle kan by på varierte og sosiale hyggestunder.

Birkelunden, Sofienbergparken, Olaf Ryes plass og Kubaparken er ikke langt unna leiligheten. Dette er parkområder som er populære for både grilling og andre sosiale aktiviteter på sommerstid.

Adkomst

Det vil bli satt opp AKTIV visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Det er hovedsaklig leilighets-/gårdsbebyggelse i området

Barnehage/Skole/Fritid

Det finnes mange gode barnehager og skoler i nærheten av Thorvald Meyers gate 12F

- Ringnes Park Fus barnehage (0-5 år)
- Barnas Hus barnehage (0-5 år)
- Sagene barnehage (0-5 år)

- Sagene skole (1-10 kl.)
- Grünerløkka skole (1-7 kl.)
- Lilleborg skole (1-7 kl.)
- Sofienberg skole (8-10 kl.)

- Voldsløkka skole (8-10 kl.)

- Foss videregående skole

- Hersleb videregående skole

Skolekrets

Thorvald Meyers gate 12F sogner til Sagene skole

Offentlig kommunikasjon

Gode muligheter for offentlig transport i nærheten:

Fra Sannergata busstopp: Rute 21 tar deg til Helsfyr eller Tjuvholmen, med hyppige avganger. Flybussen går også herfra en gang i timen, med rute FB5A og FB5B.

Fra Biermanns gate trikkestopp: Linje 11 og 12 som tar deg til Majorstuen eller Kjelsås, og linje 18 til Rikshospitalet eller Disen.

Bygningssakkyndig

Matias Utnem

Type takst

Eierskifterapport

Byggemåte

Boligblokk fundamentert med mur- og betongkonstruksjoner til antatt komprimerte masser samt støpt kjellergulv. Etasjeskiller av betongkonstruksjoner. Yttervegger i betong- og trekonstruksjoner som er utvendig dekket med tegl, fsadeplater og pusset og malte overflater. Yttertak i betongkonstruksjoner med flat form antatt teknet med papp/folie (Ikke besiktiget). Ikke befart av takstmannen. Betongsåle/grunnmur fundamentert til antatt fast masse. Grunnforhold kan ikke fastslås med 100% sikkerhet. Dreneringsforhold er ikke kjent for takstmannen og ikke kontrollert videre.

Sammendrag selgers egenerklæring

Har du kjennskap til eiendommen?

Svar: Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2018

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 6

Antall måneder: 1

Standard

Eksempler på materialvalg:

Gulv: Fliser på badet, parkett i øvrige rom

Vegger: Fliser på badet, malte slette flater i øvrige rom.

Himling: Senket, slett himling med downlights på bad og i gang, malte betongelementer i øvrige rom

Entré:

Porttelefon ved inngang. Godt med skapplass. 3-stavs parkett på gulv. Sikringsskap med automatsikringer. Lys i himling med bevegelsessensorer.

Stue/kjøkken:

Stue med utgang til fransk balkong. Glass i rekkverket som gir et luftig preg. Det er åpen stue/kjøkkenløsning som skaper god romfølelse. Det er plass til sofagruppe, TV og kjøkkenbord.

Store vindusflater. Malte vegger og himling. 3-stavs parkett på gulv. Lufteventil for godt inneklima.

Et tidløst kjøkken fra Norema med gode arbeidsflater og godt med oppbevaringsplass. Kjøkkeninnredningen har hvite fronter i høyglans. Det er integrerte hvitevarer som komfyr, platetopp, oppvaskmaskin og kjøleskap/fryser, samt avtrekksvifte over platetopp.

Bad:

Lekkert flislagt bad utstyrt med varmekabler og downlights i himling. Vegger er også flislagt. Membran fra 2008. Badet er innredet med servant på heldekkende benkeplate over servantskap.

Dusjhjørnet har innfellbare dusjvegger i herdet glass og gulvmontert toalett. Det er opplegg for vaskemaskin.

Soverom:

Tiltalende soverom vendt mot rolig bakgård. God plass til dobbeltseng, samt skap.

Store vindusflater som gir rikelig med naturlig lysinnslipp, det er montert lufteventil for godt inneklima.

TG0: Ingen avvik

TG1: Mindre eller moderate avvik

TG2: Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak

TG2: Avvik som kan kreve tiltak

TG3: Store eller alvorlige avvik

TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.1 Bad Overflate vegger og himling

TG2 vurderes da det er registrert flere avvik som krever vedlikehold og utbedring. Løs silikonfuge, misfarging av fuger og tegn til fukt i dørbladet kan over tid utvikle seg til større skader hvis ikke nødvendige tiltak iverksettes. Dette indikerer behov for vedlikehold, men ingen akutte feil som gjør badet uegnet for bruk.

1.1.2 Bad Overflate gulv

TG2 vurderes på grunn av registrert skade på flis ved toalettet og misfarging av fuger, noe som indikerer slitasje og behov for vedlikehold eller utbedringer. I tillegg er det målt at det lokale fallet til sluk er under anbefalt minimum.

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

TG2 vurderes fordi membranen har en alder som indikerer at den nærmer seg eller allerede har passert forventet levetid. Dette øker risikoen for funksjonssvekkelse, selv om det foreløpig ikke er registrert konkrete symptomer.

2.1 Kjøkken Kjøkken

TG2 er vurdert da døren til fryseren som går i benkeplaten. Dette er en mindre, men merkbar feil som kan redusere brukervennligheten

3.1 Andre rom

TG2 vurderes på grunn av skader på gulvet, skyvedør som ikke kan lukkes, og slitasje på overflater.

4.1 Vinduer og ytterdører

Vinduer og balkongdør vurderes til TG2. Dette skyldes påviste funksjonsfeil som krever justering for å sikre at dørene og vinduene fungerer optimalt. Tilstanden er ikke kritisk, men tiltak bør gjennomføres for å unngå ytterligere slitasje og sikre god funksjonalitet.

Innbo og løsøre

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

Medfølger:

- Oppvaskmaskin
- Vaskemaskin

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder

uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

TV/Internett/Bredbånd

Sameiet har fibernett som er inkludert i felleskostnadene

Parkering

Sameiet har flere parkeringsplasser. Disse selges og leies ut hyppig i sameiets intranet, vibbo.no.

Det er også beboerparkering i området. Eiendommen hører til indre by Sone E, Sagene.

Prisene gjelder for ett år:

Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 5940 kroner

Elbil: 2000 kroner

Motorsykkkel og moped: 2975 kroner

El-motorsykkkel og el-moped: 1000 kroner

Forsikringsselskap

Tryg Forsikring

Polisenummer

6647855

Radonmåling

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Energi

Oppvarming

Oppvarming med radiatorer fra fjernvarmesystem. Elektrisk gulvarme på badet.

Info strømforbruk

Selger opplyser om et forbruk på ca 160 kWh i måneden. Merk at dette vil variere med antall personer i husstanden og forbruk.

Energikarakter

C

Energifarge

Lys grønn

Info energiklasse

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

Økonomi**Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 4 850 000

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatten ved forrige beregning var kr 0,- 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.

Formuesverdi primær

Kr 1 172 723

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 4 456 346

Formuesverdi sekundær år

2022

Andre utgifter

- Strøm
- Innbo forsikring

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

Eierbrøk

46/51530

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader: kr 2293,-

Etter kjente framtidige endringer vil felleskostnader utgjøre kr 2 577,- fra 01.01.2025

Felleskostnader inkluderer: Varmtvann/fyring, internett, bygningsforsikring, kommunale avgifter, drift og vedlikehold, strøm i fellesareal.

Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader.

Styret estimerer at felleskostnader øker utover det vedlikehold og drift øker, dette for å bygge en "buffer" for uventende kostnader i framtiden. Eventuelt vil dette kunne gå til nedbetaling av fremtidig fellesgjeld.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 2 293

Kommentar fellesgjeld

Per dags dato har sameiet ikke noe lån. Styret har laget en plan for vedlikehold/rehabiliteringer som strekker seg til 2028. De ser det nødvendig med et låneopptak for å finansiere dette og estimerer at fellesgjelden for hver seksjon vil utgjøre mellom 50 000 - 100 000 kr.

Andel fellesformue

Kr 11 548

Andel fellesformue dato

31.12.2023

Sameiet

Sameienavn

Ringnes Park Vest Sameie

Organisasjonsnummer

894040882

Om sameiet

Ringnes Park Vest Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med orgnr 894040882, og ligger i bydel 3 Sagene i Oslo kommune med følgende adresse: Thorvald Meyers gate 4a-b, 6, 8,10, 12, 14 og 16 a, b-j, Toftes gate 11,13, 15a-c, 17, 19a-b, 21a-b, 23, Sannergata 6a-e Gårdsnummer 224 og bruksnummer 278. Sameiet består av 500 seksjoner.

<https://vibbo.no/ringnes-park-vest>

Låser: Boligselskapet har digital adkomstløsning med OBOS Nøkkel på fellesdører/garasjeporter. Mer om OBOS Nøkkel her: obos.no/obos-nokkel.

Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne. Sameiets forsikringsselskap: Tryg Forsikring - polise nummer 6647855.

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal. Sameiets revisor er BDO AS.

Sameiet har 11 dyringskasser mellom Thorvald Meyersgate 10 og 14. Styret legger årlig ut nyhet om ledige kasser. Sameiet har hatt årlig flaggheising på 17. mai, der Sagene skoles musikkorps har spilt. Styret ønsker å fortsette med å gjennomføre tiltak som er med på å skape et trivelig bofelleskap.

Tiltak/prosjekt i 2024/2025

Prosjekttype Tiltak/prosjekt Kostnad 2024:

Vinduer Vedlikehold av vinduer og balkongdører. 2,5 mill.

Fasader Rengjøring av fasader 1,25 mill.

Utbedring av skader i kompakt puss og belegg. 0,8 mill.

Utskiftning av skadet spileledning. 0,3 mill.

Snøsmelting Utskiftning av varmekabler. 0,2 mill.

ENØK plan Utskiftning av LED-belysning. 0,940 mill.

Totalt 6,0 mill.

Konsekvenser for budsjett 2024 ved realisering av tiltak/prosjekter. Det vises til årsrapport og dokument/tabell over regnskap 2023 samt budsjett 2024.

I budsjettet for 2024 er det forutsatt ingen økning av felleskostnadene, en avsetning til vedlikehold på 2,0 mill. samt et nettoresultat på minus 1,1 mill. Skal budsjettet balanseres i

2024 så må felleskostnadene økes eller utgiftene reduseres med tilsvarende beløp.

Styrets vurdering når budsjettet for 2024 ble behandlet var at egenkapitalen var av en slik

størrelse at underskuddet kan forsvares ved at en reduserte egenkapitalen i 2024.

