

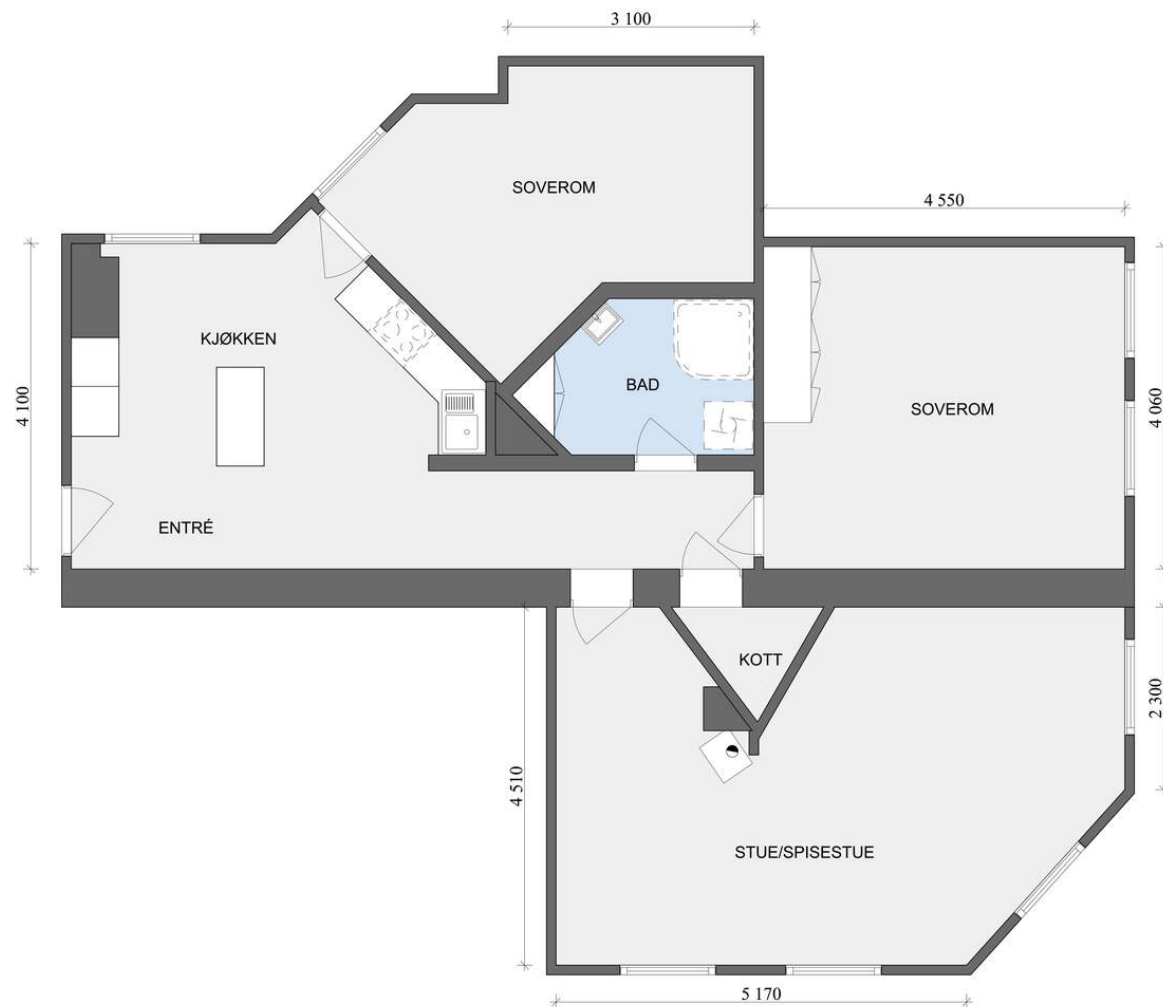
aktiv.



Lækker & klassisk 3-roms
leilighet med sjarm

Hagegata 3B
0577 Oslo

Hagegata 3 B



Tegningen er en skisse. Avvik fra oppsatte mål kan forekomme.
Utført av Pål A. Rønning. Takstmann Norsk Takst, Tlf 995 11 869

aktiv.





Mats Ergo

Partner / Eiendomsmegler

Mobil 91 56 60 81

Email mats.ergo@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling

Grønland/Bjørsvika

Grønlandsleiret 23

0190 Oslo

Nøkkelinformasjon

Prisantydning:	6 820 000,-
Fellesgjeld:	136 919,-
Totalt:	6 956 919 ,+ omk.
Omkostninger:	16 576,-
Totalt inkl. omkostninger:	6 973 495,-
Felleskostn.:	7 672,- per mnd.
Selgere:	Knut Fredrick Hesleskaug og Louise Hoen Berge
Boligtype:	Leilighet
Eierform:	Borettslag
Byggeår:	1898
Bra/P-rom:	98 m²/ 96 m²
Ant. rom:	3
Gnr./bnr./ andelsnr.:	229/12/1
Oppdragsnr.:	18230061



Ditt nye hjem?

Velkommen til en lys og luftig 3-roms i populære Hagegata!

Velkommen til en klassisk 3(4)-roms hjørneleilighet med en gjennomgående planløsning. Her bor du i 2.etg i en klassisk bygård. Leiligheten har en praktisk planløsning, god takhøyde (opptil 2,88 m), store vinduer med brede vinduskarmen og fine lysforhold. Her får du flotte klassiske detaljer som stukkatur, rosett, tregulv og peis. Øverst i bygget finner du en felles takterrasse hvor du kan nyte solrike dager. Her vil du bo i grønne og rolige omgivelser rett ved Botanisk Hage.

- Varmt vann inkl. i felleskostnader
- Romslig stue med hyggelig peis
- Store vindusflater som gir en luftig atmosfære
- Separat kjøkken med plass til spisebord
- To store soverom (kan gjøres om til 4-roms)
- Bad med opplegg for vaskemaskin
- To romslige boder
- Mulighet for kjøp av garasje plass
- Rolig beliggenhet, samt sentrumsnært

Hilsen
Mats Ergo

Innhold

Velkommen	1
Standard	3
Tilstandsgrader	3
Beskrivelse av eiendommen	4
Nabolagsprofil	35
Intervju med selger	38
Borettslaget/Økonomi	40
Offentlige forhold	41
Prisantydning inkl. omkostninger	41
Øvrige kjøpsforhold	41
Tilstanrapport	44
Egenerklæring	62
Vedtekter	68
Husordensregler	77
Løsøre og tilbehør	87
Boligkjøperforsikring	89
Forbrukerinformasjon om budgiving	92



HAGEGATA 3B

STANDARD

Leiligheten fremstår som godt vedlikeholdt. Boligen har fliser i bad, malt tregulv i kott, behandlet tregulv i begge soverom, forøvrig lakkert tregulv. Sliping og lakkering av tregulv i gang, kjøkken, stue og spisestue er utført i 2011. Tregulv i begge soverom er montert og behandlet i 2022.

Rehabilitering eldre kjøkkeninnredning fra ukjent år med spraymalte fronter, vanger, foringer og sokler fra 2021 i henhold til eier. Gule, spraymalte fronter fra IKEA med heltre eik benkeplate og rustfri oppvaskum samt ettgreps kjøkkenbatteri. Fliser over benk (2021). Integriert komfyr med induksjon platetopp, varmluftsovn (2021), oppvaskmaskin og kjølfrys. Komfyrvakt er ikke etablert. Kjøkkeninnredningen fremstår som godt ivaretatt og innredningen vurderes å være i funksjonell tilfredsstillende stand og ingen symptom på fukt eller skader ble påvist i utsatte soner.

Badet ble oppført gjennom antatt byfornyelsen på slutten av 80-tallet med bl.a eksisterende gulvsluk. Senere er badet modernisert med fliser på gulv, ukjent år og dels nytt sanitærutstyr i 2012. Porselensservant med ettgreps servantbatteri. Veggmontert speilskap over servant. Klosett. Dusjkabinett med avløp til gulvsluk og termostat dusjbatteri med to dusjhoder. Opplegg vaskemaskin. Plassbygget hjørneskap som høyskap.

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

TILSTANDSGRADER

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG2 og 3.

Forhold som har fått TG3:

Etasjeskille: TG-3 er satt med tanke på oppgitte målte skjevheter/høydeforskjeller på gulv i kjøkken og soverom mot bakgård. TG-2 er satt med tanke på oppgitte målte skjevheter/høydeforskjeller på gulv i gang, stue og soverom mot gate.

Det er ikke registrert forhold i leiligheten som tyder på svekkelser i konstruksjonen utover setningsforhold i gården. Underliggende prisestimat er gitt for utbedring av skjevheter i gulv angitt med TG-3.

Bad/WC: Levetidsbetraktning på bad er mellom 20-25 år. Eksisterende gulvsluk er antatt oppført på ca slutten av 80-tallet via byfornyelsen. Slukløsning og tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. TG-3 er satt med tanke på alder på gulvsluk og tettesjikt.



Forhold som har fått TG2:

Vinduer: Vinduer fra 1985 har nådd godt over halvparten av forventet funksjonstid. Det vil være større risiko for punktering av glass og større behov for vedlikehold i tiden som kommer. TG-2 er satt med tanke på alder på vinduer og funksjonsfeil ved at ett øvre vindu i kjøkken og i ett soverom er vanskelig å åpne/lukke. Forøvrig ble det ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

Ildsted og skorstein: TG-2 er satt med tanke på at pipemur er delvis kledd/tildekket med malt panel og finerplate i kott. Erfaringsmessig ser vi at teglsteinspiper ofte har et behov for rehabilitering etter ca. 50 år, ukjent når pipeløp sist ble rehabilitert.

Vannledninger: TG-2 er satt med tanke på at det ikke er montert egne hovedstoppekraner til enheten (bad og kjøkken). Oppleggskraner i kjeller må benyttes ved behov for stenging av vann, hvor man har én kran for alle vannledninger samlet og én kran for 1/4 av enhetene (halve oppgangen)

Ventilasjon: Avtrekksventil er montert i vegg i bad og kjøkken, det ble registrert moderat/dårlig sug gjennom avtrekksventiler. Det er ikke etablert tilluftsventiler i yttervegger. Det er etablert luftespalte i vindusramme i kjøkken og begge soverom. TG-2 er satt med tanke på mangelfull ventilasjon og luftutveksling i leiligheten.

Bad/WC: TG- 2 er satt med tanke på dårlig fall og lokalt motfall på baderomsgulv mot gulvsluk og at fall i dusjsone ikke tilfredstiller krav om 1:50 fall samt registrert stedvis bompuss under gulvfliser og enkelte mindre slagskader i gulvfliser. TG-2 er satt med tanke på manglende ventilerings av rommet som medfører en økt og uønsket fuktbelastning i rommet samt krakeleringer og mindre slagskade i overflaten av servant.

Vegger: TG-2 er satt med tanke på at glassfiberstrie har stedvis løsnet fra underlag mot pipemur i stue. Forøvrig fremstår vegger som godt vedlikeholdte.

Vær oppmersom på: Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger.

Bebyggelse

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Byggemåte

Bygården er oppført med naturstein grunnmur, støpte kjellergulv. Bærekonstruksjon av teglstein med pusset og malt fasade. Etasjeskillere av trebjelkelag med islasjon av stubbloftsleire. Saltakkonstruksjon i tre teknet med takstein. Fasaden fremstår som normalt godt vedlikeholdt byggeår tatt i betraktning. Gården har vært utsatt for setninger i grunnen, dette gir seg utslag i bl.a skjevheter i gulv i leiligheten. 3-lags isolerglass vinduer fra 1985 mot bakgård.

Koblede vinduer med 2+1 lags glass fra 1985 mot gate.

Areal

Leiligheten ligger i 2.etg.

P-ROM: 96 kvm

S-ROM: 2 kvm

BRA: 98 kvm

Følgende rom inngår i primærearreal:

Åpent kjøkken med spiseplass og utgang til felles trappeoppgang, bad/wc, gang, stue, spisestue og 2 soverom.

Følgende rom inngår i sekundærearreal: Kott.

Utover overnevnte areal disponerer leiligheten en kjellerboder på ca 4,2 kvm gulvareal med takhøyde på ca 1,82 m og en loftsbod på ca 3,2 kvm gulvareal målt under skråtak.

Utstyr

Se punktet om standard samt løsøre- og tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, gjeldende fra 1. januar 2020. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Oppvarming

Elektrisk oppvarming. Varmekabler i bad.

Tomten

Fellestomt. Tomtens grunnareal: 410 kvm.

