

aktiv.





Eiendomsmeglerfullmektig

Safar Pirotee

Mobil 408 00 443

E-post safar.pirotee@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Grefsen og Torshov
Torshovgata 8, 0405 OSLO. TLF. 21 63 63 63

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 800 000,-
Fellesgjeld: Kr 59 450,-
Omkostn.: Kr 17 990,-
Total ink omk.: Kr 5 877 440,-
Felleskostn.: Kr 2 897,-
Årlig festeavgift: Kr 150 056,- (13 092,- i året)
Selger: Marius Gamst Helgesen
Malin Lein Holtop

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1926
BRA-i/BRA Total: 61/66 m²
Tomtstr.: 474 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 224, bnr. 79
Andelsnr.: 40

Oppdragsnr.: 1004240022

Borger Withs gate 15

Velkommen til Borger Withs gate 15! En attraktiv og gjennomgående 3-roms leilighet

Hva selger liker mest:

Vi elsker romfølelsen vi får av høyden i taket, og sjarmen av detaljer som teglsten og ordinært tregulv. Vi har kjempe fine naboer, og en veldig sosial og nydelig bakgård som brukes året rundt. Leiligheten ligger tilbaketrukket, men samtidig så sentralt. Det er nært kollektiv, grøntområder (Torshovparken og Torshovdalen), og vi har et bredt utvalg av dagligvarebutikker. Det er mange barnehager i området, og vi har nærhet til Storo Storsenter. Dette er et veldig stille og barnevennlig område.

- Originale tregulv og flott teglsteinsvegg
- 2 boder i kjeller og 1 på loft
- Store vindusflater som skaper en lys atmosfære
- God takhøyde
- Overflate oppusset i 2018



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Bilder	27
Egenerklæring	67
Energiattest	72
Budskjema	80

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 61 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 66 m²

Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

BRA-i: 61 m²

BRA-e: 5 m² Loftsbod på 3 kvm og 2 kjellerboder på 1 kvm

Tomtetype

Festet

Tomtestørrelse

474 m²

Tomtebeskrivelse

Festet tomt med en grønn og pen bakgård. Bakgården har en fin gressplen, frodig beplantning og en nyoppusset lekeplass.

Årlig festeavgift

Kr 150 056

Festetid

70 år og regnes fra 01.11.1951.

Regulering av festeavgift

01.11.2031

Festekontrakt datert

01.11.1951.

Beliggenhet

Meget attraktiv beliggenhet på øvre Torshov, i et område hvor det er kort vei til alt du måtte trenge. Leiligheten ligger veldig sentralt med fem minutter til t-banen og gangavstand til barer, kafeer og spisesteder i nærområdet.

Torshov har mange kaféer, restauranter, alt av service- og fritidstilbud. Nabolaget kan tilby blant annet Baker Hansen, Kaffebrenneriet, Grisen og Trikkestallen. I området er det også et variert kulturtilbud, som Soria Moria med musikkscenen Cosmopolite og Torshovteatret, Trikkestallen med teater og flott uteservering sommerstid, samt Ringnes Park med Norges eneste heldigitale kino- Ringen Kino. Leiligheten ligger en kort avstand fra Storo senter som er en av Norges største sentere med hele 130 forskjellige butikker, spisesteder, tjenester og Sats treningssenter på rundt 3000 kvadratmeter. Enda nærmere leiligheten ligger Sandaker senter de du finner blant annet et vinmonopol og bibliotek. Det er også kort avstand til Grünerløkka og alt annet bydelen har og tilby.

Nærområdet har også selvfølgelig mange tilbud på treningssenter som Mudo Gym, Fitness24Seven, Sats Storo, Sats Carl Berner og Myrens Treningssenter med Klatreverket.

Tilbud som offentlig transport er meget godt i nærområdet der det går trikk, t-bane, buss og tog som har hyppige avganger og den letteste måten og bevege som rundt om i byen. Barnehager og skoler ligger umiddelbart i nærheten om du ønsker og etablere deg med barn.

Det er kort vei til fin turvei og bademuligheter langs Akerselva opp til Teknisk Museum, Nordmarka og Maridalsvannet. Ideelt for en joggetur, sykkel tur eller avslappet gåtur i frisk luft og grønne omgivelser. Om vinteren bringer en kort trikke- eller busstur deg opp til Grefsen/Kjelsås, her du kan gå på ski inn i Nordmarka.

Adkomst

kan letter gjøres til leiligheten med offentlig transport.