Styret er også av den formening at en reduksjon av egenkapitalen til under 6,0 mill. bør unngås.

Hovedutfordringene i årene fremover vil være følgende:

- Opprettholde egenkapitalen til et forsvarlig nivå slik at vi tilstrekkelig likviditet til enhver tid.

- Inntekter og kostnader bør holdes på budsjettert nivå.

- Økningen av felleskostnader må være realistisk og akseptabelt.

- Realisering av nødvendige større vedlikeholdstiltak/prosjekter.

Vi kommer tilbake til dette i et ekstraordinært årsmøte.

Total kostnad for disse tiltakene/prosjektene 6,0 mill. I forslag til budsjettet for 2024 er det

satt av 2,0 mill. til større vedlikehold. Styret foreslår derfor at resterende beløp på 4,0 mill.

for å finansiere tiltak/prosjekter i 2024 kan dekkes på følgende måte:

a) Dekkes ved et låneopptak på 4,0 mill.

b) Dekkes ved økning i felleskostnader

c) Dekkes ved kapitalinnhenting

Vi kommer tilbake til dette i et ekstraordinært årsmøte.

Vedtatt på årsmøtet 22.04.2024:

8. Tvistesak med Ragde Eiendom AS

Sameiet Ringnes Park Vest Sameie består av både bolig- og næringsseksjoner. De enkelte boligseksjonene betaler felleskostnader etter sameiebrøk, som blant annet skal dekke seksjonens forholdsmessige kostnader til fjernvarme, kommunale avgifter, felles byggforsikring, forretningsførsel mv. Den største næringsseksjonen, eid av Ragde Eiendom AS, har ikke betalt felleskostnader i henhold til ordinær sameiebrøk, men en annen fordeling har bli lagt til grunn, basert på teoretiske estimater/kalkyler utregnet av eksterne konsulenter i ÅF.

For å avregne fjernvarme er alternativet til stipulerte verdier faktiske måleravlesninger, men de vannmålerne som er installert i sameiet i dag kan ikke si hvor mye fjernvarme som brukes av næring,

og hvor mye som brukes av bolig. Av denne grunn ble teoretiske estimater lagt til grunn.

Næringsseksjonen hevdet i juni 2023 at de har betalt for mye for fjernvarme siden sameiet ble opprettet, ved at deres andel av total fjernvarmekostnad er for høy sammenlignet med hva som ville vært tilfellet dersom en hadde lagt faktisk forbruk av fjernvarme til grunn. Næringsseksjonen har derfor nå engasjert advokat i Advokatfirmaet Haavind og gjennom denne fremsatt krav mot sameiet: For det første at det som er hevdet å ha bli for mye innbetalt de siste tre årene skal tilbakebetales. Videre kreves det at næringsseksjonens andel av totale fjernvarmekostnad skal reduseres for fremtiden.

Et slikt krav vil få store konsekvenser for sameiets økonomi og likviditet. Styret i sameiet har derfor engasjert OBOS advokatene for råd og veiledning i forbindelse med denne saken, i tillegg til at ingeniørfaglig kompetanse er bestilt for å få et best mulig saksgrunnlag og en oversikt over mulighetsrommet som foreligger, blant annet med tanke på tekniske løsninger. Begge parter ønsker en minnelig løsning, men per dags dato (medio mars) står Sameiet og Ragde et stykke fra hverandre. Sameiet er også av den oppfatningen at det er nødvendig med en total gjennomgang av hva næringsseksjonen betaler per i dag for fjernvarme, vann/avløp, forsikring, vaktmestertjenester mv. slik at næringsseksjonens bidrag blir mest mulig korrekt. Det kan derfor ikke utelukkes at saken blir behandlet i retten, dersom partene ikke kan enes om en løsning. Sameiets rådgivende ingeniør skal etter planen ferdigstille sin rapport i mars 2024, og denne blir veiledende for videre prosess. Ettersom utfallet av disse prosessene kan ha innvirkning på sameiets økonomi, er det også viktig å gjøre beregninger for å få en bedre oversikt over hvordan sameiets likviditet og felleskostnader kan bli berørt.

Styrets innstilling

Årsmøtet gir styret i Ringnes Park Vest Sameie mandat til å forhandle frem en avtale om minnelig løsning med Ringnes Park Næring 1 DA som hjemmelshaver til snr. 508, samt hjemmelshavere til snr. 506 og 507 vedr. oppgjør for felleskostnader for seksjon 506, 507 og 508 i perioden 01.01.2020 frem til avtalen inngås. Den endelige avtalen vil kun være bindende for Ringnes Park Vest Sameie etter vedtak om godkjenning på ekstraordinær generalforsamling i sameiet.

Forslag til vedtak:

Årsmøtet gir styret i Ringnes Park Vest Sameie mandat til å forhandle frem en avtale om minnelig løsning med Ringnes Park Næring 1 DA som hjemmelshaver til snr. 508, samt hjemmelshavere til snr. 506 og 507 vedr. oppgjør for felleskostnader for seksjon 506, 507 og 508 i perioden 01.01.2020 frem til avtalen inngås.

Den endelige avtalen vil kun være bindende for Ringnes Park Vest Sameie etter vedtak om godkjenning på ekstraordinær generalforsamling i sameiet Vedtatt.

Lånebetingelser fellesgjeld

Ingen fellesgjeld pdd. Styret har laget en plan for vedlikehold/rehabiliteringer som strekker seg til 2028. De ser det nødvendig med et låneopptak for å finansiere dette og estimerer at fellesgjelden for hver seksjon vil utgjøre mellom 50 000 - 100 000 kr.

Sikringsordning fellesgjeld

Sameiet er ikke tilknyttet en sikringsordning mot tap av felleskostnader.

Regnskap/budsjett

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

Fra styret pr 21.11.2024:

All vedlikehold og rehabiliteringer for 2024 er gjennomført. Styret har laget en plan for vedlikehold/rehabiliteringer som strekker seg til 2028. De ser det nødvendig med et låneopptak for å finansiere dette og estimerer at fellesgjelden for hver seksjon vil utgjøre mellom 50 000 - 100 000 kr.

Styregodkjenning

Det praktiseres ikke styregodkjenning.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Interessenter kan få disse tilsendt av megler.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen. Styret skal informeres om husdyrhold. Det er ikke tillatt med lufting av hund på plenene i indre gårdsrom, og heller ikke barnehagen. Hunder skal alltid gå i bånd.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Fra husordensreglene: Den enkelte seksjon plikter å delta på sameiets dugnader. Det er kun tillatt med elektrisk- eller gassgrill på balkongene, og bare så lenge det ikke er til sjenanse for naboer.

Forretningsfører

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 225, bruksnummer 278, seksjonsnummer 173 i Oslo kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/225/278/173:

18.12.2006 - Dokumentnr: 637232 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:458

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:459

Bestemmelse om parkering

Gnr 225 bnr 458 har bruksrett til 7 parkeringsplasser i underjordisk garasje

Gnr 225 bnr 459 har bruksrett til 4 parkeringsplasser i underjordisk garasje

Kan ikke slettes uten samtykke

fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten

Overført fra: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:278

Gjelder denne registerenheten med flere

18.12.2006 - Dokumentnr: 637232 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:459

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:460

Bestemmelse om vann og kloakkledning

Kan ikke slettes uten samtykke

fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:278

Gjelder denne registerenheten med flere

18.12.2006 - Dokumentnr: 637232 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:459

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:460

Bestemmelse om vannledning

Kan ikke slettes uten samtykke

fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:278

Gjelder denne registerenheten med flere

24.02.2009 - Dokumentnr: 131949 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Oslo Kommune Bymiljøetaten Div Samf

Org.nr: 976 062 035

Gang- og sykkelvei i henhold til § 13 i bestemmelsene til reguleringsplanen skal for all fremtid og til enhver tid være offentlig trafikkareal og tilgjengelig for allmennheten.

Bestemmelser om tapsskader. Eventuelle feil skal dekkes av grunneier.

Med flere bestemmelser

Gjelder denne registerenheten med flere

09.03.2009 - Dokumentnr: 167201 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:459

Rett til bruk av nødvendig grunn reparasjoner og vedlikehold

Kan ikke slettes uten samtykke

fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten

Gjelder denne registerenheten med flere

02.04.2009 - Dokumentnr: 239790 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Oslo Kommune Bymiljøetaten Div Samf

Org.nr: 976 062 035

Grunneier skal i forbindelse med Prosjektet etablere offentlig trafikkareal(gang- og sykkelvei) over eiendommen iht §13 i bestemmelsene i Reguleringsplanen.

Denne erklæring regulerer grunneiers forpliktelser som følge av at gang-/sykkelveien er et offentlig trafikkareal.

Med flere bestemmelser

Gjelder denne registerenheten med flere

16.04.2010 - Dokumentnr: 271081 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Allmennheten

Løpenr: 13162250

Den offentlige gang- og sykkelveien skal være tilgjengelig for allmennheten.

Kan ikke endres eller slettes uten samtykke fra Oslo kommune.

Gjelder denne registerenheten med flere

29.11.2016 - Dokumentnr: 1104580 - Best. om vann/kloakkledn.

Bestemmelse om felles stikkledning for gnr. 225 bnr. 458, 460 ,459 og 278

Bestemmelse om adkomstrett

Bestemmelse om drift og vedlikehold

Gjelder denne registerenheten med flere

29.11.2016 - Dokumentnr: 1104580 - Best. om adkomstrett

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:459 Snr:1-24

Gjelder rørmningsvei

Bestemmelse om drift og vedlikehold
Gjelder denne registerenheten med flere

09.12.2008 - Dokumentnr: 994930 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 173

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 46/51530

22.11.2012 - Dokumentnr: 993255 - Resek/fjerning av seksjon

Fjernet seksjon:

Snr: 478

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 46/51530

03.11.2017 - Dokumentnr: 1228273 - Reseksjonering

Snr: 173

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 46/51530

Tilleggsdel bygning bod snr 346 omgjøres til fellesareal

Fellesareal bod reseksjonert som tilleggdel bygning snr 346

29.11.2016 - Dokumentnr: 1104580 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:458

Gjensidig rett til kjørevei på gnr. 225 bnr. 458 og 459

Bestemmelse om drift og vedlikehold

29.11.2016 - Dokumentnr: 1104580 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:459 Snr:1-24

Bestemmelse om gjensidig rett til kjørevei på gnr. 225 bnr. 458 og 459

Bestemmelse om drift og vedlikehold

Gjelder denne registerenheten med flere

29.11.2016 - Dokumentnr: 1104580 - Erklæring/avtale

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:459 Snr:1-24

Rett til felles bruk av felles repos/trapp på gnr. 225 bnr. 459 fra Toftes gate

Bestemmelse om drift og vedlikehold

Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for oppføring av eiendommen datert 03.01.2011.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent

Ferdigattest/brukstillatelse datert

03.01.2011.