Parkering

Parkeringsplass i Borggata 9 kan kjøpes utenom salget til en pris av 550 000 NOK ekskl. omkostninger på omtrent 10 000. Utover dette er det parkering i tilstøtende gater etter gjeldende bestemmelser. Beboerparkering og utleiebiler i området.

Vei/vann/avløp

Offentlig tilknyttet.





Bo sentralt på TØYEN

Beliggenheten er attraktiv med gangavstand til "alt". T-banen på Tøyen ligger 2 minutters gange fra leiligheten. Nærmeste bussholdeplass er 1 minutt unna, 20 bussen tar deg på tvers av byen. Kort gangavstand til Oslo Bussterminal (ca. 10minutter) og til Oslo S / Karl Johans gate (15 min).

Dette er et spennende område i utvikling. Med Botanisk hage som nærmeste nabo, ligger alt til rette for piknik med gode venner, eller en hyggelig lunch på Handwerk Botaniske. Nærmeste bysykkelstativ ligger mellom leiligheten og T-banestasjonen. Tøyenparken hvor den populære Øya festivalen arrangeres ligger like opp i gata og er kun en kort rusletur unna.

Videre er Ola Narr / Tøyenparken et sted med fine løpemuligheter. På toppen har man utsikt utover hele Oslo og bratte bakker som brukes til skihopp og aking vinterstid. I tillegg er det store grøntområder langs Akerselva som egner seg godt for søndagsturer. Også Ekeberg skulpturpark, Kampen og Vålerenga med Svartdalen er hyggelige turområder. Sørenga har de seneste årene blitt en populær badeplass under sommerhalvåret.

Leiligheten ligger i kort gangavstand til Tøyen Torg med Postkontoret, Skatten og Tøyen Startup Village for å nevne noe. Pizzaen på Postkontoret er verdt et besøk!

Og med både populære Brutus og Golden Chimp et par minutter unna, er du sikret mange gode matopplevelser. I nærområdet ligger flere matbutikker (Rema 1000, KIWI, Bunnpris, Joker), apotek, vinmonopol, en rekke frukt- og grønt butikker, bakerier og kafeer.

Det nye Tøyenbadet skal stå ferdig sommeren 2024. Tøyenbadet skal bestå av både et innendørsanlegg, et utendørsanlegg og en fullverdig flerbrukshall.

Det er en 17 minutters togtur fra Tøyen stasjon til Movatn for fantastiske skiturer rett ved togstasjonen. T-banen tar deg alternativt rett til Frognerseteren, Sognsvatn eller Skullerudstua.



Velkommen til denne sjarmerende og romslige leiligheten på Tøyen!





Boligen har gjennomgående, klassiske tregulv i leiligheten. Antatt fra byggeår.

Stilig spisestue med harmonisk stemning.

De tre store vindusrekkene sørger for å slippe inn godt med dagslys i leiligheten.





Stuen har en peisovn som både er stemningfull og praktisk på kjølige kvelder.

Takrosetter gir mulighet for stilig oppheng.

Boligen ligger i en klassisk bygård fra 1898 med flotte, klassiske detaljer som rosett, stukkatur og store vinduer.

Stuen er romslig med god takhøyde, her har man god plass til en større sofa.

Nærmest den varme peisen.







Her får du et åpent og sosialt kjøkken med mye skap- og benkeplass.



Kjøkkenet ligger pent tilbaketrukket fra stuen med nymalte fronter (2021) og benkeplate i heltre eik. Den praktiske kjøkkenøya gjør matlaging enklere.

Farger er utvalgt av arkitektfirmaet Atelier Particular hvor lys og fargeelementer harmoniserer med hverandre.

Integrert i innredningen er komfyr med induksjonsplatetopp, kjøkkenvifte (2021), oppvaskmaskin og kjøl/frys.



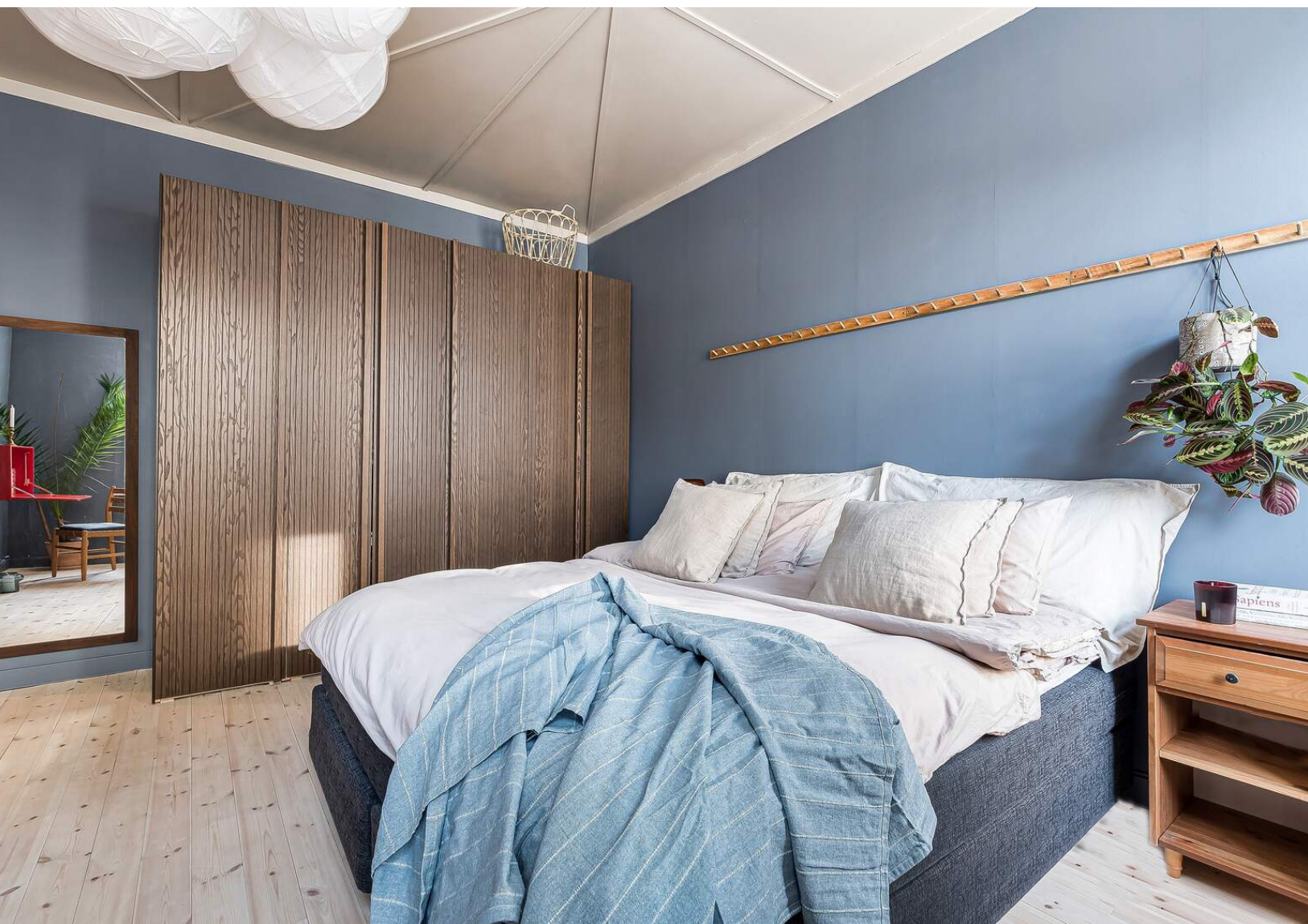


Hovedsoverommet er av god størrelse med plass til dobbeltseng med nattbord.

Muligheter for kontorløsning på begge soverom.

Soverommet vender ut mot sidegate. Rommet har godt med naturlig lys.

Her er det meget god plass til oppbevaring med både skap og kommodeløsning.







Soverom 2 er lyst og luftig med god plass til soverommøblement.





Rommet er av god størrelse og kan fint benyttes som gjesterom, kontor eller barnerom.

Hjørnet gir plass til hjemmekontor.

Her er det store muligheter for en stor seng, skap og kommodeløsning.



Lyst baderom med varmekabler i gulv. Et hyggelig bad med plass til det man trenger.

Badet er utstyrt med porselensservant, speilskap, dusjkabinett, plassbygd hjørneskap og opplegg for vaskemaskin.







Første møte med boligen er en lys entré med gode muligheter for yttertøy og sko.

Hagegata 3B

Nabolaget Munchmuseet/Enerhaugen vestre - vurdert av 180 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere



Offentlig transport

Tøyen skole Linje FB2, 5N, FB5, 60	1 min	0.1 km
Tøyen Linje 1, 2, 3, 4, 5	4 min	0.3 km
Heimdalsgata Linje 17	11 min	0.9 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	12 min	1.1 km
Oslo S Totalt 18 ulike linjer	20 min	1.4 km

Skoler

Tøyen skole (1-7 kl.) 260 elever, 15 klasser	1 min	0.1 km
Vahl skole (1-7 kl.) 326 elever, 15 klasser	5 min	0.4 km
Lakkegata skole (1-7 kl.) 320 elever, 21 klasser	10 min	0.8 km
Jordal ungdomsskole (8-10 kl.) 457 elever, 16 klasser	16 min	1.3 km
Wang Ung Oslo (8-10 kl.)	5 min	
Hersleb videregående skole	8 min	
Elvebakken videregående skole 576 elever	18 min	1.5 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 74/100



Naboskapet

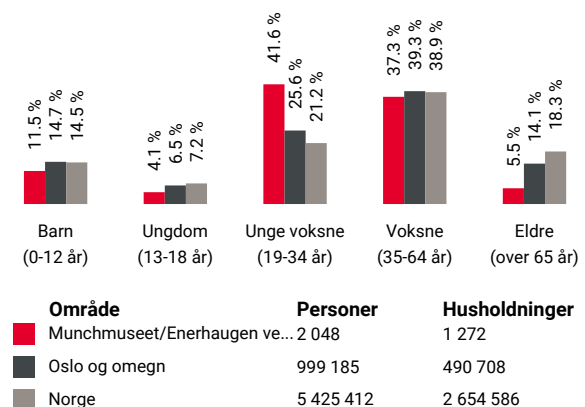
Høflige 61/100



Kvalitet på skolene

Bra 50/100

Aldersfordeling



Barnehager

Langleiken barnehage (3-6 år) 36 barn, 2 avdelinger	2 min	0.2 km
Heibergløkka barnehage (0-6 år) 36 barn, 2 avdelinger	3 min	0.3 km
Sommerfryd barnehage (0-5 år) 35 barn, 3 avdelinger	3 min	0.3 km

Dagligvare

Rema 1000 Tøyen Post i butikk	2 min	0.2 km
Kiwi Tøyen	4 min	

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Grønland/Björvika kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

Primære transportmidler



1. Tog/t-bane



2. Gående



Kollektivtilbud

Veldig bra 95/100



Shoppingutvalg

Meget bra 87/100



Serveringstilbud

Meget bra 86/100

Sport



Tøyen skole

1 min

Aktivitetshall, ballspill

0.1 km



Schubelersgate friområde balløkke

1 min

Ballspill

0.1 km



Tøyen Fitness og Tr.senter

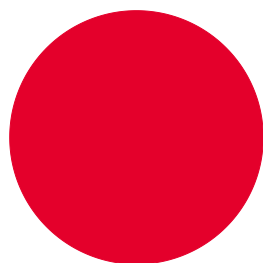
4 min



Fresh Fitness Grønland

7 min

Boligmasse



100% blokk

«Rolig strøk med hyggelige mennesker og en fin park rett i nærheten»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester



Tøyen Torg

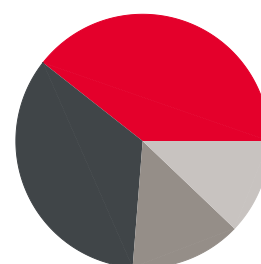
4 min



Boots apotek Tøyen

3 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



39% i barnehagealder
34% 6-12 år
14% 13-15 år
12% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