Buss: Linje 30 & 58 (Nordpolen skole) 3 minutter gang avstand.

T-bane: Linje 4-5 (Storo) 9 minutter gang avstand.

Trikk: Linje 11,12,18 (Grefsenveien) 4 minutter gang avstand.

Tog: Linje RE30, R31 (Grefsen stasjon) 4 minutter gang avstand.

Det vil bli satt opp god skilting under visning.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av bygårder og noe nyere blokkbebyggelse.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager:

Espira Grefsen Stasjon barnehage (1-5år) 3 minutter gangavstand
Ragnas hage (0-5år) 3 minutt gang avstand.
Thor Olsens barnehage 2 (0-5år) 3 minutter gang avstand.

Skoler:

Nordpolens skole (1-10kl) 3 minutter gang avstand.
Fernanda nissen skole (1-7kl) 10 minutter gang avstand.
Akademiet realfagsskole Oslo (7-10kl) 13 minutter gangavstand.

Ungdomskoler:

Morellbakken skole (8-10kl) 15 minutter gang avstand.
Voldsløkka skole (8-10kl) 6 minutter kjøretid.

Videregående skoler:

Nydalen videregående skole. 23 minutter gang avstand.
Foss videregående skole. 6 minutter kjøretid.

Skolekrets

Nordpolen skole (1-10)

Offentlig kommunikasjon

Buss: Linje 30 & 58 (Nordpolen skole) 3 minutter gang avstand.
T-bane: Linje 4-5 (Storo) 9 minutter gang avstand.
Trikk: Linje 11,12,18 (Grefsenveien) 4 minutter gang avstand.
Tog: Linje RE30, R31 (Grefsen stasjon) 4 minutter gang avstand.

Bygningssakkyndig

Håkon Hosle

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

UTVENDIG

Bygård på 3 etasjer, loft og kjeller med bærende konstruksjon i mur. Gulvskille i antatt trebjelkelag isolert med stubbloftsleire. Fasader forblendet med pusset og malt mur. Klassisk saltakkonstruksjon antatt teknet med takstein. Tak er kun visuelt befart fra bakkeplan.

Det er ikke satt tilstandsgrad da dette er en del av borettslagets felles bygningsmasse. Ved taksering i blokker er det primært leiligheten og de arealer som tilhører denne som er vurdert. Bygningen er oppført etter datidens byggforskriftene. Det innebærer blant annet at varme- og lydisolering samt ventilasjon og tetthet ikke er utført etter dagens

byggeforskrifter.

Rapporten begrenser seg til selve leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Verandaer og vinduer vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten. Kjøper må for øvrig sette seg inn andelseieres vedtekter/årsberetning for utført og planlagt vedlikehold. Det anbefales å innhente evt. vedlikeholdsplaner/rapporter som omhandler felles bygningsdeler på borettslagets bygningsmasse.

Bygningen har malte trevinduer med to-lags glassfelt med produksjonsår 2004. Entredør med kikkehull, sikkerhetslås som er brann og- lydklassifisert type b30/30db.

INNVENDIG

Innvendige overflater er belagt med:

Vegg: Overflater er belagt med fliser på badetrom ellers malte slette flater i øvrige rom.

Tak: overflater er belagt med senket, malt gipshimling med innfelte downlights på badetrom ellers malte slette flater i øvrige rom.

Gulv: Overflater er belagt med fliser og gulvvarme på badetrom, fliser i entre og i bod ellers furugulv i øvrige rom.

Skillende dekker i armert betong. Dekket er punktvis kontrollert med laser for svanker/retningsavvik.

Det er målt ca. 5 mm høydeforskjell på gulv i stueover en lengde på ca. 2 m. Målt høydeforskjell på ca. 40 mm igjennom hele rommet.

Det er målt ca. 6 mm høydeforskjell på gulv i stue over en lengde på ca. 2 m. Målt høydeforskjell på ca. 6 mm igjennom hele rommet.

Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling og målinger ligger under grenseverdier.

Opplysninger i mail tilsendt fra styret datert
09.02.2024

- Det ble målt radon i 2020. Kun én leilighet (i Kyrre Grepps gate) var over grenseverdien på 100bq/m³, og der ble det satt inn tiltak med å lage et radonsug.

Boligen har mursteinspipe med vedovn i stue.

Det ble ikke opplyst om feil eller mangler.

VÅTROM

Bad

Baderom er opplyst å være pusset opp i 2018 med nyere overflater i 2021. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførte arbeider, takstmannen har ikke kjennskap til oppbygningen av baderommet.