Vei, vann og avløp

Vann og avløp tilkoblet offentlig nett.

Adkomst via offentlig vei.

Regulerings og arealplaner

En servitut er en rettighet/forpliktelse eller bestemmelse. Denne kan være både positiv og negativ. Bestemmelsen innskrenker en eiers rett til å fritt bestemme over egen eiendom. F.eks en nabo som gir en annen nabo rett til å kjøre over sin eiendom. En servitut etableres i all hovedsak ved inngåelse av en avtale, enten skriftlig eller muntlig, mellom de berørte partene, men den kan også være etablert på andre måter

Eiendommen er regulert til byggeområde for bolig, forretning allmenntillegget formål (kultur, barnehage, trim-og helsesenter) i S-4239 av 23.5.06. For ytterligere opplysninger om regulering, vennligst ta kontakt med megler.

S-4729: Detaljregulering med reguleringsbestemmelser for Thorvald Meyers gate 2A-D, Ringnes Park, felt 1, som omreguleres til: -Bebyggelse og anlegg: boliger/kontor/annen offentlig eller privat tjenesteyting (kultur, museum)/bevertning, datert 28.08.2013.

Kommune planer:

KDP-4: Akerselva miljøpark. Sikrer et gjennomgående parkdrag og bevaring av verneverdig bebyggelse langs elva fra Maridalsvannet til Vaterland. Det stilles krav til utforming av ny bebyggelse. Vedtatt av bystyret, egengodkjenning datert 28.11.1990.

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030. Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen. For mer info om kommuneplan se:

<https://www.oslo.kommune.no/politikk/kommuneplan/tidligere-kommuneplandokumenter/#gref>

Pågående plansaker i området:

Saksnummer 202315257 - Vogts gate - Toftes gate - Bestilling av oppstartsmøte - Fremkommelighetstiltak for trikk - Siste dokument i saken datert 16.10.2023.

Pågående byggesaker i området:

Saksnummer 201102022 - Sannergata ved Ringnes park - Oppgradering av bussholdeplass - Igangsettingstillatelse gitt - Siste dok. 18.03.2024.

Saksnummer 202304755 - Sannergata 6 E - Utvidelse av terrasse - Tilbygg - Påbygg - Underbygg - Mottatt søknad om ferdigattest - Siste dok. 07.10.2024

Saksnummer 202212306 - Sannergata 2 og 4 - Bruksendring, tilbygg, fasadeendring og påbygg - Igangsettingstillatelse gitt - Siste dok. 25.10.2024

Saksnummer 201605862 - Sannergata/Thorvald Meyers gate/Øvrefoss - Etablering av sykkelfelt - Tillatelse gitt - Siste dok. 20.08.2024.

Saksnummer 202451878 - Øvrefoss 14 A - Bruksendring fra apotek til kafe og fasadeendringer - Rammetillatelse gitt - Siste dok. 23.08.2024.

Saksnummer 202301745 - Sannergata - Markveien - Biermanns gate - Oppgradering av vann- og avløpsnett - Tillatelse gitt - 05.02.2024

For mer info om regulering-/arealplaner se Oslo kommune Saksinnsyn:

<https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=saksinnsyn>

Adgang til utleie

Utleie er tillatt iht. vedtekter og etter godkjenning fra styret. Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne

sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette

for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 850 000 (Prisantydning)

Omkostninger

121 250 (Dokumentavgift)

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 400 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

122 490 (Omkostninger totalt)

132 890 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

135 690 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 972 490 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 982 890 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 985 690 (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 122 490

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0.9% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgøret. Minimumsprovisjon er satt til 45 000,-. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 17 900,- oppgjørshonorar kr 7 000,- og visninger kr 2 000 pr stk. Markedspakke er satt til 19

900,- Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Marius Wang

Partner / Eiendomsmegler / Avdelingsleder

mw@aktiv.no

Tlf: 468 28 887

Trym Stien Dæhlin

Eiendomsmeglerfullmektig

trym.stien.dehlin@aktiv.no

Tlf: 938 10 609

Grefsen og Torshov Eiendomsmegling, Kjelsåsveien 18

Tlf: 468 28 887

Salgsoppgavedato

25.11.2024

UTLEIEMEGLEREN



UTLEIEMEGLERENS LEIEPRISESTIMAT

Thorvald Meyers gate 12F. 0555 OSLO

GNR.225 BNR. 278 SNR. 173 Bruksenhetsnummer

På bakgrunn av boligens standard, størrelse, beliggenhet, samt dagens markedssituasjon, er vårt leieprisestimat:

Månedisleie: 18 000,- pr. mnd.

Boligens verdiutvikling er ikke hensynstatt i vurderingen.

Finn.no og Utleiemeglerens kjennskap til nærområdet og erfaring med utleiemarkedet, danner grunnlaget for leieprisestimatet. Utleiemegleren har ikke befart boligen eller satt seg inn i prospektet. Månedisleie er Utleiemeglerens vurdering av boligens utleiepris i dagens marked og må ikke oppfattes som en minimums- eller maksimumspris. Utleiemegleren er Norges største utleiemegler, og vi har spesialisert oss på å gi bistand til utleie og forvaltning av utleieboliger.

Dette uforpliktende leieprisestimatet kan ikke benyttes i verdivurdering av bolig eller for lånesøknad hos bank eller andre finansinstitusjoner. Utleiemegleren har intet ansvar for om vurdert utleiepris oppnås ved eventuell utleie.