60%

Munchmuseet/Enerhaugen vestre

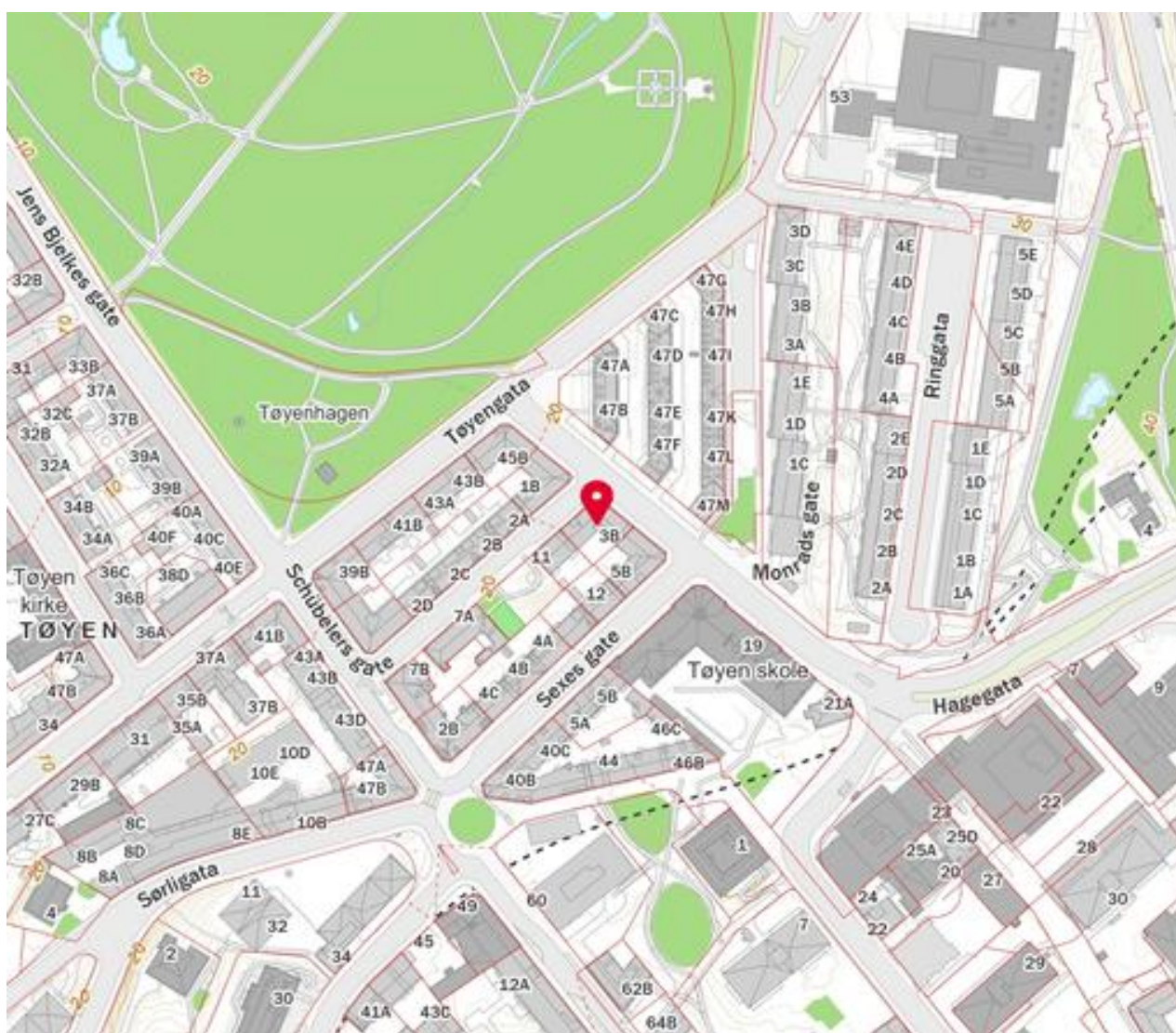
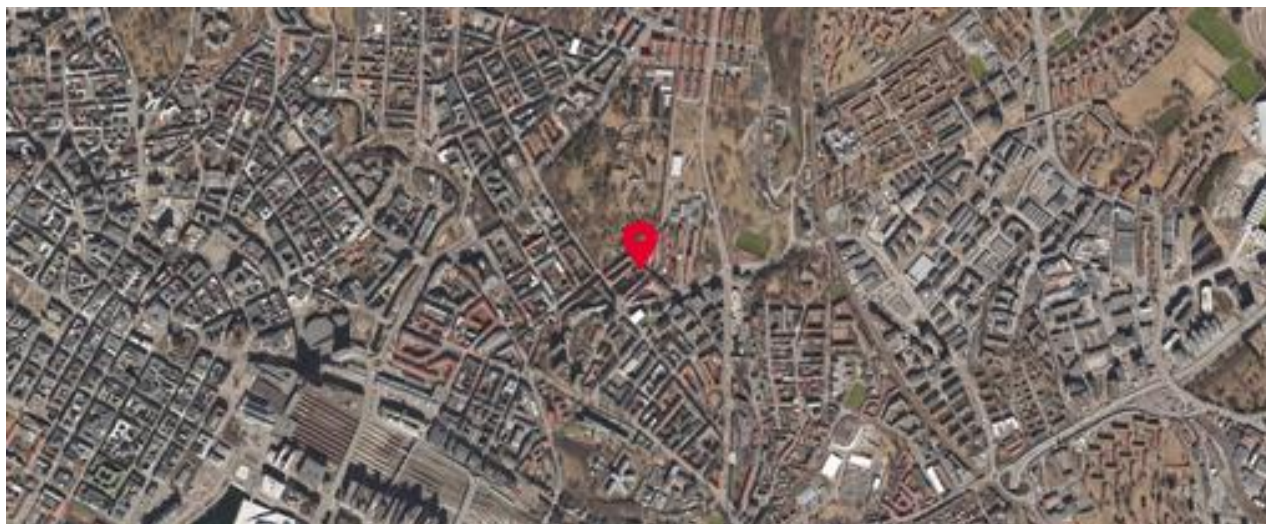
Oslo og omegn

Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	16%	33%
Ikke gift	74%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Grønland/Björvika kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Grønland/Björvika kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023



Intervju med selger

Når kjøpte dere eiendommen?

Vi kjøpte eiendommen i oktober 2019

Hva var avgjørende for valget deres?

Vi ville bo sentralt og i en leilighet med sjarm.

- Høyden under taket og gjennomlyset skaper en god atmosfære
- Leiligheten er romslig med store sosiale områder samtidig som en har veldig god bodplass
- Stukkatur og rosettene er flotte!
- Gulvene er originalgulv på kjøkken og stue, også har vi lagt furugulv (det er kommet tilbake!) på rommene som gir et dempet uttrykk. Dette gjør leiligheten hjemmekoselig.
- Stua bader i lys med fantastisk utsikt mot en flott bygård og botanisk hage. Leiligheten ligger høyt utsiktsmessig selv om det kun er én etg opp.

•Vi har fått arkitektstøtte for romløsning og fargevalg som har gjort leiligheten stilfull.

Hvorfor skal dere flytte?

Vi er veldig glad i vannsport og fant drømmehjemmet ved fjorden i Drøbak. Vi flytter også nærmere familien. Det gjør vondt å gi slipp på det vi opplever som drømmeleiligheten, vi kunne fint bodd her i fem år til!

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

Vi syns vi har gjort leiligheten veldig fin og har med det blitt veldig glad i den. Kort til flyplassen.

Hvis vi skulle sagt topp 3:

- 1) beliggenhet
- 2) romslighet for sosialt samvær,
- 3) en ufattelig fin sjarm.

Alt dette har gjort leiligheten veldig populær for besøk og overnatting både av folk i Norge men også våre utenlandske venner (kort vei til flyplassen med flybuss rett utenfor eller t-bane og flytog.

Det er gode muligheter for å booke bakgården eller takterassen til fest hvis man skulle ønske det
Vi kommer til å savne alt dette og mer til!

Hvordan er naboene?

Vi har veldig hyggelige naboer som har god samarbeidsånd og som hjelper hvis det oppstår utfordringer av ulikt slag. Vi har også et godt sosialt tilbud (dugnad med middag og drikke etterpå, julegrantenning med gløgg, pride-fest, osv.), samtidig som det er helt ok å trekke seg tilbake hvis man ønsker det.

Den felles takterassen står ofte ledig (den har vi brukt mye) men i blant kan man bli sittende sammen med naboer og nyte sola i godt selskap også.

Hvordan er styret?

Vi har selv vært en del av styret og vi opplever det sittende styret som et styret med god kontroll og som sørger for forsvarlig drift. De er god til å tenke langsiktig og samle inn relevant kompetanse i ulike saker. Man får raskt svar på henvendelser og de jobber.



Hva har dere betalt i strømregning sommer og vinter?

Varmtvann er inkl. i felleskostnader. Fra Februar 2022 - Februar 2023 betalte vi 3952,75 (inkl. mva og strømstøtte) i strøm.

Hva har dere likt best med området?

Tøyen er et fantastisk sted det veldig godt koblet til alt av kollektivtransport (alle t-banelinjer går forbi Tøyen) samtidig som det lett å komme seg inn/ut fra Oslo med bil. Elbillading og bildeling er rett utenfor døren. Området har severdigheter som botanisk hage m/museum, tøyenparken, tøyen torg og grønland torg, lekeplasser (og Munch museet) rett i nærheten. Snart kommer også Tøyenbadet til å stå klart (2024). Mange spennende bedrifter etablerer seg i området (f.eks. Oda, NRK). «Alt» er rett i nærheten, vi har frisør og vaskeri/skredder/nøkkelservice rett i underetasjen. Anerkjente spisesteder (f.eks Pillefyken, The Golden Chimp, Brutus, osv.) er også rett ved.

Hvor lenge har dere sol på balkongen?

På vår felles takterrasse har vi sol fra ca 12-18 i sommerhalvåret.

Har dere noen favoritt-restauranter eller kafeer i området?

Pillefyken(vin og tapas), Postkontoret (pizza), Chowk (indisk), Wasabi sushi (sishi takeaway), Brutus (norsk gourmet tapas), Feniqla (libanesisk), osv.

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

Alle årstidene har sine høydepunker.. På vinteren er det kort vei til movatn for ski (18 min med tog fra Tøyen stasjon). Man kan også ta t-banen (2 min unna) til sognsvann, frognerseteren eller skullerud. I kulda er det veldig deilig at det er kort gangavstand til «alt»! Det er også kjempehyggelig julestemning på Tøyen Torg og i bakgården.

På våren er det magisk å se de gamle, store trærne rett utenfor bli grønne og fine. Sola skinner inn vinduet på kjøkken, gjesterom, soverom og indirekte på stua. Sykkelstiene er veldig godt tilrettelagt og det er perfekt med en kaffe på cafeen Handwerk i Botanisk hage etterfulgt av en luftetur i frisk luft.

På sommeren er det en 9 mins sykletur til et bad på Sørenga, fantastiske solforhold på fellesterrassen/ tøyenparken/botanisk hage, og utrolig god stemning i gatene rett utenfor. Heldigvis er det nokså stille på kvelden i leiligheten. Det er er grønt overalt og leiligheten bader i lys.

På høsten er det nok en gang flotte farger på trærne utenfor og man kan fortsatt sitte ute og ta en bolle på tøyen torg med sol og stemning. Quiz, bordtennis, dart, brettspill og livemusikk med øl er 3 min unna leiligheten og ellers er lett å få samlet venner til fårikål hjemme.

Til slutt - beskriv boligen med tre ord!

Romslig, sjarmerende, sentral

N Ø K K E L I N F O R M A S J O N :

BORETTSLAGET/ØKONOMI

Forretningsfører

OBF / Oslo & omegn Bolig
Forvaltning, Postboks 4301
Nydalen, 22 12 23 40

Borettslaget

Hageg 3 borettslaget, org. nr.
953219557
Forslag fra styret om prioritering av
vedlikeholdstiltak:

- Videreføre arbeidene på grunnmuren og fasaden ut mot gaten (sameiets ansvar)
- Utskiftning/vedlikehold av et utvalg ødelagte vinduer (sameiets ansvar)
- Produksjon og montering av ny portdør (sameiets ansvar)
- Løpende vedlikehold i sameiet og borettslaget

Telia er leverandør av TV og bredbåndstjenester.

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

Forkjøpsrett

Ja.

Styregodkjennelse

Kjøper skal godkjennes av styret og har selv risikoen for at godkjennelse blir gitt. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn.

Dyrehold

Selv om det er vedtatt forbud mot husdyrhold, har brukeren av en bolig rett til å holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

Forsikring

Gjensidige Forsikring ASA
Polisenummer: 78831844

Formuesverdi

Formuesverdi som primærbolig er på kr. 1 827 938,- per 31.12.22
Formuesverdi som sekundærbolig er på kr. 6 946 164,- per 31.12.22

Felleskostnader

7 672,- pr. mnd.