Opplyst i tidligere salgsoppgave at sluk er fra 1997 iht. merking.

Overflater er belagt med senket, malt gipshimling med innfelte downlights og flislagte, malte veggflater.

Overflater er belagt med fliser og gulvvarme.

Det er målt fall fra gulv ved terskel til dusjskinne ved glassvegg 29 mm. Fall i fra hjørner i nedsenket dusjsone til topp slukrist på 18 mm.

Fallforhold er målt opp i mot preaksepterte løsninger i Teknisk forskrift.

Pvc-sluk med klemring i gulv. Synlig smøremembran ført ned i sluk.

Baderomsinnredningen er bestående av servant med skuffeseksjon, speil, vegghengt klosett og dusjhjørne med fast glassvegg.

Det er avtrekk fra baderommet via elektrisk styrt vifte, og tilluft via spalte under dør på 5 mm.

Det ble foretatt hulltagning i tilstøtende rom mot våtrom, og foretatt ett fuktsøk med pigger i bunnsvill i vegg med normale verdier.

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning med glatte lakkerte fronter, heltre benkeplate, enkel oppvaskkum, ventilator og innfelte hvitevarer som koketopp, stekeovn, oppvaskmaskin, kjøl/-fryseskap. Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Plast rør i rør system med fordelerskap plassert i vegg i bod. Hovedstoppekraner er plassert i fordelerskap, funksjonstestet ok.

Avløpsrør av plast. Stakeluke og lufting var ikke tilgjengelig i leiligheten. Dette er derfor ikke innspisert av takstmannen.

Kun visuelt synlige avløpsrør er innspisert skjulte rør er kontrollert utifra alder.

Boligen har avtrekk fra baderom med elektrisk styrt vifte, tilluft via spalteventiler over vinduer.

Boligen er oppvarmet med gulvvarme på baderommet, panelovner og vedovn i stue.

Leiligheten har to varmtvannsberedere plassert i bod/rom med opplegg for vaskemaskin.

- En på 28 l med produksjonsår 1997.

- En på 76 l med produksjonsår 2016.

Sammendrag selgers egenerklæring

Har du kjennskap til eiendommen?

Svar: Ja

Når kjøpte du boligen?

Svar: 2021

Hvor lenge har du eid boligen?

Svar: 2 år og 4 måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

Svar: Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap Fremtid

Polise/avtalenr. 25935954

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Tegn til sprekk i tak, men jeg tror det bare er murpussen.

Er det foretatt radonmåling?

Ja

Beskrivelse Det ble målt radon i 2020. Kun én leilighet (i Kyrre Grepps gate) var overgrenseverdien på 100bq/m³, og der ble det satt inn tiltak med å lage et radonsug.

Standard

2. etasje

Ikke for høyt, ikke for lavt. Fint for en barnefamilie. Pusset opp i 2018.

Entré

Bak inngangsdøren møtes du av en lys og innbydende leilighet. Entréen er av god størrelse med garderobe og skoskap for oppbevaring av yttertøy og sko. Entréen leder videre inn til bad, soverom og stue/kjøkken. Flotte klassiske fliser på gulv, malte slette

overflater.

Bad

Et flislagt bad med varme i gulv. Innredningen består av servant, toalett med innebygde sisterner, nisje over toalett, og dusj med glass-skjerming. Det ble lagt flis på flis og ny baderomsinnredning i 2018.

Barne-/gjesterom

Koselig soverom med god plass til seng og bord. Rommet har videre et innebygget garderobeskap med meget god lagring. Rommet får godt med lysinlipp fra flotte og klassiske vindusflater.

Vaskerom

Fra barne-/Gjesterommet er det inngang til leilighetens vaskerom. Her er det opplegg til vaskemaskin, og man finner videre varmtvannsberederen. Dette rommet er vegg i vegg mot badet med muligheter for å åpne.

Stue

Åpen og pen stue med god plass til sofa og spisegruppe. Stuen får godt med lysinlipp og har god takhøyde som bidrar til en flott romfølelse. Videre er det også peis, noe som skaper en varm og god atmosfære i lange vintre som denne.

Kjøkken

Åpent HTH-Kjøkken med god skap og benkeplass. Kjøkkenet har slette hvite fronter med integrerte hvitevarer og en lekker teglsteinsvegg som virkelig drar frem den klassiske stilen i leiligheten.

Hovedsoverom

Romslig og pent soverom med stor garderobeløsning. Rommet har god plass til dobbeltseng med nattbord på hver side. Fra den store vindusflaten får man utsikt til borettslagets flotte bakgård.