Dato for leieprisestimatet: 25/11-2024

For mer informasjon besøk oss på internett: www.utleiemegleren.no

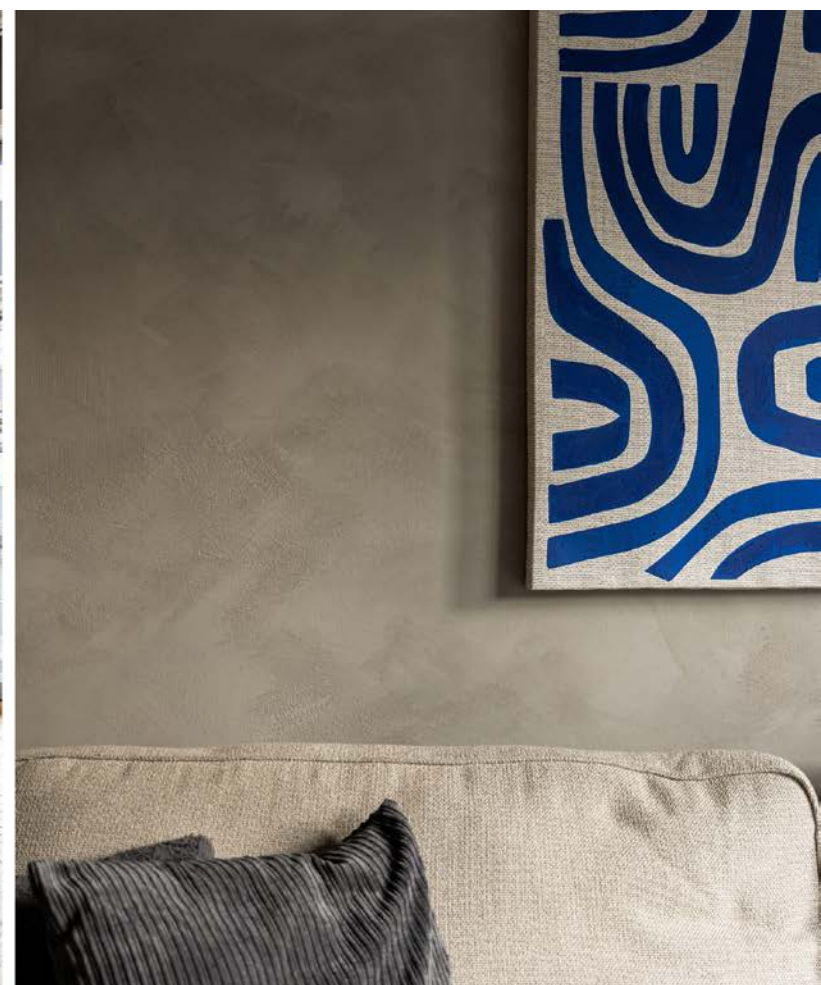
Utleiemegleren Grønland og Bjørvika AS

Karolis Sislauskas

48297799

karolis.sislauskas@utleiemegleren.no

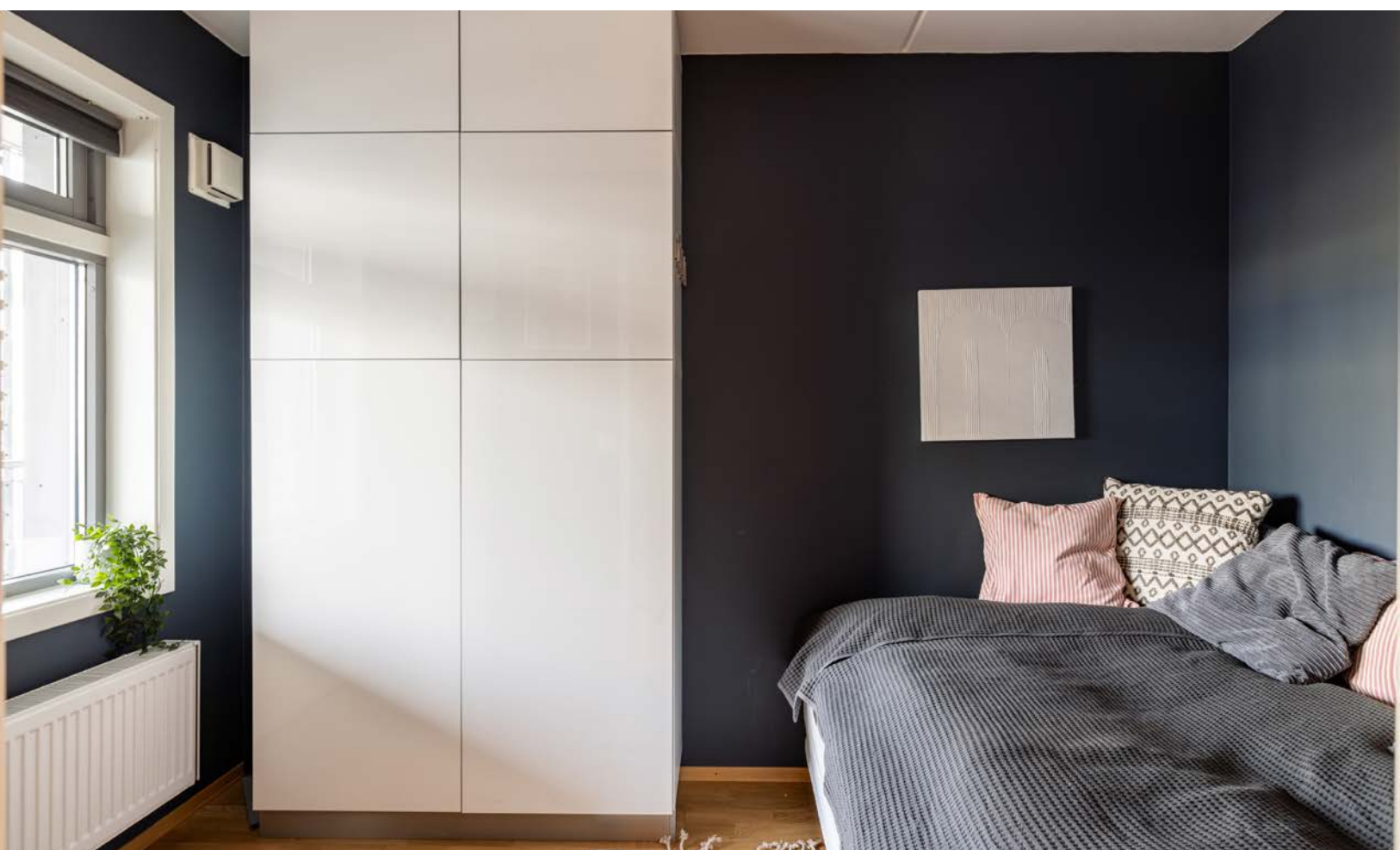






















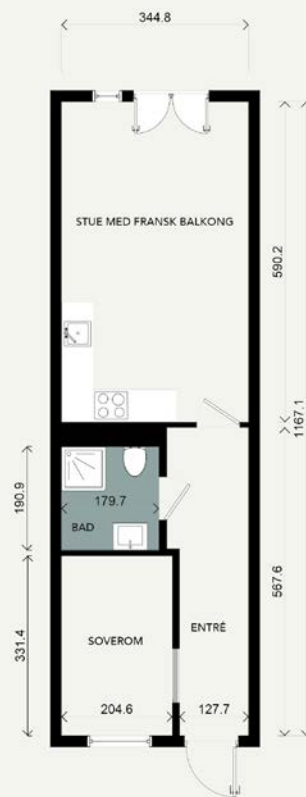




Vedlegg

Thorvald Meyersgate 12 F

Illustrert av Built By AS
Plantegningen er ikke målbar.
Avvik kan forekomme.



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

UTLEIEMEGLEREN



UTLEIEMEGLERENS LEIEPRISESTIMAT

Thorvald Meyers gate 12F. 0555 OSLO

GNR.225 BNR. 278 SNR. 173 Bruksenhetsnummer

På bakgrunn av boligens standard, størrelse, beliggenhet, samt dagens markedssituasjon, er vårt leieprisestimat:

Månedisleie: 18 000,- pr. mnd.

Boligens verdiutvikling er ikke hensynstatt i vurderingen.

Finn.no og Utleiemeglerens kjennskap til nærområdet og erfaring med utleiemarkedet, danner grunnlaget for leieprisestimatet. Utleiemegleren har ikke befart boligen eller satt seg inn i prospektet. Månedisleie er Utleiemeglerens vurdering av boligens utleiepris i dagens marked og må ikke oppfattes som en minimums- eller maksimumspris. Utleiemegleren er Norges største utleiemegler, og vi har spesialisert oss på å gi bistand til utleie og forvaltning av utleieboliger.

Dette uforpliktende leieprisestimatet kan ikke benyttes i verdivurdering av bolig eller for lånesøknad hos bank eller andre finansinstitusjoner. Utleiemegleren har intet ansvar for om vurdert utleiepris oppnås ved eventuell utleie.

Dato for leieprisestimatet: 25/11-2024

For mer informasjon besøk oss på internett: www.utleiemegleren.no

Utleiemegleren Grønland og Bjørvika AS

Karolis Sislauskas

48297799

karolis.sislauskas@utleiemegleren.no



Thorvald Meyers gate 12 F,
0555 OSLO



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:
Takstmann
Matias Utnem
Dato: 19/11/2024

Gabels gate 25b
Oslo 0272
92059064
mutnem@gmail.com



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

AVGRENSNING:

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

NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ

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

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

KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

PIPER OG ILDSTEDER:

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

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	<p>TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	<p>TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	<p>TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er:</p> <ul style="list-style-type: none"> * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	<p>TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er:</p> <ul style="list-style-type: none"> * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse <p>Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.</p>
TG iu	<p>TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være:</p> <ul style="list-style-type: none"> * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:225, Bnr: 278
Hjemmelshaver:	Anders Aarhus Aalborg
Seksjonsnummer:	173
Festenummer:	
Andelsnummer:	
Byggeår:	2009
Tomt:	16 732 m ²
Kommune:	301 Oslo

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Marius Wang
Befaringsdato:	14.11.24
Fuktmåler benyttet:	MMS2 Protmeter
Vann:	Tilkoblet offentlig nett
Avløp:	Tilkoblet offentlig nett
Adkomst:	Adkomst fra offentlig vei

OM TOMTEN:

Pent opparbeidede fellesarealer med asfalterte gangveier, hyggelig beplantning, lekeplasser og sittegrupper.

OM BYGGEMETODEN:

Boligblokk fundamentert med mur- og betongkonstruksjoner til antatt komprimerte masser samt støpt kjellergulv. Etasjeskiller av betongkonstruksjoner. Yttervegger i betong- og trekonstruksjoner som er utvendig dekket med tegl, fsadeplater og pusset og malte overflater.

Yttertak i betongkonstruksjoner med flat form antatt tekket med papp/folie (Ikke besiktiget). Ikke befart av takstmannen.

Betongsåle/grunnmur fundamentert til antatt fast masse. Grunnforhold kan ikke fastslås med 100% sikkerhet. Dreneringsforhold er ikke kjent

for takstmannen og ikke kontrollert videre.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen er generelt godt vedlikeholdt, men enkelte elementer har normale aldrings- og slitasjetegn som kan kreve oppgradering. Nedenfor følger en oversikt over de viktigste tilstandsvurderingene:

**Våtrom
Bad (TG 2):**

Vegger og himling: Veggene er flislagte og viser hull etter tidligere installasjoner, samt misfarging på fuger og silikon. Dørbladet har tegn på fukttoppsug. Løs silikonfuge ved innredningen utgjør en risiko for vanninntrengning.

Gulv: Flislagt gulv med tilfredsstillende fall til sluk, men lokale fallmålinger er under anbefalt nivå. En flis ved toalettet er skadet, og fugene er misfargede.

Membran: Membranen fra 2008 nærmer seg forventet levetid, hvilket gir økt risiko for funksjonssvekkelse.

Kjøkken (TG 2):

Hvit høyglans innredning med enkelte feil som dør til fryseskap som går i benkeplaten. Flisene over benkeplaten er intakte, men små justeringer anbefales for optimal funksjonalitet.

Andre rom (TG 2):

Gulv: Slitasje i form av riper og merker, samt tidligere fuktpåvirkning ved terrassedør.

Vegger: Normale bruksskader og misfarging.

Dører: Skyvedør til soverom krever justering for full funksjonalitet.

Vinduer og ytterdører (TG 2):

Vinduer og balkongdører fra 2008 har funksjonsfeil, som at enkelte tar i karmen. Dette er en vanlig utfordring for trevinduer og dører over tid.

Balkonger, verandaer og lignende (TG 1):

Fransk balkong med rekkverk som oppfyller dagens sikkerhetskrav. Ingen bemerkninger.

VVS (TG 1):

Moderne rør-i-rør-system med god funksjonalitet. Mekanisk ventilasjon på kjøkken og bad fungerer tilfredsstillende.

Elektrisk anlegg (Ingen TG):

Elektrisk anlegg fra 2008 uten fremlagt samsvarserklæring. Anbefalt kontroll av autorisert installatør for å sikre korrekt funksjon.

Faglig vurdering:

Boligen fremstår som funksjonell og godt vedlikeholdt, men har noen aldringsrelaterte slitasjeskader som er forventet for alderen. Tiltak på bad og kjøkken bør prioriteres for å sikre funksjonalitet og forhindre ytterligere skader. Justeringer av vinduer, dører og enkelte overflater kan forbedre helhetsinntrykket og bruksopplevelsen. Boligen er egnet for umiddelbar bruk, men bør følges opp med vedlikehold på de identifiserte områdene.

ANNET:

Parkering

Ordinær gateparkering etter stedets gjeldende bestemmelser.

Det er mulig ved ledighet å leie/kjøre garasje plass i felles garasjeanlegg i sameiet.

Oppvarming

Oppvarming med radiatorer fra fjernvarmesystem. Elektrisk gulvarme på badet.

Romhøyder

Stue: 2,437 meter

Gang: 2,34 meter

Bad: 2,161 meter

Matrikkelinformasjon

Leilighetsnr: F

Kommunenr: 301

Gårdsnr: 225

Bruksnr: 278

Seksjonsnr: 173

Ferdigattest / brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest for eiendommen, datert 03.01.2011.

DOKUMENTKONTROLL:

EIERSKIFTERAPPORT™

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

Overflater:

Gulv: Fliser på badet, parkett i øvrige rom.

Vegger: Fliser på badet, malte slette flater i øvrige rom.

Himling: Senket, slett himling med downlights på bad og i gang, malte betongelementer i øvrige rom.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Slagt.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

FELLESKOSTNADER:

Ikke oppgitt.

AREALER OG ANVENDELSE:

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

MÅLEVERDIGE AREALER:

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

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme små arealavvik for rapporter utført mellom Oktober 2023 og Juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
5.etasje	40				40	
Kjeller		5				5
SUM BYGNING	40	5				
SUM BRA	45					

AREAL GARASJE/UTHUS:

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

BRA-i:

5.etasje: Entre, soverom, bad og stue/kjøkken.

BRA-e:

Kjeller: Boden i kjelleren er oppgitt å være ca. 5 m². Boden er ikke inspisert av takstmann.

MERKNADER OM AREAL:

Arealmålingen er utført med laser. Det er bruken av rommene på befaringsdagen som definerer P-rom og S-rom, selv om rommene kan være i strid med teknisk forskrift eller mangle godkjenning fra kommunen.