Dette omfatter:

- Renter og avdrag: Kr 861,-
- Felleskostnader: kr 6 412,-
- Kabel-TV/Bredbånd- flex abonnement: kr 399,-

Borettslagsmodellen innebærer at en andelseier kan bli ansvarlig for felleskostnader andre andelseiere ikke betaler, herunder felleskostnader for usolgte andeler i et prosjekt. Enkelte borettslag er tilknyttet en sikringsordning som reduserer borettslagets risiko for tap på grunn av andelseiernes betalingsmislighold. En avtale om sikringsordning kan sies opp, være tidsbestemt og beløpsmessig avgrenset.

Andel fellesgjeld/fellesformue

Andel fellesgjeld
kr 136 919,- pr. 21.02.23
Andel fellesformue
kr 77 436,- pr. 31.12.22

Lånevilkår

Spesifikasjon av lån:
Lånenummer: 16364143498, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 21.02.2023: 4.34% pa.
Antall terminer til innfrielse: 74
Saldo per 21.02.2023: 1 189 399
Andel av saldo: 136 920
Første termin/første avdrag: 30.12.2021 (siste termin 30.06.2041)

Sikringsordning

Laget har lovbestemt panterett på beste mulige prioritet i andelen for krav om felleskostnader og andre krav som følger av lagsforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført. Pantekravet foreldes to år etter at det skulle vært betalt, og dersom dekningen ikke blir gjennomført uten unødige opphold.

Faste løpende kostnader

Strøm og felleskostnader.

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen.

Utleie

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

Konsesjon

Eiendommen er konsesjonsfri.

Odel

Det er ikke odel på eiendommen.

Diverse

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

OFFENTLIGE FORHOLD

Eiendommens betegnelse

Andelsnr. 1 Orgnr. 953219557 i Oslo kommune.

Heftelser/rettigheter/forpliktelser

1897/900800-1/105 Bestemmelse om bebyggelse
06.02.1897

Bestemmelse om benyttelse
Bestemmelse om gjerde
Overført fra: 0301-229/12
Gjelder denne registerenheten med flere

1980/509845-1/105 Bestemmelse om bebyggelse
04.06.1980
Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: 0301-229/12
Gjelder denne registerenheten med flere

1982/501185-2/105 Rettighet
29.01.1982
Rettighetshaver:Khan Mohammad
Lnr: 1173287
LEIE AV NÆRINGSLOKALE
ÅRLIG AVGIFT NOK 9,576
BEST. OM VARIGHET
KONTRAKTEN KAN IKKE
OVREDRAS/UTLEIES UTEN
SAMTYKKE FRA
HJEMMELSHAVER/UTLEIER
Overført fra: 0301-229/12
Gjelder denne registerenheten med flere

1986/316-1/105 Obligasjon
03.01.1986
BELØP: NOK 389.800
Panthaver:Oslo Og Omegn
Boligforvaltning Al
Lnr: 1121738
Overført fra: 0301-229/12

1987/12957-1/105 **
Nedkvittering
25.02.1987
Beløpet er nedkvittert til:
Beløp: NOK 38.995

2014/745998-1/200
Pantedokument
04.09.2014
BELØP: NOK 1.500.000
Panthaver:DNB BANK ASA
Org.nr: 984851006

Reguleringsmessige forhold
Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

PRISANTYDNING INKL. OMKOSTNINGER

6 820 000,- (Prisantydning)
136 919,- (Andel av fellesgjeld)

6 956 919,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger
7 644,- (Forkjøpsrettsgebyr)
5 000,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))
2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))
172,- (Panteattest kjøper)
480,- (Tinglysingsgebyr BRL - pantedokument)
480,- (Tinglysingsgebyr BRL-skjøte)

16 576,- (Omkostninger totalt)

6 973 495,- (Totalpris inkl. omkostninger)
Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Andel fellesgjeld følger boligen og skal således ikke innbetales ved overtakelse.

Oppgjør

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.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Kjøpekontrakt

Partene skal signere kjøpekontrakt etter aksept av bud.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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 Pluss og Boligkjøperforsikring 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 + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no.

Meglerforetaket mottar kr 2 300/2 700/2 600 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Energimerking

Alle som skal selge eller leie ut bolig 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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud via «Trygg Budgivning». 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

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud via «Trygg Budgivning». 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.

Løsøre og tilbehør

Listen over løsøre og tilbehør utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, gjeldende fra 1. januar 2020, legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er tilgjengelig hos oppdragsansvarlig samt på www.nef.no. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg.

Løsøre og tilbehør som ikke medfølger:

- Samtlige lamper unntatt spotter på badet og de tre lampene i gangen, vi tar riktig nok med Hue pærene (fra soverom og gang)
- Hue-strimler under kjøkkenskap tas med
- Alle vegghengte ovner tas med
- Montana-pulten på soverommet tas med
- Krokene over sengen på det største soverommet tas med

- Vaskemaskin
- Hylle på gjesterommet
- Krokene på veggen i bod
- Klesoppheng (2 stk) i gang
- Varmluftovn/komfyr/micro (sort) på kjøkken
- Kran fra kjøkken

Lov om hvitvasking

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

Vilkår ved salg

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.

Finansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Gruppen AS og konsernets produktselskaper om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med oppdragsansvarlig for et uforpliktende tilbud vedrørende finansiering. Meglerforretningene kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Vederlag og rett til dekning av utlegg

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,55% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget samt øvrige utlegg. Dette inkluderer tilrettelegging, markedsføring, prospekt, foto, visning, info offentlige registre og sikkerhetsstillelse. Provisjonsbasert vederlag og øvrige vederlag er sammenlagt på kr. 91 890,-. Direkte utlegg 10 595,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket alle kostnader foruten provisjon i henhold til oppdragsavtalen dersom avtalen trekkes. Alle beløp er inkl. mva.

Salgsoppgave

Salgsoppgaven er opprettet 14.03.2023 og utformet iht. lov om eiendomsmegling av 29.06.2007. Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Tinglysing av hjemmel

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

Informasjon om meglerforetaket

Fremtiden Eiendomsmegling AS
Grønlandsleiret 23, 0190 Oslo
Organisasjonsnummer: 982253896

Mats Ergo

Partner / Eiendomsmegler
Tlf: 91 56 60 81
E-post: mats.ergo@aktiv.no

TILSTANDSRAPPORT EIERSKIFTE

– Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

TYPE BOLIG

Borettslagsleilighet

ADRESSE

Hagegata 3B
0577 OSLO

SAMLET VURDERING



RAPPORT UTFØRT AV:

Rønning Eiendomstaksering AS
Pål Andreas Rønning

Heggelibakken 4 375
OSLO

paal@taksthuset.no
99511869

TG0	Tilstandsgrad 0: Ingen avvik Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG1	Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG2	Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader
TG3	Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TGIU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller • bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som kommer frem av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

RAPPORTSAMMENDRAG

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGiU (ikke undersøkt) er angitt i rapport sammendraget.

Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

BYGNINGSDELER MED TG3:

TG-3

ETASJESKILLE

Totalvurdering:

TG-3 er satt med tanke på oppgitte målte skjevheter/høydeforskjeller på gulv i kjøkken og soverom mot bakgård. TG-2 er satt med tanke på oppgitte målte skjevheter/høydeforskjeller på gulv i gang, stue og soverom mot gate. Det er ikke registrert forhold i leiligheten som tyder på svekkelser i konstruksjonen utover setningsforhold i gården. Underliggende prisestimat er gitt for utbedring av skjevheter i gulv angitt med TG-3.

Utbedringskostnader:

50 000 - 150 000

BAD/WC

Totalvurdering membran, tettesjikt og sluk:

Levetidsbetraktning på bad er mellom 20-25 år. Eksisterende gulvsluk er antatt oppført på ca slutten av 80-tallet via byfornyelsen.

Slukløsning og tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. TG-3 er satt med tanke på alder på gulvsluk og tettesjikt.

Utbedringskostnader membran, tettesjikt og sluk:

150 000 - 300 000

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk:

Full rehabilitering av badet med montering av nytt gulvsluk må påregnes i nær fremtid.

BYGNINGSDELER MED TG2:

TG-2

VINDUER/DØRER

Totalvurdering:

Vinduer fra 1985 har nådd godt over halvparten av forventet funksjonstid. Det vil være større risiko for punktering av glass og større behov for vedlikehold i tiden som kommer. TG-2 er satt med tanke på alder på vinduer og funksjonsfeil ved at ett øvre vindu i kjøkken og i ett soverom er vanskelig å åpne/lukke. Forøvrig ble det ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

ILDSTED OG SKORSTEIN

Totalvurdering:

TG-2 er satt med tanke på at pipemur er delvis kledd/tildekket med malt panel og finerplate i kott. Erfaringsmessig ser vi at teglsteinspiper ofte har et behov for rehabilitering etter ca. 50 år, ukjent når pipeløp sist ble rehabilitert.

Anbefalte tiltak:

På generelt grunnlag anbefales det at piper og ildsteder kontrolleres av brann- og feiervesen for å vurdere tilstand og eventuelle behov for tiltak.

VANNLEDNINGER

Totalvurdering:

TG-2 er satt med tanke på funksjonsfeil ved at det ikke er montert hovedstoppekraner til bad og kjøkken og at oppleggskraner i kjeller må benyttes ved behov for stenging av vann.

Anbefalte tiltak:

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.

VENTILASJON

Totalvurdering:

Avtrekkventil er montert i vegg i bad og kjøkken, det ble registrert moderat/dårlig sug gjennom avtrekksventiler. Det er ikke etablert tilluftsventiler i yttervegger. Det er etablert luftespalte i vindusramme i kjøkken og begge soverom. TG-2 er satt med tanke på mangelfull ventilasjon og luftutveksling i leiligheten.

Anbefalte tiltak:

Bedre ventilering av leiligheten anbefales.

BAD/WC

Totalvurdering overflater:

TG-2 er satt med tanke på dårlig fall og lokalt motfall på baderomsgulv mot gulvsluk og at fall i dusjsone ikke tilfredstiller krav om 1:50 fall samt registrert stedvis bompuss under gulvfliser og enkelte mindre slagskader i gulvfliser.

Totalvurdering av sanitær og ventilasjon:

TG-2 er satt med tanke på manglende ventilering av rommet som medfører en økt og uønsket fuktbelastning i rommet samt krakeleringer og mindre slagskade i overflaten av servant.

Anbefalte tiltak sanitær og ventilasjon:

Bedre ventilering av rommet anbefales.

VEGGER

Totalvurdering:

TG-2 er satt med tanke på at glassfiberstrie har stedvis løsnet fra underlag mot pipemur i stue. Forøvrig fremstår vegger som godt vedlikeholdte.

Anbefalte tiltak:

Det anbefales å demontere malt glassfiberstrie fra pipemur.



VÆR OPPMERKSOM PÅ:

DAGENS BRUK AV BOLIGEN ER IKKE I SAMSVAR MED BYGGEGODKJENTE TEGNINGER

Dagens planløsning er ikke i samsvar med godkjente byggetegninger fra opprinnelsen ved at bad har blitt etablert i leiligheten/gården i forbindelse med antatt byfornyelsen og at sammenslåinger av leiligheter og ombygninger er utført i ettertid, ukjent år.

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, radon, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som takstmannen har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke takstmannens ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

TAKSTRAPPORTEN

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/63fcb0800d329339d6daec67>

DOKUMENTASJON PÅ HÅNDVERKERTJENESTER:

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

HVORDAN UNDERSØKELSENE SKAL SKJE:

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

EGNE PREMISSE

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, takteking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

3	INFORMASJON OM OPPDRAGET
---	---------------------------------

Oppdrag opprettet: 27.02.2023	Befaringsdato: 27.02.2023	Rapportdato: 13.03.2023
Bestiller/rekvirent av rapport: Aktiv Eiendomsmegling ved Mats Ergo		

HJEMMELSHAVERE	
Navn: Louise Hoen Berge og Knut Fredrick Hesleskaug	Tilstede ved inspeksjon: Ja
Selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av takstmannen: Ja	
Kommentarer Det ble ikke registrert avvik mellom egenerklæring og takstmannens registreringer.	