Oppsummering av TG2/TG3. Det er notert 9 stk. TG2. og 1 stk. TG3. Konferer gjerne med megler dersom det er spørsmål rundt dette. Se tilstandsrapport for en mer detaljert beskrivelse av tilstandsgradene. TG3 INNVENDIG> Etasjeskille/gulv mot grunn
Vurdering av avvik:

Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.
Ca. kostnadsestimat for avretting av gulv.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG2 Utvendig > Rom med opplegg for vaskemaskin

Opprinnelig kott hvor det er lagt opp vann og avløp for vaskemaskin. Det er ikke sluk i gulv.

Vurdering av avvik:

Det mangler lekkasjesikring (Waterguard) rundt vaskemaskin. Dette er et krav da rom ikke har sluk eller vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

Det må foretas tiltak for å lukke avviket. Tilstandsgraden er satt grunnet manglende lekkasjesikring rundt vaskemaskin plassert i rom uten sluk eller vanntett sjikt. Det anbefales at dette etableres.

TG2 Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling

Vurdering av avvik:

Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Konsekvens/tiltak

Andre tiltak:

Tilstandsgrad er satt grunnet dør som er plassert i våtsone ved servant

TG2 Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv

Vurdering av avvik:

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er registrert stedvis bom i gulvfliser.

Det er ingen spalte under glassvegg mot dusjsone. Ved en lekkasje vil ikke vann kunne renne fritt til sluk.

Konsekvens/tiltak

Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Bygningsdelen fungerer med dette avviket.

Tilstandsgraden er satt grunnet stedvis bom i gulvfliser og manglende spalte under fast glassvegg så eventuelt lekkasjevann kan renne fritt til sluk.

TG2 Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Membranen bak innebygd sistene har ukjent utførelse. Det var ikke synlig membran under klemring i sluk

Konsekvens/tiltak

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
Innhent dokumentasjon, om mulig. Tilstandsgrad 2 er satt grunnet manglende dokumentasjon og ukjent oppbygning av baderommet

TG2 Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

Vurdering av avvik:

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak

Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser

TG2 Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon

Vurdering av avvik:

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Det er noe liten tilluftsspalte under dør. Denne bør utvides til minimum 10 - 15 mm.

Konsekvens/tiltak

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
Tilstandsgraden er satt grunnet noe liten tilluftsspalte under dør.

TG2 Kjøkken > 2. Etasje > KJØKKEN/STUE >Avtrekk

Vurdering av avvik:

Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

TG2 TEKNISKE INSTALLASJONER>Ventilasjon

Vurdering av avvik:

Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.

Det registreres begrenset ventilasjon i boligen.

Sentral avtrekksventilasjon fra tidligere kjøkken er antatt bygget inn bak garderobeskap. dette er ikke videre kontrollert av takstmannen. Videre undersøkelser anbefales for og synliggjøre denne

Konsekvens/tiltak

Andre tiltak:

Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det. Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Tilstandsgraden er satt grunnet begrenset ventilering/luftgjennomstrømning, samt antatt avtrekksventil til felles sjakt som er bygget inn bak garderobeskap på tidligere kjøkken.

TG2 TEKNISKE INSTALLASJONER>Varmtvannstank

Vurdering av avvik:

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker. Tilstandsgraden er satt grunnet alder på varmtvannsbereder.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Gjenstander som selger skal ha med videre er: stringhyllen på kjøkkenet, lampe i stue, lampe på barnesoverom, og lyspærer på kjøkkenet.

Moderniseringer og påkostninger

2018: Nye kurser til oppvaskmaskin, VVB x2, stekeovn, platetopp, kjøkkenbenk og soverom x2 samt stue og entre bad. Byttet downlights i tak på bad. Skiftet termostat og dimmer på bad. Rehabiliteret sikringsskap med ny avdekning, opplegg kabel kanal i trappeoppgave pga innlegg av mange nye kurser til leilighet.

2021: Skiftet garderobe på hovedsoverom.

2022: El-arbeid utført av Elektro Fiber - Demontere og montere nye lamper. Fjernet kabler som ikke var i bruk.

TV/Internett/Bredbånd

Borettslaget Nordre Åsen Kv I har avtale med NexGentel for leveranse av bredbånd. De tilbyr Riks-TV i sitt nettverk og fra vinteren 2022 er dette ikke lenger en kollektiv løsning

siden mange beboere heller streamer tv og kjøper selv app'er etter individuelle behov.