Arealet kan være komplisert eller umulig å måle nøyaktig, da det kan være vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger eller på grunn av skjevheter og utforminger i bygningskonstruksjoner, som karnapp, buer, vinkler som ikke er rette, samt åpne rom over flere etasjer. Det er ikke kontrollert om bodene tilhører leiligheten. Boder er definert som fellesareal, og styret har kompetanse til å omdisponere hvilke og hvor mange boder boligen har bruksrett til.

BRA-i: Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende yttervegger.

BRA-e: Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten, men som tilhører denne. Dette inkluderer arealer med adkomst fra fellesareal eller utvendig adkomst, som for eksempel privat frittstående garasje eller boder.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Bygninger og leiligheter kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befarung. Særlig kritiske områder inkluderer membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, samt vann- og avløpsnett. Elde og utidsmessighet, kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke fanges opp ved visuell kontroll.

Merk at tilstandsgrader er satt på bygningsdeler som er synlige inne i leiligheten, selv om disse muligens kan omfattes av sameiets vedlikeholdsansvar (for eksempel vinduer og entrédører).

Boligen ble kontrollert i dagslys. God tilkomst til vurderte bygningsdeler, ingen hindringer under besiktigelsen. Møbler og inventar er ikke flyttet på under befarungen.

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

matias Utne (takstmann)

BYGGMESTER:

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

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

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

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

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

Ansvarlig for rapporten:

Matias Utnem

Byggmester og takstmann

19/11/2024

Matias Utnem

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

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

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Innredning:

Badet er utstyrt med baderomsinnredning med slette grå fronter og laminat benkeplate. Servanten er i porselen, med ettreps blandebatteri. Det er gulvstående toalett og dusjhjørne med glassdører. Opplegg for vaskemaskin.

Avtrekkssystemet er kontrollert ved hjelp av papirmetoden, og dette indikerer tilstrekkelig funksjon.

Tilstandsvurdering av innredningen viser tegn til normal bruksslitasje. Det er registrert en løs silikonfuge ved innredningen. Dette utgjør en risiko for vanninntrengning over tid og bør utbedres.

Vegger:

Veggene er flislagte. Det er observert hull etter tidligere montert utstyr i dusjsonen, noe som kan redusere vanntettheten i området. Videre er det synlig misfarging på fugemasse og silikonfuger, som indikerer aldring eller mulig eksponering for fukt.

Dør:

Dørbladet viser tegn til fuktoppsug langs underkanten, sannsynligvis som følge av direkte eksponering for vann eller høy luftfuktighet. Dette kan kreve tiltak for å forhindre videre skader.

Merknader:

Anbefalinger:

Løs silikonfuge ved innredning bør skiftes for å sikre vanntett overflate.

Hull i fliser i dusjområdet bør tettes på en fagmessig måte for å gjenopprette vanntetthet.

Misfarget fugemasse og silikon bør vurderes skiftet eller rengjøres for å opprettholde god hygienisk og estetisk standard.

Tilstandsgrader:

Innredning: TG 2 – Noe slitasje og behov for vedlikehold på grunn av løs silikonfuge.

Vegger: TG 2 – Skader som potensielt kan redusere vanntettheten.

Dør: TG 2 – Fuktpåvirkning.

TG 2 1.1.2 Overflate gulv

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er ikke påvist sprekker i fuger.
- Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
- Det er ikke påvist knirk i gulvet.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen. Se under.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Gulvet på badet er flislagt og utstyrt med varmekabler.

Merknader: Det er registrert følgende avvik:

Skade på flis: Det er registrert en skade på flis ved toalettet. Skaden kan skyldes mekanisk påvirkning eller slitasje over tid.

Misfarging av fuger: Fugene mellom flisene viser misfarging, noe som kan indikere påvirkning av fukt, aldring eller mangelfull rengjøring.

Fallmålinger viser følgende:

Fra terskel til topp sluk: 32 mm.

Lokalt fall 80 cm fra sluk: 4 mm.

Fallmålingene viser at gulvet generelt har fall mot sluk, men det lokale fallet på 4 mm er lavere enn anbefalt. Dette kan føre til vannansamling og redusere effektiv drenering, spesielt utenfor slukområdet.

TG2 vurderes på grunn av registrert skade på flis ved toalettet og misfarging av fuger, noe som indikerer slitasje og behov for vedlikehold eller utbedringer. I tillegg er det målt at det lokale fallet til sluk er under anbefalt minimum.

Anbefalinger:

Reparasjon eller utskifting av skadet flis ved toalett for å gjenopprette funksjonalitet og estetikk.

Rengjøring eller utskifting av misfargede fuger for å forhindre videre forringelse.

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2008

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Badet er utstyrt med et rustfritt sluk. Membranens type og utførelse er ukjent, da den er skjult i konstruksjonen og ikke kan inspiseres uten destruktive inngrep. Dette ville kreve fjerning av fliser, noe som ikke er hensiktsmessig i denne sammenhengen.

Membran:

Membranen er en kritisk bygningsdel for å hindre vannlekkasje til underliggende konstruksjoner. Det er verdt å merke seg at membraner har en begrenset levetid og utsettes for naturlig slitasje over tid. Ifølge Byggforskseriens datablad 700.320 er forventet levetid for en membran ca. 20 år. Tilstanden vurderes derfor ut fra badets alder og membranens forventede gjenstående levetid.

Hulltaking:

Det er ikke utført hulltaking i tilstøtende rom, da dette ikke var mulig grunnet plasseringen av kjøkkeninnredning.

Merknader: TG2 vurderes fordi membranen har en alder som indikerer at den nærmer seg eller allerede har passert forventet levetid. Dette øker risikoen for funksjonssvekkelse, selv om det foreløpig ikke er registrert konkrete symptomer.

2. Kjøkken

TG 2 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2008

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

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

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

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

Beskrivelse:

Kjøkkenet er utstyrt med hvit høyglans innredning og laminat benkeplate. Integrerte hvitevarer inkluderer kjøøl/fryseskap, komfyr og platetopp. Ventilasjonshette av type Villavent er plassert over platetoppen. Det er fliser over benkeplaten som gir en beskyttende overflate mot sprut og varme.

Merknader: Avvik:

Døren til fryseskapet går i benkeplaten, noe som kan indikere feilmontering eller plassering som kan påvirke funksjonalitet og bruk.

Avtrekkssystem ble testet med papir og fungerer tilfredsstillende.

TG2 er vurdert da døren til fryseren som går i benkeplaten. Dette er en mindre, men merkbar feil som kan redusere brukervennligheten.

Anbefalte tiltak:

Justering eller tilpasning av fryseskapdøren slik at den fungerer uten hindring fra benkeplaten.

Generelt vedlikehold av innredningen og jevnlig kontroll av ventilasjonen for å opprettholde funksjonalitet og effektivitet.

3. Andre Rom

TG 2 3.1 Andre rom

Overflatens tilstand

Boligen har overflater med bruksslitasje. Det kan forventes mindre hull i vegger etter bilder eller hyller, samt misfarging eller skjolder på steder der møbler, bilder eller hyller har vært plassert. Gulvene kan vise tegn til slitasje, misfarging, riper eller merker fra møbler.

Merknader: Gulv:

Det er registrert slitasje i form av sår, hakk og riper på gulvene, noe som er forventet ved normal bruk over tid. Videre er det tegn til tidligere fuktpåvirkning på gulvet ved terrassedøren. Dette kan indikere utilstrekkelig tetting rundt døren eller tidligere lekkasjeproblemer.

Vegger:

Det registreres slitasje på veggene, som inkluderer mindre merker og overflateslitasje, noe som er vanlig ved daglig bruk.

Tak:

Himlingen fremstår med normal bruksslitasje uten tegn til større skader eller behov for akutte tiltak.

Dører:

Skyvedøren inn til soverommet stopper i karmen, og det er ikke mulig å lukke døren helt. Dette tyder på en justeringsfeil eller mekanisk slitasje som påvirker dørens funksjonalitet. Døren må justeres.

Dørhåndtak på dør til badet er løst, dette må festes.

TG2 vurderes på grunn av skader på gulvet, skyvedør som ikke kan lukkes, og slitasje på overflater.

4. Vinduer og ytterdører**TG 2** 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Beskrivelse:

Vinduer og balkongdør er i trerammer med 2-lags isolerglass, datert 2008. Balkongdøren tar i karmen, noe som indikerer behov for justering eller at treverket har beveget seg som følge av naturlig materialutvidelse eller krymping. Et vindu i stuen tar også i karmen, hvilket tyder på tilsvarende justeringsbehov. Dette er vanlige forekomster for trevinduer og -dører over tid.

Vinduer og balkongdør vurderes til TG2. Dette skyldes påviste funksjonsfeil som krever justering for å sikre at dørene og vinduene fungerer optimalt. Tilstanden er ikke kritisk, men tiltak bør gjennomføres for å unngå ytterligere slitasje og sikre god funksjonalitet.

Merknader: Vinduer og balkongdør vurderes til TG2. Dette skyldes påviste funksjonsfeil som krever justering for å sikre at dørene og vinduene fungerer optimalt. Tilstanden er ikke kritisk, men tiltak bør gjennomføres for å unngå ytterligere slitasje og sikre god funksjonalitet.

5. Balkonger, verandaer og lignende**TG 1** 5.1 Balkonger, verandaer og lignende**Beskrivelse:**

Stuen har en fransk balkong med rekkverk. Rekkverkshøyden er målt til 110 cm, hvilket oppfyller dagens krav til sikkerhet for rekkverk i boliger.

Merknader:**6. VVS****TG 1** 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2008

Hovedstoppekransen er lokalisert og funksjonstestet.

Beskrivelse:

Boligen har et rør-i-rør-system med stoppekranser lokalisert i himlingen på badet og på kjøkkenet. Dette er en moderne løsning som gir mulighet for enklere vedlikehold og utskifting av rør. Avløpsrør under vask er av plast, som er et robust materiale med lang levetid og lav risiko for korrosjon.

Merknader: Det er registrert at spyleknappen på toalettet er ødelagt.

Ingen 6.2 Varmtvannsbereder

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:**TG 1 6.3 Ventilasjon**

Ventilasjonsanlegget var nytt i 2008

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Beskrivelse:

Boligen har naturlig ventilasjon med veggventiler som gir tilførsel av frisk luft. For å opprettholde effektiv luftutskifting må veggventilene renses jevnlig og holdes under oppsikt for å unngå tilstopping av smuss og støv. Det er mekanisk avtrekk på kjøkken og bad.

Merknader:**7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring****7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**

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

Det elektriske anlegget ble installert i 2008

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap lokalisert i entrè.

Automatsikringer med 6 fordelingskurser.