4	INFORMASJON OM TAKSTMANNEN
---	-----------------------------------

Navn: Pål Andreas Rønning	Firma: Rønning Eiendomstaksering AS
Adresse: Heggelibakken 4, 375 OSLO	
Telefon: 99511869	E-post: paal@taksthuset.no
Dato: 13.03.2023	Sted: OSLO

5	BOLIGINFORMASJON
---	-------------------------

Adresse: Hagegata 3B, 0577 OSLO		
Gårdsnummer: 229	Bruksnummer: 12	Seksjonsnummer:
Leilighetsnummer:	Andelsnummer: 1	
Kommunennummer: 0301	Festenummer:	
Boligtype: Borettslagsleilighet	Byggeår: 1898	
Generell beskrivelse av boligen Leiligheten fremstår som godt vedlikeholdt. Bygård i 4 etasjer pluss dels utbygget loft beliggende til offentlig gate. Adkomst til leiligheten via portrom, bakgård og trappeoppgang fra Hagegata. Kommunalt vann og avløp. Parkering i tilstøtende gater etter gjeldende bestemmelser. Beboerparkering i området. Bygården er oppført med naturstein grunnmur, støpte kjellergulv. Bærekonstruksjon av teglstein med pusset og malt fasade. Etasjeskillere av trebjelkelag med islasjon av stubbloftsleire. Saltakkonstruksjon i tre tekket med takstein. Taket ble ikke besiktiget på befaringsdag. Fasaden fremstår som normalt godt vedlikeholdt byggeår tatt i betraktning. Gården har vært utsatt for setninger i grunnen, dette gir seg utslag i bl.a skjevheter i gulv i leiligheten.		

Arealmålingene i denne rapporten måles etter bransjestandarden "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger". Retningslinjene har NS 3940 som utgangspunkt, men inneholder presiseringer for arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter. Ved motstrid mellom NS 3940 og "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger" eller annen tolkningstil er de spesielle reglene for arealmåling av boliger i Takstbransjens retningslinjer lagt til grunn. Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg. "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling" kan lastes ned fra hjemmesiden til Norsk takst : www.norsktakst.no

2.ETASJE		
BRA (P-ROM + S-ROM) 98	Primærrom 96	SekundærRom 2
Beskrivelse primærrom Åpent kjøkken med spise plass og utgang til felles trappeoppgang, bad/wc, gang, stue, spisestue og 2 soverom.		Beskrivelse sekundærrom Kott.
TOTALT		
BRA (P-ROM + S-ROM) 98	Primærrom 96	SekundærRom 2
Beskrivelse av areal Utover overnevnte areal disponerer leiligheten en kjellerboder på ca 4,2 m2 gulvareal med takhøyde på ca 1,82 m og en loftsbod på ca 3,2 m2 gulvareal målt under skråtak. Felles sykkelrom og takterrasse.		

7

BALKONG/ TERRASSE

Finnes ikke/ikke relevant

8

VINDUER/DØRER

TG-2

Her vurderes: vinduer og ytterdører med hensyn til skader, lukkemekanismer, punktering og utvendige beslag. Det foretas stikkprøving av åpne/lukkemekanismer for tilfeldig valgte vinduer og dører. Det presiseres at det ikke nødvendigvis er alle vinduer og dører på en bolig som er tilgjengelig for kontroll.

Type

3-lags isolerglass vinduer fra 1985 mot bakgård.
Koblede vinduer med 2+1 lags glass fra 1985 mot gate.

Det er montert luftespalte i vindusramme i kjøkken og i begge soverom.

Dør mot fellesareal er brannklassifisert (B30) med sikkerhetslås og kikkhull. Fabrikasjonsår 1985. Døren er noe treg å åpne/lukke og har behov for justering i ramme.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

Kommentarer

Vinduer og dør mot felles areal er skiftet.

Punkterte glass Nei

Kommentarer

Enkelte mindre sårskader (3 stk) i ett vindusglass i soverom mot bakgård.

Totalvurdering

Vinduer fra 1985 har nådd godt over halvparten av forventet funksjonstid. Det vil være større risiko for punktering av glass og større behov for vedlikehold i tiden som kommer.
TG-2 er satt med tanke på alder på vinduer og funksjonsfeil ved at ett øvre vindu i kjøkken og i ett soverom er vanskelig å åpne/lukke.
Forøvrig ble det ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

9

ETASJESKILLE

TG-3

Her vurderes: stivhet og nedbøyning. Gulv på grunn vurderes med hensyn til skjevheter og fukt. Minst to relevante rom per etasje skal undersøkes ved bruk av laser. Man bør da velge de største rom og de som har løs innredning. Avvik beskrives.

Type Tre/bjelkelag

Kommentarer

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Skjevheter/svanker/kuler/svikt Ja

Kommentarer

Ved enkel laser nivellering for kontroll av skjevheter/høydeforskjeller på gulv ble det i:
Soverom (mot bakgård), målt ca 3,0 cm over en lokal lengde på ca 2,0 m.
Soverom (mot gate), målt ca 1,5 cm over en lokal lengde på ca 2,0 m.
Kjøkken, målt ca 3,8 cm over en lokal lengde på ca 2,0 m.
Gang, målt ca 2,0 cm over en lokal lengde på ca 2,0 m.
Stue, målt ca 1,3 cm over en lokal lengde på ca 2,0 m.

Totalvurdering

TG-3 er satt med tanke på oppgitte målte skjevheter/høydeforskjeller på gulv i kjøkken og soverom mot bakgård.
TG-2 er satt med tanke på oppgitte målte skjevheter/høydeforskjeller på gulv i gang, stue og soverom mot gate.
Det er ikke registrert forhold i leiligheten som tyder på svekkelser i konstruksjonen utover setningsforhold i gården.
Underliggende pristimat er gitt for utbedring av skjevheter i gulv angitt med TG-3.

Utbedringskostnader 50 000 - 150 000

10**ILDSTED OG SKORSTEIN****TG-2****Type pipe Tegl****Kommentarer**

Teglsteinspipe tilknyttet peisovn i spise- og stue, montert ny i senere tid, ukjent år.

Er det fremlagt rapport fra brann/feierevesen? Nei**Vurdering og beskrivelse**

Tilsynsrapport for peisovn gjennomført 06.12.2007.

Dersom teglpipe - er alle 4 sider synlige? Nei**Kommentarer**

Pipemur er delvis kledd/tildekket med malt panel og finerplate i kott utover det som er tillatt. Dette begrenser mulighet for kontroll av tilstand.

Det ble registrert stedvis mindre sprekk/risssdannelse i pipemur i spise- og stue, men antatt av ubetydlig karakter i puss sjikt.

Er avstanden til brennbar materiale forskriftsmessig? Ja**Kommentarer**

Det er montert ildfast glassplate i forkant av peisovn ned mot tregulv.

Skorstein over tak er inspisert fra: Annet**Kommentarer**

Skorstein over tak ble ikke besiktiget på befaringdag.

Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger? Ikke kontrollerbart**Har skorstein forskriftsmessig høyde over tak? Ikke kontrollerbart****Totalvurdering**

TG-2 er satt med tanke på at pipemur er delvis kledd/tildekket med malt panel og finerplate i kott.
Erfaringsmessig ser vi at teglsteinspiper ofte har et behov for rehabilitering etter ca. 50 år, ukjent når pipeløp sist ble rehabilitert.

Tiltak Ja**Kommentarer**

På generelt grunnlag anbefales det at piper og ildsteder kontrolleres av brann- og feierevesen for å vurdere tilstand og eventuelle behov for tiltak.

11**ÅPENT KJØKKEN MED SPISEPLASS****TG-1**

Her vurderes: Det sjekkes for fuktskader/ lekkasjer, spesielt rundt benkeskap, oppvaskmaskin, varmtvannsbereider og kjøleskap. Avtrekk/ ventilering vurderes. Kjøkkeninnredningen vurderes med hensyn til skader / slitasje.

Er det søkt etter fukt rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin Ja

Kommentarer

Ingen tegn til fuktskader eller lekkasjer.

Fungerer avtrekk over stekesonen ? Ja

Vurdering og beskrivelse

Ventilator med kullfilter over komfyr, montert ny i 2020. Det er ikke montert avtrekksrør fra ventilatoren og ut av overskap. Ventilatoren har tilfredstillende sug.

Totalvurdering av kjøkken

Åpent kjøkken med spiseplass og utgang til felles trappeoppgang:

Gule, glattlakkerte, fronter fra IKEA med heltre eik benkeplate og nedfelt rustfri oppvaskkum samt ettgrep kjøkkenbatteri. Fliser over benk (2021). Integrert komfyr med induksjon platetopp, varmluftsovn (2021) , oppvaskmaskin og kjølfrys. Komfyrvakt er ikke etablert.

Eldre innredning fra ukjent år med malte/lakkerte eldre fronter, vanger, foringer og sokler fra 2021 i henhold til eier.

Kjøkkeninnredningen fremstår som godt ivaretatt og innredningen vurderes å være i funksjonell tilfredsstillende stand og ingen symptom på fukt eller skader ble påvist i utsatte soner.

Tiltak Ja

Kommentarer

Det anbefales å montere komfyrvakt.

Det er krav til fastmontert komfyrvakt i alle nye boliger fra 2010 i henhold til NEK 400. Denne skal monteres av elektroinstallatør. Ved oppussing gjelder kravet om fastmontert komfyrvakt dersom det legges opp ny kurs til platetopp/komfyr. Kilde: <https://www.dsb.no>

12

LOVLIGHET

Det tas forbehold om at takstmann er gitt riktige opplysninger om lovligheter. Takstmannens undersøkelser overtar ikke for selgers opplysningsplikt og ikke for kjøpers undersøkelsesplikt.

Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)? Nei

Er dagens bruk i samsvar med godkjente byggetegninger? Nei

Kommentarer

Dagens planløsning er ikke i samsvar med godkjente byggetegninger fra opprinnelsen ved at bad har blitt etablert i leiligheten/gården i forbindelse med antatt byfornyelsen og at sammenslåinger av leiligheter og ombygninger er utført i ettertid, ukjent år.

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse? Ja

Kommentarer

Expeditions-Dokument - Attestert 23.09.1898.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift? Nei

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

Er det etablert brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht. forskrift? Ja

Kommentarer

Brannslukningsapparat innkjøpt nytt i 2023.

Felles brannvarslingsanlegg med en sensor i leiligheten samt fellesareal. Sentral til brannvarslingsanlegget montert i 1.etasje er ny i 2021 i henhold til eier.

Røykvarsler i stue fra ukjent år.

Karbonmonoksid varsler i stue fra ukjent år.

Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år? Nei

Her vurderes: Innvendige avløpsrør

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? Ja

Kommentarer

Innvendige avløpsrør i leiligheten er skiftet i forbindelse med ny kjøkkeninnredning i antatt ca 2005 og dels nytt sanitærutstyr i bad i 2012.

Type Plast, Støpejern

Kommentarer

Synlige avløpsrør i leiligheten er montert i plast.
Antatt felles støpejerns avløpsopplegg fra ukjent år.

Er avløpssystemet luftet over tak? Ukjent

Er vannstand i sluk kontrollert ved tapping av tilknyttet utstyr? Ja

Kommentarer

Gulvsluket i badet var vanskelig å besiktige på en tilfredsstillende måte på grunn av plassering under dusjkabinett og at avløpsrør fra servant, vaskemaskin og dusjkabinettet er ført ned i slukbrønnen.

Er stakeluke tilgjengelig? Nei

Kommentarer

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten.

Er det tilfredsstillende avrenning fra tappested? Ja

Er det fare for skade eller følgeskade pga. alder? Nei

Totalvurdering

Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille. Resterende avløpsanlegg er borettslaget sitt ansvar.

For å avklare om det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget, skal den bygningssakkyndige finne ut når det lokale el-tilsynet sist gjennomførte tilsyn, og hva som var resultatet av tilsynet. Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygningssakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget ihht minstekrav beskrevet i forskrift til avhendingsloven. Hvis det elektriske anlegget er montert etter 1. januar 1999 eller det er gjort endringer på anlegget etter samme tidspunkt, skal den bygningssakkyndige spørre eieren om samsvarserklæring for kontroll av arbeidet.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

Kommentarer

Elektrisk oppvarming.
Varmekabler i bad. Det er montert ny termostat til varmekabler i 2023.
Sikringsskapet er plassert i felles trappeoppgang med automatsikringer. Hovedsikring er på 40 ampere.
Det elektriske anlegget i sikringsskapet er montert nytt i 2022 i henhold til eier.

Foreligger det samsvarserklæring? Ja

Kommentarer

Det ble fremvist Samsvarserklæring for elektrisk arbeid utført i sikringsskap, datert 31.03.2022, samt Samsvarserklæring for ny kurs til komfyr, stikk til mikrobølgeovn, dimmebryter for bad og stue, datert 30.11.2020.