Parkering

Det følger ikke med parkering.

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

Prisene gjelder for ett år.

Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 5950 kroner

Elbil: 2000 kroner

Motorsykel og moped: 2975 kroner

El-motorsykel og el-moped: 1000 kroner

Forsikringsselskap

Gjensidige Forsikring ASA

Polisenummer

85401816

Radonmåling

Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling og målinger ligger under grenseverdier.

Opplysninger i mail tilsendt fra styret datert 09.02.2024

- Det ble målt radon i 2020. Kun én leilighet (i Kyrre Grepps gate) var over grenseverdien på 100bq/m³, og der ble det satt inn tiltak med å lage et radonsug.

Diverse

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

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.

Det har tidligere vært snakk om å bygge balkonger. For at et slikt prosjekt skal kunne settes i gang må alle andelseiere bli enige om at dette er ønskelig.

Vaktmester- og renholdstjeneste

Borettslaget Nordre Åsen Kv I har vaktmesteravtale med Viken Renhold AS. Avtaleansvarlig er David Jacobsen og dagligkontakt er Gintare. Hun kontaktes via Styret.

Nøkler, skilt

Nøkler til inngangsdør, kjeller, postkasse, vaskeri bestilles hos Access på våre nettsider. Det samme gjelder skilt til ringeklokke og postkasse.

Det nevnes i tilstandsrapporten at endring i bærevegg ikke er byggemeldt. Styret har sagt at de er positive så langt PBE godkjenner dette. Det er vedlagt dokumentasjon fra ingeniør på at jobben er gjort på en fagmessig måte i tilstandsrapporten.

Energi

Oppvarming

Elektriske panelovner.

Varme i gulv på bad.

Info strømforbruk

Det siste året har forbruket vært på ca 15000 kwh.

Energikarakter

F

Energifarge

Oransje

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 6 275 000

Info kommunale avgifter

Inkludert i felleskostnadene.**Formuesverdi primær**

Kr 1 419 198

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 5 392 951

Formuesverdi sekundær år

2022

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Bredbåndsavgift: 181,-

Renter og avdrag: 362,-

Renter og avdrag: 356,-

FELLESKOSTNADER: 1 898,-

Trappevasktillegg: 100,-

Festeavgift

Felleskostnader pr. mnd

Kr 2 897

Andel Fellesgjeld

Kr 59 450

Andel fellesgjeld år

2023

Fellesgjeld pr. dato

31.12.2023

Rentekost. fellesgjeld

Kr 718

Andel fellesformue

Kr 53 244

Andel fellesformue dato

31.12.2022

Borettslaget

Borettslagsnavn

Nordre Åsen Kv 1 Borettslaget

Organisasjonsnummer

948126915

Andelsnummer

40

Om borettslaget

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

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

Viktig informasjon fra årsmøtet 2023:

Økning av husleie for å dekke økte utgifter:

Økte utgifter gjør at Styret mener det er behov for å justere husleien opp med 14 %. Eksempler på utgiftsøkninger er kommunale avgifter (13,5 %) og økte strømpriser for fellesarealene. Styret har vurdert to alternativer i stedet for økning av husleie:

1. Tære på reserver vi har og som er tiltenkt nødvendig vedlikehold og oppgraderinger, herunder pålagte brannverntiltak. Dette alternativet er etter Styrets vurdering ikke forsvarlig.
2. Redusere kostnader på andre punkter. Styret har allerede kuttet på utgifter f.eks. ved å reforhandle avtale om mattelevering i oppgangene. I fjor ble også kostnad til kabel-TV kuttet ut fra husleia. Styret ser ingen andre åpenbare kostnader som kan kuttes. Med utbyggingen av Kloden, får borettslaget to nye andeler, som blir med på fordelingen av faste kostnader, men den nøyaktige fordelingsnøkkelen er ikke regnet ut ennå.

Rehabilitering og større vedlikehold

- Renovering av forretningslokalet "Kloden" med salg av byggerettigheter til det som skal

bli to nye leiligheter i Brettevilles gate 20 i løpet av 1. halvår 2023.

- Fullstendig oppgradering av lekeplassen med lekestativer og nytt barkdekke.