Undertegnede takstmann har ikke fag- eller spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Generelt anbefales det at en autorisert elektroinstallatør eller kontrollør gjennomfører en fullstendig kontroll av det elektriske anlegget.

Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på visuell inspeksjon, opplysninger fra eier, eventuell tilhørende dokumentasjon, samt bruk av en standard sjekklister. Det må bemerkes at denne sjekklister innebærer mer begrensede undersøkelser sammenlignet med en godkjent elkontroll.

Branntekniske forhold:

Alle boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarsler, med minimum én røykvarsler i hver etasje.

Boligen skal også være utstyrt med slokkeutstyr, som husbrannslange eller brannslukningsapparat.

Brannslukningsapparatet må ha en kapasitet på minst 6 kg, med en effektivitetsklasse på minst 21 A for skumapparat.

Dersom det benyttes brannslange, skal denne være tilkoblet en fast vannforsyning, og det anbefales å bruke en kuleventil (type kran).

Det gis ingen tilstandsgrad for det elektriske anlegget.

Merknader:

Vær oppmerksom på:

Egenerklærings skjema er ikke levert før oppstart av oppdraget. Det kan derfor være avvik mellom tilstandsrapporten og selgers opplysninger som kan være av stor betydning.

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Tilleggsopplysninger:

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

TG2 vurderes da det er registrert flere avvik som krever vedlikehold og utbedring. Løs silikonfuge, misfarging av fuger og tegn til fukt i dørbladet kan over tid utvikle seg til større skader hvis ikke nødvendige tiltak iverksettes. Dette indikerer behov for vedlikehold, men ingen akutte feil som gjør badet uegnet for bruk.

1.1.2 Bad Overflate gulv

TG2 vurderes på grunn av registrert skade på flis ved toalettet og misfarging av fuger, noe som indikerer slitasje og behov for vedlikehold eller utbedringer. I tillegg er det målt at det lokale fallet til sluk er under anbefalt minimum.

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

TG2 vurderes fordi membranen har en alder som indikerer at den nærmer seg eller allerede har passert forventet levetid. Dette øker risikoen for funksjonssvekkelse, selv om det foreløpig ikke er registrert konkrete symptomer.

2.1 Kjøkken Kjøkken

TG2 er vurdert da døren til fryseren som går i benkeplaten. Dette er en mindre, men merkbar feil som kan redusere brukervennligheten.

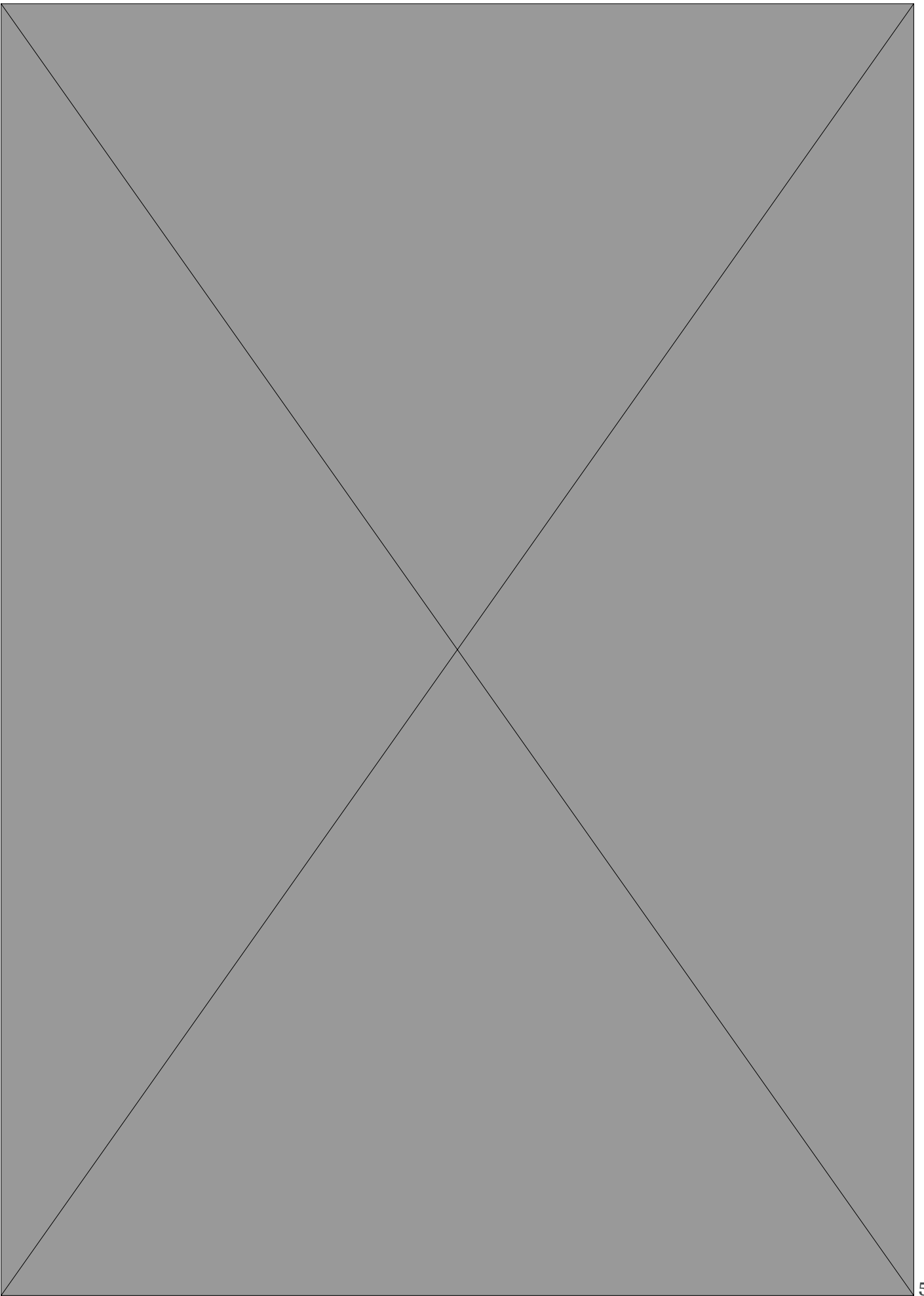
3.1 Andre rom

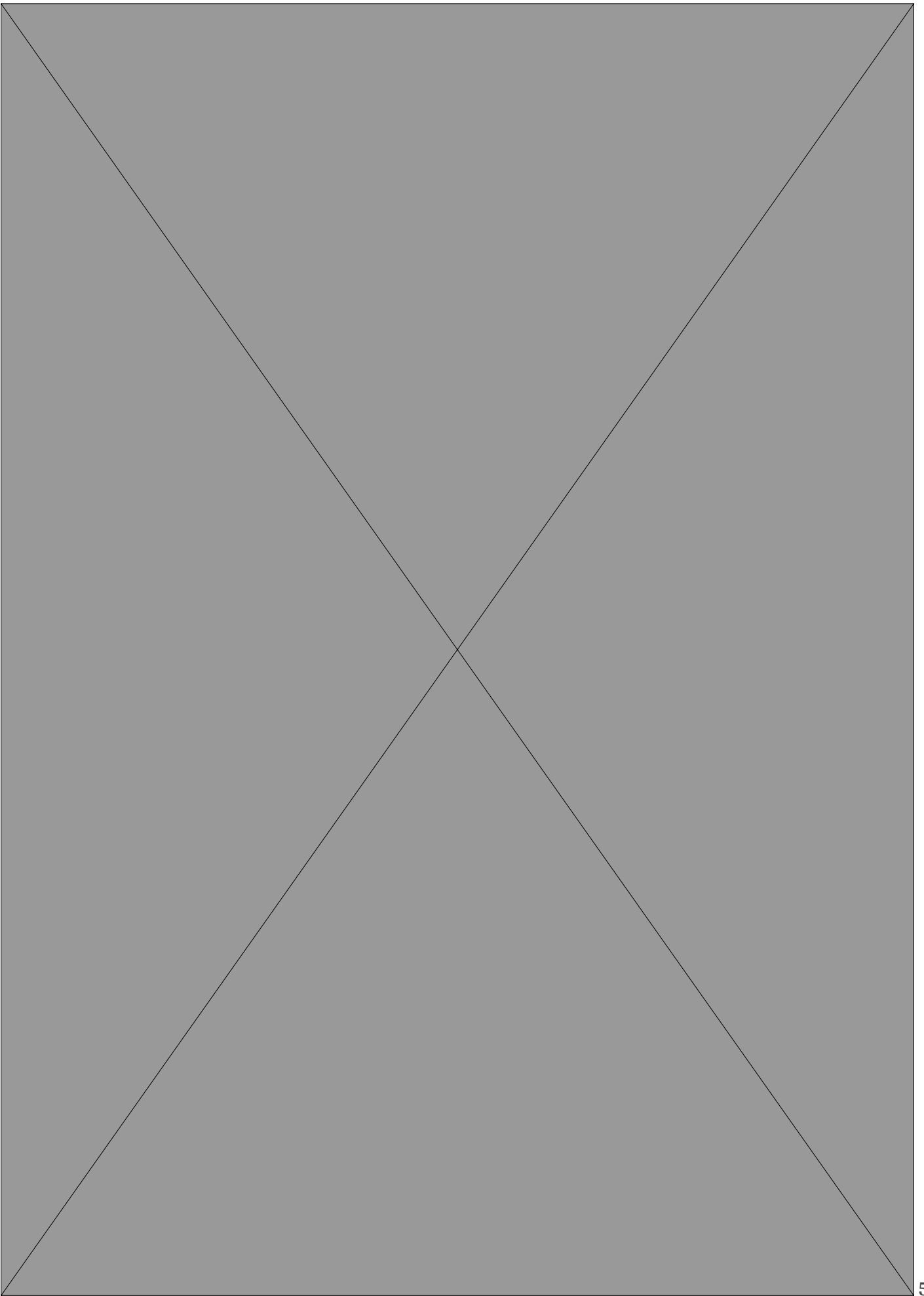
TG2 vurderes på grunn av skader på gulvet, skyvedør som ikke kan lukkes, og slitasje på overflater.