Type sikringer Automatsikring

Type anlegg Delvis skjult

Er det foretatt kontroll av lokalt el tilsyn i løpet av siste fem år? Ja

Kommentarer

Det elektriske anlegget i leiligheten er kontrollert og godkjent via Infratek i 2021, dokument datert 27.10.2021.

Totalvurdering av elektrisk anlegg

Tiltak Ja

Kommentarer

Undertegnede har ikke elektro kompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det anbefales på generelt grunnlag å rekvirere en el-takstmann/elektriker dersom korrekt tilstand for det elektriske anlegget ønskes.

15

VANNBÅREN VARME

Finnes ikke/ikke relevant

16

VANNLEDNINGER

TG-2

Her vurderes: Innvendige vannledninger

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? Ja

Kommentarer

Innvendige vannrør i leiligheten er skiftet i forbindelse med rehabiliteringen av badet på antatt slutten av 80-tallet.
Felles varmtvannsbereidere i kjeller, 4x300 liter fra 2009.

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig? Ja

Er hovedstoppekran tilgjengelig? Nei

Kommentarer

Det ble ikke registrert hovedstoppekraner til bad og kjøkken i leiligheten. Oppleggskraner i kjeller må benyttes ved behov for stenging av vann.

Type Kobberrør, Plastrør

Er synlig vannrør isolert mot kondens og-eller varme (termisk isolasjon)? Nei

Er det fare for skade eller følgeskade pga. alder? Nei

Totalvurdering

TG-2 er satt med tanke på funksjonsfeil ved at det ikke er montert hovedstoppekraner til bad og kjøkken og at oppleggskraner i kjeller må benyttes ved behov for stenging av vann.

Tiltak Ja**Kommentarer**

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.

17**VARMESENTRAL**

Finnes ikke/ikke relevant

18**VARMTVANNSBEREDER**

Finnes ikke/ikke relevant

19**VENTILASJON****TG-2**

Her vurderes: Ventilasjon (gjelder rom for varig opphold)

Type ventilering Naturlig ventilasjon**Kommentarer**

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? Ukjent

Totalvurdering

Avtreksventil er montert i vegg i bad og kjøkken, det ble registrert moderat/dårlig sug gjennom avtreksventiler. Det er ikke etablert tilluftsventiler i yttervegger. Det er etablert luftespalte i vindusramme i kjøkken og begge soverom. TG-2 er satt med tanke på mangelfull ventilasjon og luftutveksling i leiligheten.

Tiltak Ja**Kommentarer**

Bedre ventilering av leiligheten anbefales.

20**BAD/WC****TG-3**

Det er fuktmålerutstyr og visuelle observasjoner som er lagt til grunn for vurderingene. Tilstøtende rom og rom i etasjen under baderom er også besiktiget hvis disse tilhører samme boenhet. Tilgjengelige sluk besiktiges og kommenteres. Vær oppmerksom på at økt / endret bruk kan føre til avvik på baderom.

TG-2**OVERFLATER**

Her vurderes: om det blant annet er riss eller sprekker i fuger og fliser og spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Referansenivå for tilstrekkelig fall (TG 0) er standardens krav til fall på gulvet; minimum 1:50 i en avstand av 80 cm fra sluket eller 1:100 på hele gulvet, kombinert med en minimumshøyde på 25 mm fra slukrist til toppen av membranen ved dør. Alternativt at det finnes en dokumentert, prosjektert, løsning iht. forskrifter.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

Kommentarer

Badet ble oppført gjennom antatt byfornyelsen på slutten av 80-tallet med bl.a eksisterende gulvsluk, senere er badet modernisert med fliser på gulv, ukjent år og dels nytt sanitærutstyr i 2012.

Beskrivelse av overflate

Fliser på gulv og malte våtromsplater på vegger.
Porselensservant med ettgreps servantbatteri. Veggmontert speilskap over servant. Klosett. Dusjkabinett med avløp til gulvsluk og termostat dusjbatteri med to dusjhoder. Opplegg vaskemaskin. Plassbygget hjørneskap som høyskap.

Er det tilstrekkelig fall til sluk? Nei

Kommentarer

Baderomsgulv er montert i tilnærmet vater, men det ble registrert stedvis noe motfall på baderomsgulv til gulvsluk. Baderomsgulv tilfredstiller ikke krav til 1:50 fall i dusjsone.
Terskelhøyde på baderomsside er målt til ca 4,2 cm.

Ledes lekkasjevann til sluk? Ja

Kommentarer

Er vindu eller dør plassert i våtsone? Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone? Nei

Er det symptom på fuktskader i overflater eller riss / sprekker / bom i flis eller flisfuger? Ja

Kommentarer

Det ble registrert stedvis bompuss under gulvfliser.
Enkelte mindre slagskader i gulvfliser.

Er det spor etter biologiske skadegjørere (svertesopp o.l.)? Nei

Totalvurdering av overflater

TG- 2 er satt med tanke på dårlig fall og lokalt motfall på baderomsgulv mot gulvsluk og at fall i dusjsone ikke tilfredstiller krav om 1:50 fall samt registrert stedvis bompuss under gulvfliser og enkelte mindre slagskader i gulvfliser.

TG-3

MEMBRAN, TETTESJIKT OG SLUK

*Her vurderes: membran ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep.
Tilkobling til sluk / klemring, rørgjennomføringer og alder vurderes.*

Er sluket tilgjengelig for inspeksjon? Nei

Er det synlig mansjett / membran og klemring ved flis / synlig klemring ved beleg? Nei

Er det rørgjennomføringer i gulv/vegg utover sluk? Nei

Er det fare for skade eller følgeskade pga. alder? Ja

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

Levetidsbetraktning på bad er mellom 20-25 år.
Eksisterende gulvsluk er antatt oppført på ca slutten av 80-tallet via byfornyelsen. Slukløsning og tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.
TG-3 er satt med tanke på alder på gulvsluk og tettesjikt.

Utbedringskostnader membran 150 000 - 300 000

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk Ja

Kommentarer

Full rehabilitering av badet med montering av nytt gulvsluk må påregnes i nær fremtid.

Her vurderes: skader på overflater på utstyr og innredning. Drens ved innebygde sisterner er sjekket. Avtrekk (funksjon og type) samt overstrømnings mulighet (tilluft) fra tilstøtende rom.

Er våtrommet ventilert? Ja

Kommentarer

Rommet har naturlig ventilering.

Er ventilasjonen funksjonstestet? Ja

Kommentarer

Moderat/dårlig sug gjennom avtrekksventil i vegg i badet.

Er det skader på utstyr og innredning? Ja

Kommentarer

Mindre slagskade i porselensservant samt noe krakeleringer i overflaten.

Er det vegghengt toalett? Nei

Totalvurdering av sanitær og ventilasjon

TG-2 er satt med tanke på manglende ventilering av rommet som medfører en økt og uønsket fuktbelastning i rommet samt krakeleringer og mindre slagskade i overflaten av servant.

Anbefalte tiltak sanitær og ventilasjon Ja

Kommentarer

Bedre ventilering av rommet anbefales.

Her vurderes: om det er fukt ved å sjekke fra tilstøtende rom og underliggende himling i boenheten.

Er det foretatt fuktsøk / fuktmåling? Nei

Vurdering og beskrivelse

Det ble ikke søkt etter fukt i vegger i dusjsone da dusjkabinett er oppført.

Er det foretatt hulltaking? Ja

Vurdering og beskrivelse

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom (soverom) mot våtsone uten å påvise avvik.

DOKUMENTASJON

Her beskrives fremlagt dokumentasjon.

Dokumentasjon Nei

Kommentarer

Det ble ikke fremvist dokumentasjon på arbeid utført i badet, bortsett fra faktura fra rørlegger, datert 2012.

21	GULV	TG-1
Beskriv Fliser i bad, malt tregulv i kott, behandlet tregulv i begge soverom, forøvrig lakkert tregulv. Sliping og lakkering av tregulv i gang, kjøkken, stue og spisestue er utført i 2011. Tregulv i begge soverom er montert og behandlet i 2022.		
Totalvurdering Stedvis større glipper mellom trebord i tregulv fra opprinnelsen. Det ble ikke registrert forhold med behov for tiltak.		
22	VEGGER	TG-2
Beskriv Malte våtromsplater i bad, malte plater/glassfiberstrie i kjøkken, slemmet og malt teglstein og malte plater/glassfiberstrie i gang, malt panel/glassfiberstrie i stue, malt panel/mur i spisestue, malte plater i ett soverom, malt glassfiberstrie i ett soverom, malt panel/plater i kott.		
Totalvurdering TG-2 er satt med tanke på at glassfiberstrie har stedvis løsnet fra underlag mot pipemur i stue. Forøvrig fremstår vegger som godt vedlikeholdte.		
Tiltak Ja Kommentarer Det anbefales å demontere malt glassfiberstrie fra pipemur.		
23	TAK	TG-1
Beskriv Malte takessplater i bad, malt rabbitpuss med stukkatur og rosett i stue og spisestue, malte plater med dekorlister i ett soverom, forøvrig malte plater. Takhøyden i stue av målt til 2,88 m.		
Totalvurdering Takflater fremstår som godt vedlikeholdte.		
24	INNERDØRER	TG-1
Beskriv Eldre, lyse, malte, profilerte tredører fra ukjent år til bad og begge soverom. Eldre, lys, malt tredør med 4 glassfelt mellom gang og stue.		
Totalvurdering Det ble ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.		
25	ANNET UTSTYR	TG-1

Beskriv

Dørtelefon med åpner, montert ny i 2021.
Frittstående garderobeskap i ett soverom.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Grønland Bjørvika	
Oppdragsnr.	
18230061	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Knut Fredrick Hesleskaug	Louise Hoen Berge
Gateadresse	
Hagegata 3B	
Poststed	Postnr
Oslo	0577
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du eiendommen?	
År	2019
Hvor lenge har du bodd i boligen?	
Antall år	3
Antall måneder	5
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalenr.	

Document reference: 18230061

Spørsmål for alle typer eiendommer

Initialer selger: KFH, LHB

1

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

I egenerklæring fra forrige selger så oppgis det at det var en lekkasje internt i toalettet, fra cisternen. Det har, basert på egenerklæringen blitt installert et nytt toalett av Bademiljø den 23 mai 2019 for å fikse problemet.

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Montering av kabinett, servant og armatur. Arbeidet er utført i 2012. Dimmer ble installert av Kampen Elektro i 2020. Dette er dokumentert i boligmappen.

Arbeid utført av

VVS vakt 24/proff rørlegger

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Det har ikke blitt gjennomført vedlikeholdsspyling av avløpsrør i 2019 pga bruk av dusjkabinett og innebygde røropplegg i leiligheten. Vvs vakt 24 /proff rørlegger har gjennomført arbeid på varmvannsbereider i kjeller i 2012. Vi byttet blandebatteri og etablerte inspeksjonsluke gjennom fagautorisert rørlegger i 2021. Vi finner ikke kvittering på sistnevnte.

Arbeid utført av

Gravco AS

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det har vært en lekkasje i avløpsrør i fellesbod i kjeller under oppgang til 3B, før vi flyttet inn i 2019. Dette er utbedret. I tillegg har det blitt installert avfukter i kjeller i 2019.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det har vært en lekkasjehendelse tilknyttet takterrasse. Det har ikke påvirket vår enhet. Dette ble dekket av forsikring og skaden ble utbedret

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Skjevhet i gulv er angitt i den tekniske rapporten. Dette har ikke hatt noen praktisk betydning for oss. Vi har ikke merket noen endring fra vi flyttet inn.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det er tidvis blitt observert enkelte små brune insekt i leiligheten. Dette er etter egen vurdering brun pelsbille. Rutinemessig støvsuging og vasking er anbefalt tiltak.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Ekstra kurser på kjøkken Oppdatering av sikringssskap Dimmer på bad og på stue Ny termostat på bad All dokumentasjon finnes i boligmappe

Arbeid utført av

Kampen elektro/Welaven Rør og elektro

Document reference: 18230061

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ja, det er gjennomført av Elvia i 2021. Dette ligger i boligmappen. Det elektriske anlegget har blitt oppdatert i etterkant av dette. Se boligmappe

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ikke privat, men tilgang på kommunal ladestasjon i nabogaten (Sexesgate)

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Felles takterasse: Det er oppgitt i tidligere egenenerklæring at gulv, benker og blomsterkasser, er utformet av arkitekt og satt sammen av snekker.