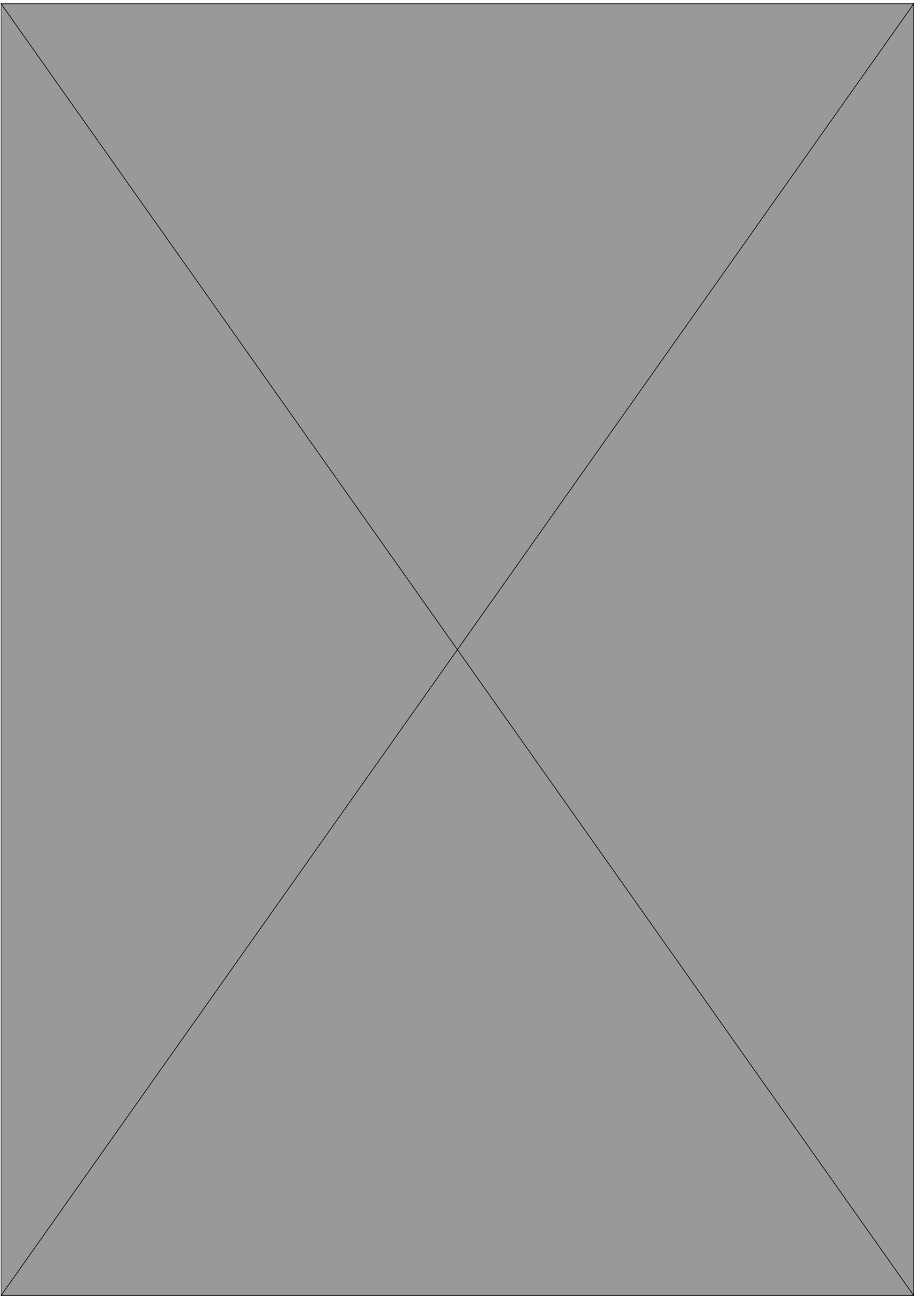
4.1 Vinduer og ytterdører

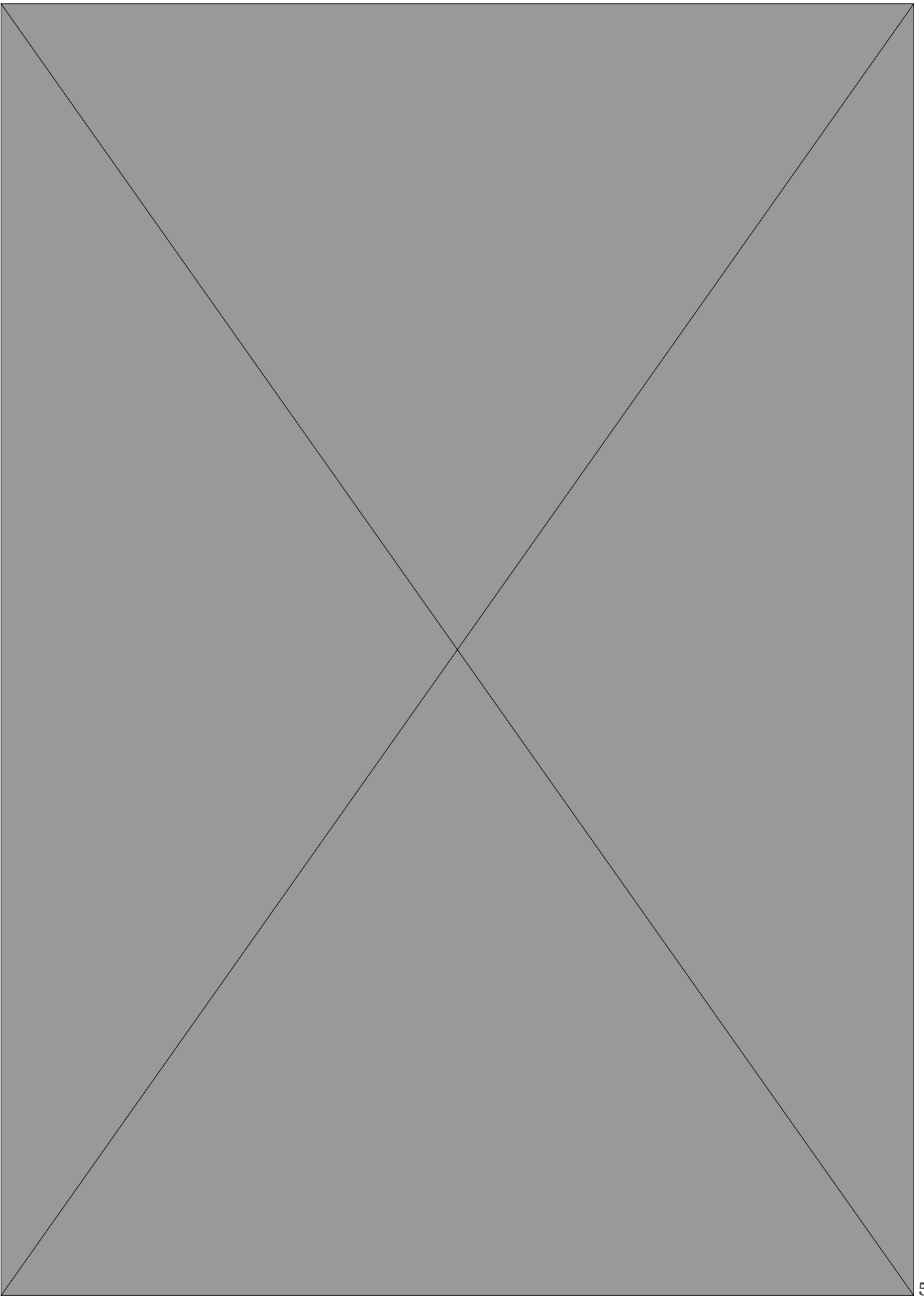
Vinduer og balkongdør vurderes til TG2. Dette skyldes påviste funksjonsfeil som krever justering for å sikre at dørene og vinduene fungerer optimalt. Tilstanden er ikke kritisk, men tiltak bør gjennomføres for å unngå ytterligere slitasje og sikre god funksjonalitet.

Takstmannens vurdering ved TG3:









Nabolagsprofil

Thorvald Meyers gate 12F - Nabolaget Ringnes park/Sagene bad - vurdert av 175 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere



Offentlig transport

Sannergata Linje FB5A, FB5B, 21	2 min 0.1 km
Biermanns gate Linje 11, 12, 18	3 min 0.2 km
Carl Berners plass Linje 5	19 min 1.3 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	7 min 2.2 km
Oslo Gardermoen	37 min

Skoler

Sagene skole (1-10 kl.) 527 elever, 28 klasser	4 min 0.3 km
Grünerløkka skole (1-7 kl.) 535 elever, 23 klasser	6 min 0.5 km
Lilleborg skole (1-7 kl.) 320 elever, 22 klasser	9 min 0.7 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 417 elever, 28 klasser	18 min 1.3 km
Voldsløkka skole (8-10 kl.) 472 elever, 30 klasser	6 min 2.2 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	5 min 0.4 km
Hersleb videregående skole	18 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 79/100



Kvalitet på skolene

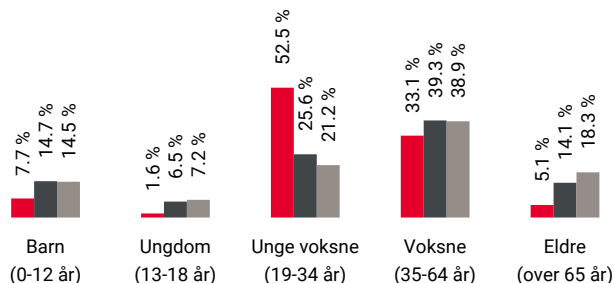
Veldig bra 77/100



Naboskapet

Høflige 55/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Ringnes park/Sagene bad	1 778	1 183
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Ringnes Park Fus barnehage (0-5 år) 69 barn	2 min 0.1 km
Barnas Hus barnehage (0-5 år) 181 barn	7 min 0.5 km
Sagene barnehage (0-5 år) 15 barn	7 min 0.6 km

Dagligvare

Meny Ringnes Park	3 min
Innom	3 min



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

Primære transportmidler



1. Trikk



2. Gående



Kollektivtilbud

Veldig bra 92/100



Shoppingutvalg

Meget bra 87/100



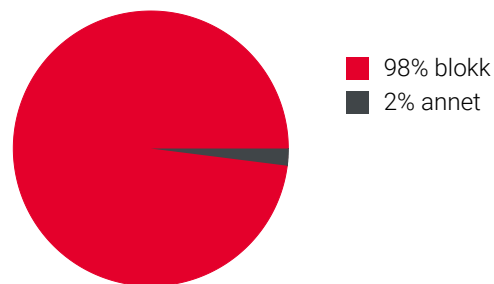
Serveringstilbud

Meget bra 86/100

Sport

	Sagene skole Aktivitetshall, ballspill, squash	4 min	0.3 km
	Hallenhagen Ballspill	5 min	0.4 km
	SATS Ringnes Park	2 min	
	FitFactory Grünerløkka	4 min	

Boligmasse



«Trivelig område avskjermet fra trafikkstøy med Akerselva som nærmeste nabo»

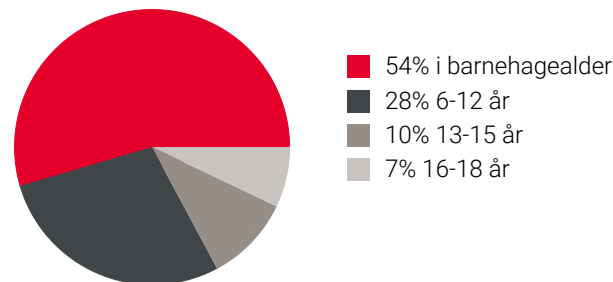
Sitat fra en lokalkjent



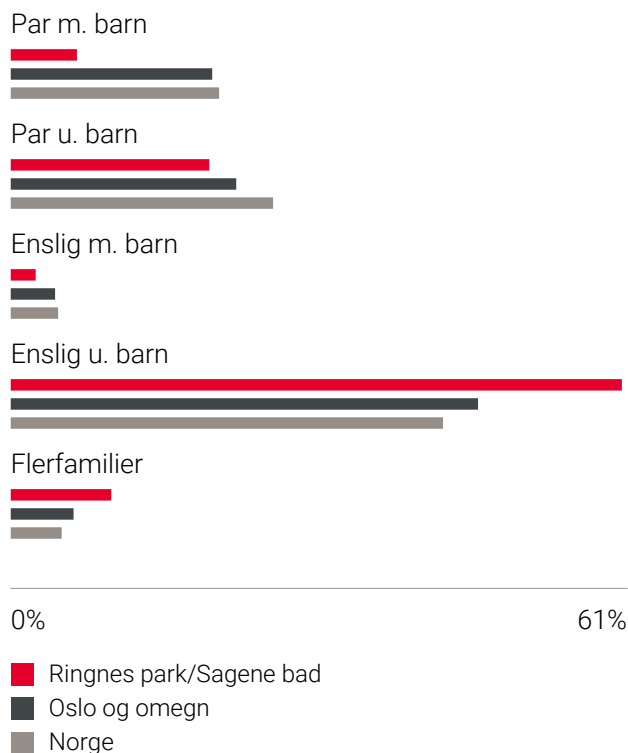
Varer/Tjenester

	Kiellands Hus	8 min
	Apotek 1 Ringnes Park Senter	2 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)

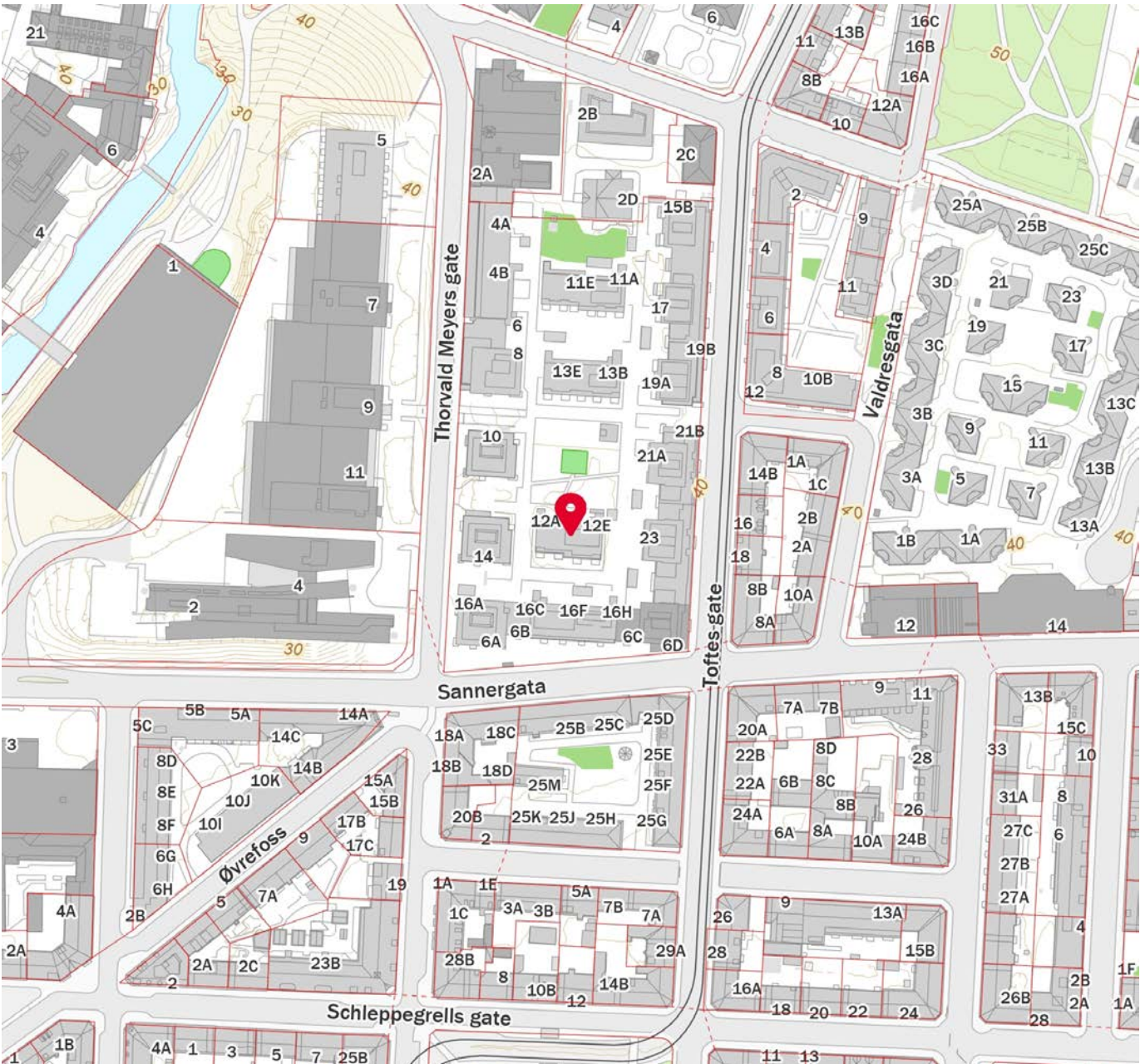
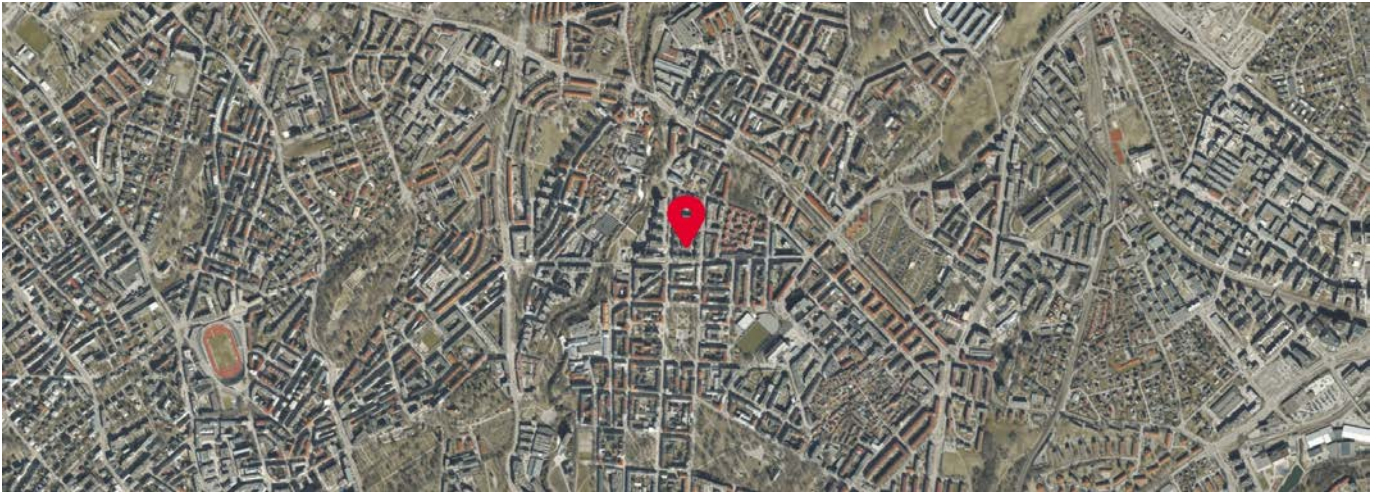


Familiesammensetning



Sivilstand

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



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024



Marius Wang

Eiendomsmegler/partner

T: 4682 8887

E: mw@aktiv.no

www.aktiv.no



eiendomsmegler_mariuswang

aktiv.

Å selge bolig er noe de fleste kun gjør noen få ganger i løpet av et helt liv, og da er det viktig å ha en god medspiller på laget.

Hos oss er alle kunder velkomne. Uavhengig av boligtype, størrelse eller pris. Erfaring, presentasjon, service, timing, tålmodighet og et brennende engasjement for jobben, vil sørge for et best mulig resultat. En viktig del av min jobb er å bidra til at kjøp og salg blir mer forståelig og forbrukervennlig.

Tillit fra kjøper er essensielt for et godt salg. Jeg har jobbet som megler i 15 år og har flere hundre salg bak meg.

Jeg er kjent for å brette opp ermene og lover at jeg vil gjøre mitt ytterste, for at ditt boligsalg eller kjøp skal bli en positiv opplevelse.

Anbefalt eiendomsmegler

Kundeuttalelser fra eiendomsmeglerguiden og Maze

Hva er du mest fornøyd med (slik at vi kan fortsette med dette og gjerne bli enda bedre):

1. "Marius er utrolig serviceinnstilt og har alltid tid til å svare på alle slags (rare) spørsmål som måtte dukke opp hos en selger..!"
2. "Han er grundig, nøyaktig, effektiv, seriøs og punktlig på alle måter."
3. "I vært tilfelle var vi veldig imponert over Marius' evne til å megle fram en god pris hos kjøperen!"
4. "Vi ble jevnlig oppdatert og informert om hva som skjedde underveis."

Hva var hovedgrunnen til at du valgte Marius Wang:

"Øye for detaljer og solgte inn seg selv og en totalopplevelse som ingen andre kunne tilby."
"Vet hvordan han vil ha det og hvordan det skal være."

eiendomsmegler.no





Legg meg til på Snapchat!

Kjekt om man liker rask informasjon på video.
Alt fra at prospekter er kommet til at jeg går gjennom
hva du må huske på til visning/overtagelse etc.



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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Retts skal være rett. For alle.



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

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

**HELP**
Retts skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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

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.

 **HELP**
Rett skal være rett. For alle.



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Thorvald Meyers gate 12F
0555 OSLO

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Marius Wang

Oppdragsnummer:

Telefon: 468 28 887
E-post: mw@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 viderefordlet 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