Arbeid utført av

Ukjent

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Bygget er på byantikvarens gule liste, som har til formål å verne det flotte uttrykket til bygget. Dette har hatt liten praktisk betydning for oss.

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Fasaden og konstruksjon er evaluert av murbyen Oslo i 2020. Denne rapporten kan fåes av styret. Det er gjort utbedringer i etterkant.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det er mulig å leie ekstra bodplass av borettslaget. Dette har vi benyttet oss av de siste to årene.

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

Initialer selger: KFH, LHB

3

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det har blitt diskutert å pusse opp oppgangene. Dette kan bli besluttet på kommende generalforsamling den 28 mars

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det har vært tilfeller av rotter i kjelleren, som blir utbedret løpende via en avtale med Rentokil i desember 2016 samt i 2020

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

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 18230061

Tilleggskommentar

Ytterligere informasjon og dokumentasjon av opplysninger gitt i erklæringen med mer er opplastet etter beste evne i boligmappen

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

- ☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring.
- ☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- ☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 18230061

E-Signing validated

secured by **nets**

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Knut Fredrick Hesleskaug	b4eddd819786f434d164b6b ef79179a9812ae4c2	06.03.2023 09:10:44 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Louise Hoen Berge	0a38ddec0ccdb850b4cfce 6564d40cdb596914	06.03.2023 08:59:33 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 18230061

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party.
Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>

nets

VEDTEKTER FOR BORETTSLAG

etter lov om borettslag av 6. juni 2003 nr 39.

Innledende bestemmelser

1.1 Borettslagets firma og formål

Borettslagets navn er Hagegata 3 kommune.

Lagets forretningskontor er i **Oslo**

Lagets formål er å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (*boret*). Laget kan også drive annen virksomhet som har sammenheng med boretten. Laget kan også oppføre andre bygninger eller anlegg, for eksempel garasjer, til andelseiernes felles benyttelse.

1.2 Ansvarsbegrensning

Andelseierne hefter ikke overfor kreditorene for borettslagets gjeld.

1.3 Diskriminering

I disse vedtektene kan det ikke settes vilkår for å være andelseier som tar hensyn til trosbekjennelse, hudfarge, språkkunnskaper, nasjonalt eller etnisk opphav eller seksuell legning, leveform eller orientering, og slike omstendigheter kan ikke regnes som saklig grunn til å nekte godkjenning av en andelseier eller bruker eller ha vekt ved bruk av forkjøpsrett.

2 Andeler, andelseiere og eierskifte

2.1 Andeler

Borettslaget består av **12** andeler, pålydende *NOK 100 per andel*. Det skal være knyttet en andel til hver bolig. Hver andelseier kan bare eie en andel, og kun fysiske personer kan være andelseiere¹.

Flere personer kan eie en andel sammen. Dersom en av disse ikke bor i leiligheten, anses det som om bruken er overlatt til de som bor, og man må følge reglene for overlating av bruk, se punkt 3.

2.2 Eierskifte

Styret skal godkjenne nye andelseiere. Godkjenning kan bare nektes når det foreligger saklig grunn til det. Er ikke en melding om nektelse kommet frem til erververen senest tjue dager etter at søknad kom frem til laget, skal godkjenning regnes for å være gitt. Erververen har ikke rett til å ta boligen i bruk før godkjenning er gitt, eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen?

¹ Det kan vedtektsfestes med to tredjedels flertall at også juridiske personer kan være andelseiere.

² Er det reist søksmål om nektelsen av godkjenning eller reist innvendinger mot et salgspålegg etter årl. § 4-18, kan tingretten i kjennelse fastsette at erververen mot sikkerhetstillegg kan bruke boligen til spørsmålet er rettskraftig avgjort.

Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med ny erverver for betaling av felleskostnader frem til spørsmålet om godkjenning er endelig avgjort.

For arbeid med eierskifte og godkjenning av ny andelseier, kan laget ved forretningsfører beregne seg et gebyr på opp til fire ganger rettsgebyret av den som avhender andelen,

2.3 Forkjøpsrett

Ved avhending av en andel har de andre andelseierne forkjøpsrett.

Forkjøpsretten gjelder ikke når andelen går over til ektefelle, andelseiers eller ektefellens slektninger i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarns som faktisk står i samme stilling som livsarvinger, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til husstanden til den tidligere eieren. Forkjøpsretten gjelder heller ikke når en andel går over på skilte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem tar over andelen etter reglene i husstandsfellesskapsloven § 3.

Det er borettslaget som må gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av den forkjøpsberettigede. Forkjøpsretten må gjøres gjeldende

- innen tjue dager fra laget får skriftlig melding om at andelen har skiftet eier, med opplysninger om pris og andre vilkår, eller
- innen fem dager dersom laget har fått skriftlig forhåndsvarsel om at andelen skal skifte eier, og varselet er kommet frem til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før melding om at andelen har skiftet eier.

Styret skal sørge for at andelseierne varsles skriftlig⁴ om de meldinger og forhåndsvarsler styret har fått om eierskifte. Styret setter en frist for når en forkjøpsberettiget må gjøre sin rett gjeldende overfor laget. Fristen må ikke være kortere enn fem hverdager.

Laget skal så skriftlig fremsette kravet om at forkjøpsretten gjøres gjeldende overfor avhender og erverver av andelen innenfor de frister som fremgår av forrige ledd.⁵

Laget kan sette som vilkår for å gjøre forkjøpsretten gjeldende at forkjøpsrettshaveren har betalt løsningssummen inn til laget, eventuelt stillet en selvskyldnergaranti fra en finansinstitusjon som har rett til å tilby slike tjenester i Norge.

Laget og eller forretningsfører kan kreve et gebyr tilsvarende fem ganger rettsgebyret for å ta imot et forhåndsvarsel om eierskifte. Blir forkjøpsretten brukt skal beløpet betales tilbake.

Laget kan settes som vilkår for å gjøre forkjøpsretten gjeldende at forkjøpsrettshaveren betaler et gebyr på opp til fem ganger rettsgebyret.

Om rettighet og plikter mellom laget forkjøpsrettshaver og selger, se borettslagsloven §§ 4-4-20,

³ Regler om forkjøpsrett gjelder ikke for borettslaget med mindre de er vedtatt av generalforsamlingen med to tredjedels flertall. Er det ikke fattet noe slik vedtak, gjelder ingen forkjøpsrett. Reglene i vedtektene suppleres av bestemmelser i borettslagsloven. ⁴ Laget står fritt til å vedtektsfeste andre måter for bekjentgjøring, som for eksempel annonse i avis eller oppslag i oppgangene. Vi foreslår skriftlig varslings. Uansett hva man velger, vil vedtektsfesting kreve to tredjedeler av stemmene på generalforsamlingen.

⁵ Se særregler i borettslagsloven § 4-16 annet ledd når forkjøpsretten utløses ved tvangssalg og arv.

3 Bruk av andelen

3.1 Andelseiers rett til bruk

Hver andel gir enerett til bruk av en bolig i laget og rett til å bruke fellesarealer på vanlig måte.

3.2 Overlating av bruk til andre

En andelseier som selv bor i boligen, kan overlate bruken av deler av boligen til andre. I tillegg kan andelseier overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.

Med godkjenning fra styret kan en andelseier overlate bruken av hele boligen til andre for inntil tre år, dersom andelseieren selv, ektefellen eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til gir saklig grunn til det, eller dersom vedkommende ikke fyller kravene til å være andelseier.

En andelseier kan ellers med styrets godkjenning overlate bruken av hele boligen til andre dersom

- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle, eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett som noen har krav på etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfelleskapsloven § 3 annet ledd,

Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til gir saklig grunn til det.

Har laget ikke svart på søknad om godkjenning av bruken innen en måned etter at søknaden er kommet frem til laget, er brukeren å anse som godkjent.

Andelseier som har overlatt bruken av boligen til andre, er fremdeles ansvarlig for bruken av boligen overfor laget, og plikter å gi styret melding om hvor man er å få tak i.

4 Bruksrett og vedlikehold

4.1 Andelseiers bruk

Andelseieren skal behandle boligen og fellesarealene på en god måte, og bruken må ikke på urimelig eller unødvendig vis være til skade eller ulempe for de andre andelseierne. Boligen kan ikke utett styrets samtykke brukes til annet enn bolig.

Med godkjennelse fra styret kan en andelseier gjennomføre nødvendige tiltak på eiendommen som trengs på grunn av funksjonshemming hos bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Styret fastsetter vanlige ordensregler.

Det er ikke tillatt å holde husdyr uten styrets forhåndsgodkjenning. Godkjenning er avhengig av at husdyret ikke er til sjanse eller ulempe for andre brukere av eiendommen.⁶

4.2 Andelseierens vedlikeholdsplikt

Andelseieren skal holde boligen i forsvarlig stand, og skal vedlikeholde slikt som vindusruter, rør, ledninger, inventar, utstyr, apparater og innvendige flater. Vedlikeholdsplikten omfatter også om nødvendig reparasjon eller utskifting av slikt som rør, ledninger, inventar, knuste ruter, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv-, og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen, men ikke utskifting av vinduer og ytterdør til boligen, eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

Oppdager andelseier skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følge av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jfr. borettslagsloven §§ 5-13 og 5-15.

Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold, medregnet reparasjon og utskifting, selv om dette skulle vært utført av forrige andelseier.

4.3 Borettslagets vedlikeholdsplikt

Laget skal holde bygninger og eiendommen ellers i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Laget skal vedlikeholde felles rør, ledninger kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen. Laget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller andre brukere av boligen.

Andelseierne skal gjøre boligen tilgjengelig for ettersyn, vedlikehold, reparasjon og utskiftninger for dem styret utpeker. Ettersyn og utføring av arbeider skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseier eller annen bruker av boligen.

4.4 Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger osv. skal skje etter en samlet plan vedtatt av generalforsamlingen. Skal noe slikt arbeid utføres av andelseier selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

⁶ Selv om det er vedtatt forbud mot husdyrhold, har brukeren av en bolig rett til å holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

Vedlikeholdsplikten kan i vedtektene fastsettes på en annen måte. Fattes det et vedtak om dette som pålegger alle andelseierne et likt ansvar, er det tilstrekkelig med to tredjedels flertall av stemmene på generalforsamlingen. Når noen et større ansvar enn andro, må vedkommende selv inngå avtale med laget om den utvidete vedlikeholdsplikten.

⁷ Også lagets vedlikeholdsplikt kan endres i vedtektene eller ved avtale etter samme regler som beskrevet i note 8 når særskille grunner taler for det, skal visse kostnader fordeles etter nytten eller forbruk.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes og borettslagsloven krever generalforsamlingens samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene skal godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

5 Felleskostnader

5.1 Definisjon-Inndriving-fordeling

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bolig, så som vedlikeholdskostnader, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter og offentlige avgifter med mer.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av andelseierne etter hvert som de forfaller. Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte andelseier hver måned betale et a kontobeløp fastsatt av styret. Endring av a kontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds *skriftlig* varsel.

Felleskostnadene skal fordeles mellom andelseierne ut fra retningslinjer som fremgår av bygge og finansieringsplanen, med mindre annet gyldig vedtas med samtykke fra de andelseiere det angår.

For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseier den til enhver tids forsinkelsesrente etter gjeldende lov.⁹

5.2 Panterett

Laget har lovbestemt panterett på beste mulige prioritet i andelen for krav om felleskostnader og andre krav som følger av lagsforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført. Pantekravet foreldes to år etter at det skulle vært betalt, og dersom dekningen ikke blir gjennomført uten unødig opphold.

6 Generalforsamling

6.1 Generalforsamlingen

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen. Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen utgangen av juni. Ekstraordinær generalforsamling skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

⁹ Per vedtakstid er det lov av 17.12.1976 ur, 100

6.2 Deltakelse på generalforsamlingen

Alle andelseiere har rett til å delta på generalforsamling, med forslags-, tale-, og stemmerett. Hver andelseier har en stemme, selv om andelseieren har flere andeler. Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på generalforsamlingen, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Hver andelseier kan ha med seg et ekstra husstandsmedlem, som sammen med styremedlemmer og leiere av bolig, har rett til å være tilstede på generalforsamlingen og rett til å uttale seg.

6.3 Fullmektiger og rådgivere

Andelseiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal *legge* frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende generalforsamling, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Andelseiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen gir tillatelse.

6.4 Habilitet

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemming på generalforsamling om avtale overfor seg selv eller nærstående eller i saker om sitt eget eller nærståendes ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen andelsbolig. Det samme gjelder for avstemming om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagsloven §§ 5-22 og 5-23.

6.5 Innkalling til generalforsamling

Innkalling til generalforsamlingen foretas av styret, og skal skje skriftlig til andelseierne med kjent adresse med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager. Fristene løper fra innkalling er sendt.

Styret skal på forhånd varsle andelseierne om dato for generalforsamlingen, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en andelseier ønsker tatt opp, skal tas med i innkallingen dersom styret har mottatt krav om det før fristen.

Skal et forslag som etter lov om borettslag eller vedtektene krever minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Blir generalforsamling som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på generalforsamling ikke innkalt, kan en andelseier, et styremedlem, forretningsfører eller revisor kreve at tingretten snarest, og for lagets kostnad, innkaller til generalforsamling.

Årsregnskap, styrets årsberetning og revisjonsberetning skal senest åtte dager før generalforsamlingen sendes til alle andelseiere med kjent adresse.

6.6 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

På den ordinære generalforsamlingen skal disse saker behandles:

Konstituering.
Godkjenning av styrets årsberetning.
Godkjenning av styrets regnskapsoversikt for foregående
Valg av styremedlemmer
Andre saker som er nevnt i innkallingen.

6.7 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder, som ikke behøver være andelseier.

Med de unntak som følger av borettslagsloven eller disse vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av generalforsamlingen. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst andelseier som utpekes av generalforsamlingen blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for andelseierne.

6.8 Styremedlemmer

Styremedlemmer tjenestegjør i to år av gangen om ikke annet fastsettes i disse vedtektene. Borettslaget skal ha et styre bestående av minst tre medlemmer og to varamedlemmer. Styremedlemmene behøver ikke være andelseiere, men må være myndige. Styrets medlemmer velges med vanlig flertall av de avgitte stemmene, og tjenestegjør to år av gangen om ikke annet fastsettes i disse vedtektene. Styrets leder velges særskilt.

6.9 Styrets oppgaver og myndighet

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av lagets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i generalforsamling.

Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle, er lagt til andre organer.

Avgjørelser som kan tas av et alminnelig flertall i generalforsamlingene, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller generalforsamlingens vedtak i det enkelte tilfelle,

Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bygning eller grunn som etter forholdene i laget går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
- øke antallet andeler eller knytte andeler til boliger som tidligere har vært tenkt brukt til utleie,
- salg eller kjøp av fast eiendom,

- ta opp lån som sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning
- tiltak som ellers går ut over vanlig forvaltning når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

6.10 Habilitet

Styremedlem og forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en klar personlig eller økonomisk særinteresse

6.11 Forretningsfører

Laget skal ha en forretningsfører med mindre annet er fastsatt i vedtektene. Styret inngår avtaler om forretningsførsel. Avtalen kan sies opp med seks måneders varsel, med mindre kortere frist er avtalt,

6.12 Misbruk av posisjon i laget

Styret og forretningsfører må ikke gjøre noe som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel på andre andelseieres bekostning. Styret eller forretningsfører skal ikke etterkomme noe vedtak av generalforsamlingen dersom vedtaket strider mot lov eller vedtekter.

7 Diverse

7.1 Bruk av forsikring — dekning av egenandel

Ved skader som skyldes en andelseiers uaktsomhet, eller som en andelseieren på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal andelseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før borettslagets forsikring benyttes. Når slik skade dekkes av lagets forsikring, skal andelseieren erstatte egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bolig. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av andelseierens husstand eller personer som andelseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin bolig til.

Når erstatningsansvaret er en følge av andelseierforholdet, kan lagets legalpanterett etter borettslagsloven og vedtektenes punkt 5 anvendes.

7.2 Revisjon

Laget skal ha en eller flere registrerte eller statsautoriserte revisorer, som velges av generalforsamlingen. Revisor skal avgi revisjonsberetning til generalforsamlingen hvert regnskapsår

7.3 Endring av vedtekter

Disse vedtektene kan endres med to tredjedels flertall av de avgitte stemmer i generalforsamlingen, med mindre loven stiller strengere krav.

HUSORDENSREGLER FOR BORETTSLAGET HAGEGATA 3

GENERELT

Borettslaget Hagegata 3 er et andelslag, dvs. at borettslaverne i fellesskap eier boligseksjoner med tilhørende kjeller, loft og uteareal. Derfor er alle i fellesskap ansvarlige for at eiendommen holdes i førsteklasses stand og at borettslagets omdømme er godt. Det er også borettslaverne selv **og deres evt. framleiere** som må skape de forhold som sikrer dem orden, ro og trygghet i hjemmet og hever borettslagets og strøkets anseelse.

For å oppnå dette og for å skape de best mulige forhold mellom de enkelte borettslaverne, er det i hver borettslavers interesse å overholde husordensreglene. Disse er vedtatt av generalforsamlingen i borettslaget og gjelder som en del av leiekontrakten. Oppslag eller rundskriv fra styret i borettslaget gjelder som tillegg til husordensreglene.

ALMINNELIGE ORDENSREGLER

1. **Sykler må parkeres i sykkelstativ. Sykler som ikke daglig er i bruk, må oppbevares i eierens kjellerbod. Om vinteren må alle sykler som ikke er i bruk oppbevares i de respektive kjellerboder.**
2. Sjøppe skal kastes i avfallscontainere/**sjøppekasser**. Sjøppeposene må lukkes før de kastes. Enhver forsøpling av fellesarealet er strengt forbudt.
3. Legg ikke ut mat til fugler eller andre dyr. **Næringsseksjonens eier er ansvarlig for at matevareavfall fjernes fra fortauet daglig.**
4. I trapperom eller kjellergang skal det ikke settes sjøppeposer, sykler, ski, kjelker, vogner eller andre uvedkommende ting. For kortvarige behov, - henvendelse styret.
5. Entrédøra skal lukkes mest mulig hensynsfullt og må ikke nyttes til lufting. Vinduene i hver trappeavsats må være lukket om natten.
6. Utgangs-, kjeller- og loftsdører skal alltid være låst.
7. Lufting og tørking av tøy i vinduer er ikke tillatt. Tøy må ikke ristes i trappeoppgangene. Tørkestativet ute i gården skal ikke være i bruk etter kl.16.00 lørdager og ikke i det hele tatt søn- og helligdager.

8. Sjenerende lukt og matos i trappeoppganger og på fellesområder er ikke tillatt. Grilling er ikke tillatt på fellesterrassen. **Dersom grilling i bakgården skal finne sted, må dette gjøres så det ikke sjenerer naboene.**
9. Flaggstenger, markiser, blomsterkasser, skilter, **parabolantenn**er etc. må ikke settes opp uten godkjenning fra styret eller etter bestemmelser fattet av styret (generalforsamlingen).
10. Eiere av hund, katt eller andre husdyr er ansvarlig for at disse ikke er til sjenanse (f.eks. støy, lukt eller ekskrementer), **og må under ingen omstendigheter oppholde seg i trappeoppgangen.**

BESTEMMELSER OM RO I LEILIGHETENE / GÅRDEN

1. Det skal være ro i leilighetene, og i hele gården forøvrig, mellom kl.22.00 og kl.06.00.
2. Sang, høylydt tale, **stereoanlegg** eller bruk av musikkinstrumenter og verktøy er ikke tillatt før kl.08.00. Musikkøvelser eller støyende arbeider er ikke tillatt før kl.08.00. Musikkøvelser eller støyende arbeider er ikke tillatt på søndager og helligdager. Sjenerende støy, lyder og bråk i og utenfor gården i samme tidsrom er heller ikke tillatt.

RENHOLD

1. Borettsshaverne skal etter tur vaske sin del av trapperommene hver sin uke. Styret kan ved kunngjøring bestemme andre vaskeordninger. Kun flytende grønnsåpe brukes ved vask av trapperommene da andre vaskemidler sliter ned glansen i belegget i trappene.
2. Borettsshaverne skal holde loft og kjeller rene. Det samme gjelder loft-, kjeller- og oppgangsvinduer.
3. Hvis veggdyr eller annet utøy merkes, må dette straks meldes til styret.
4. **Toalettet i 2 etg. i oppgang A som leies ut sammen med hybelen, må rengjøres jevnlig av brukerne.**

FRAMLEIE

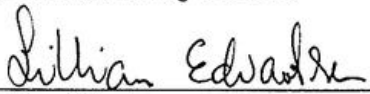
1. Framleie må godkjennes av styret.
2. Framleieren må ikke flytte inn før slik godkjenning foreligger **og styret har myndighet til å godkjenne forholdet 1 år av gangen, maks. 2 år.**
3. Borettsshaveren har ansvar overfor borettslaget for alle skader og ulemper hans framleier påfører borettslaget eller dets eiendommer.

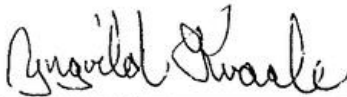
HUSORDENSMANN / KVINNE: Se egen vaktmesterordning.

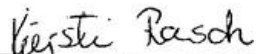
DIVERSE

1. Når skader på borettslagets eiendom eller eiendeler kan tilbakeføres på en bestemt person, - voksen eller barn -, vil vedkommende eller deres foresatte bli gjort økonomisk ansvarlig for skadene.
2. Hver enkelt beboer er ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt. **Borettshavere som har framleiere, er ansvarlig for at disse orienteres om og overholder borettslagets husordensregler.**
3. Gjeldende husordensregler skal til enhver tid leveres til næringsseksjonens eier. Eieren har ansvar for at borettslagets husordensregler blir overholdt.
4. Behov for midlertidig avvik fra husordensreglene må godkjennes av styret.

Vedtatt i borettslagets
generalforsamling 15.06.95


Lillian Edvartsen
leder


Yngvild Kvaale
sekretær


Kjersti Rasch
nestleder

VAKTMESTERORDNING

1. GENERELT / HELE ÅRET

- Lyspæreskifting.
- Varmeovner i 2.etg. i oppgang A og B må være påsatt hele vinteren.
- Røykvarslersjekk og skifting av batterier foretas av styret hvert år i forkant av generalforsamlingen.

2. VÅR - SOMMER - HØST

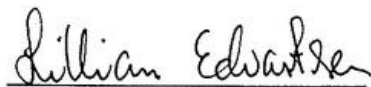
- Vanning av blomster på terrassen og ute i gården. Luking av blomsterbed samt plenklipp, **gjøres minimum 1 gang pr. turnus.**
- Spyling og feiling etter behov, og **minimum 1 gang pr. turnus**
- Fjerning av søppel, papir etc.

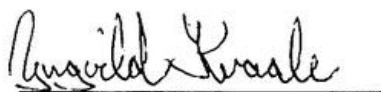
3. VINTER

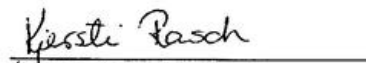
- Snømåking, strøing (sand, grus, **salt**)
- Sette opp og fjerne markører for takras ettersom behovet melder seg.
- Når det blir mye snø på terrassen må dette måkes vekk.

Mangler i forbindelse med vaktmesterordningen og innkjøp til gården tas opp med styret.

Vedtatt i borettslagets
generalforsamling 15.06.95


Lillian Edvartsen
leder


Yngvild Kvaale
sekretær


Kjersti Rasch
nestleder

SELSKAPET HAR IKKE INNEN FRISTENS UTLØP
15. AUGUST 2006 VEDTATT NYE VEDTEKTER ETTER LOV
OM BURETTSLAG AV 6. JUNI 2003. DET HENVISES
DERFOR TIL LOVEN.



Alle fortjener et godt hjem

Et hjem er mer enn vegger og tak.

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.

Ønsker du også å være med å bidra?

Send en SMS med kodeord "etgodthjem" til 2160, og du bidrar med 100 kroner.

I samarbeid med





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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 5 000
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 8 000
Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt:	Kr 12 000

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverktjenester

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”

Rett 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 kontraktsignering 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 2 300/2 700/2 600 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



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete 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 boligselgerforsikringselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil 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.



A high-angle, top-down photograph of a young child lying on their back on a dark, textured surface. The child's arms and legs are spread wide to the sides, and their head is tilted back. They are wearing a light blue long-sleeved shirt. The background is a plain, light-colored wall.

Hvor drømmer du om å bo?

Nordmenn bytter bolig cirka fire ganger i løpet av livet. Likevel er det svært få som legger en langtidsplan for sin egen boligreise. Snakk med oss om boligen du ser etter nå, og den du vil ha om 10 år – så kan vi tenke langsiktig sammen.

aktiv.no

aktiv.
Tar deg videre