Infrastruktur:

-Installasjon av fibernett 2015

-Rehabilitering Piper 2013 og 2020

Fellesarealer:

- Nye hagemøbler i 2020 og 2021

- Malt oppganger, 2018 herunder gulv og vegger
- Trapp næringslokale 2013/2020
- Oppgang 2013

Vann/avløp:

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

Belysning e.l:

- Nytt sikringsskap næringslokale 2010
- Nye panelovner næringslokale 2010
- Lys oppgang BWG11 2013
- Ovn oppgang BWG11 2013
- Strøminntak og stigeledninger 2015
- Utbedring feil på fellesanlegg 2015
- Juletrebelysning i bakgård 2015
- Juletrebelysning i bakgård 2018
- Utbedring loft KG4 2010

Dører:

- Tetting rundt diverse dører 2018
- Nye porttelefoner 2021
- Nytt nøkkelsystem 2021

Bakgård:

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

Lånebetingelser fellesgjeld

Spesifikasjon av lån:

Lånummer: 83987148619, Handelsbanken

Serielån, 12 terminer per år.

Rentesats per 09.02.2024: 5.99% pa.

Antall terminer til innfrielse: 60

Saldo per 09.02.2024: 1 595 533

Andel av saldo: 16 360

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

Lånummer: 83987188025, Handelsbanken

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 09.02.2024: 5.99% pa.

Antall terminer til innfrielse: 189

Saldo per 09.02.2024: 4 202 466

Andel av saldo: 43 091

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

Sikringsordning fellesgjeld

Borettslaget er ikke tilknyttet sikringsordning.

Forkjøpsrett

Det er intern forkjøpsrett i borettslaget. Forkjøpsretten utlyses parallelt.

Regnskap/budsjett

Regnskap 2022

Inntekt: 3 522 512

Kostnad: 3 103 120

Finanskost.: 2 410

Årsresultat: 416 982

Budsjett 2023

Inntekt: 7 335 557

Kostnader: 5 145 711

Finanskost.: 233 387

Årsresultat: 1 956 459

Samtale med styreleder 09.02.24: "Per nå er det ingen vedlikeholdsplaner som vil kreve nytt låneopptak. Vi har økt felleskostnadene det siste året (trinnvis økning i fjor sommer og 1.1.24) for å imøtekomme økte kostnader, men har ingen planer om ytterligere økning nå."

Styregodkjennelse

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

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra

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

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene kan bli tilsendt av megler.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt iht. borettslagets vedtekter.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnad må påregnes.

Forretningsfører

Forretningsfører

OBF/ Oslo & omegn bolig forvaltning

Eierskiftegebyr

Kr 6385

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 224, bruksnummer 79 i Oslo kommune. Andelsnr. 40 i Nordre Åsen Kv 1
Borettslaget med orgnr. 948126915

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ekspedisjons dokument for våningshus datert 21.02.1924

Ferdigattest/brukstillatelse datert

21.02.1924.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett, via private stikkledninger.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger U 0.9-1.5 S 2255, 28.7.77 Endret reg. best. S-2937 1.10.87.

Pågående byggesaker som kan påvirke boligen:

Det er ingen pågående bygge/plansaker som påvirker eiendommen pr. 09.02.24.

Adgang til utleie

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

Verneklasse/SEFRAK

Det gjøres oppmerksom på at eiendommen er SEFRAK-registrert. SEFRAK-registeret er et landsdekkende register over eldre bygninger og andre kulturminner i Norge. Kommunen har opplyst at bygget har vernestatus, noe som kan medføre større restriksjoner i forhold til om-/påbygging og generell utnyttelse av eiendommen. Eiendommen er registrert på byantikvarens gul liste.

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er

rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

5 800 000 (Prisantydning)

59 450 (Andel av fellesgjeld)

5 859 450 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

7 200 (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysingsgebyr pantedokument)

500 (Tinglysingsgebyr skjøte)

6 750 (Gebyr utlysing forkjøpsrett)

17 990 (Omkostninger totalt)

5 877 440 (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 17 990

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller

blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring 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, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 500/5 100/5 700 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,75% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 15 990,- oppgjørshonorar kr 6 000,- og visninger kr 3 000,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 45 000,-.

Oppdragsansvarlig

Safar Pirotee
Eiendomsmeglerfullmektig
safar.pirotee@aktiv.no
Tlf: 408 00 443

Ansvarlig megler

Alexander Trampe-Kindt
Fagansvarlig / Eiendomsmegler MNEF
alexander.trampe.kindt@aktiv.no
Tlf: 408 00 440

Grefsen og Torshov Eiendomsmegling AS, Torshovgata 8
0476 OSLO

Tlf: 216 36 363

Salgsoppgavedato

24.04.2024

Borger Withs gate 15

2. Etasje



Planskissen kan avvike noe fra leiligheten.

















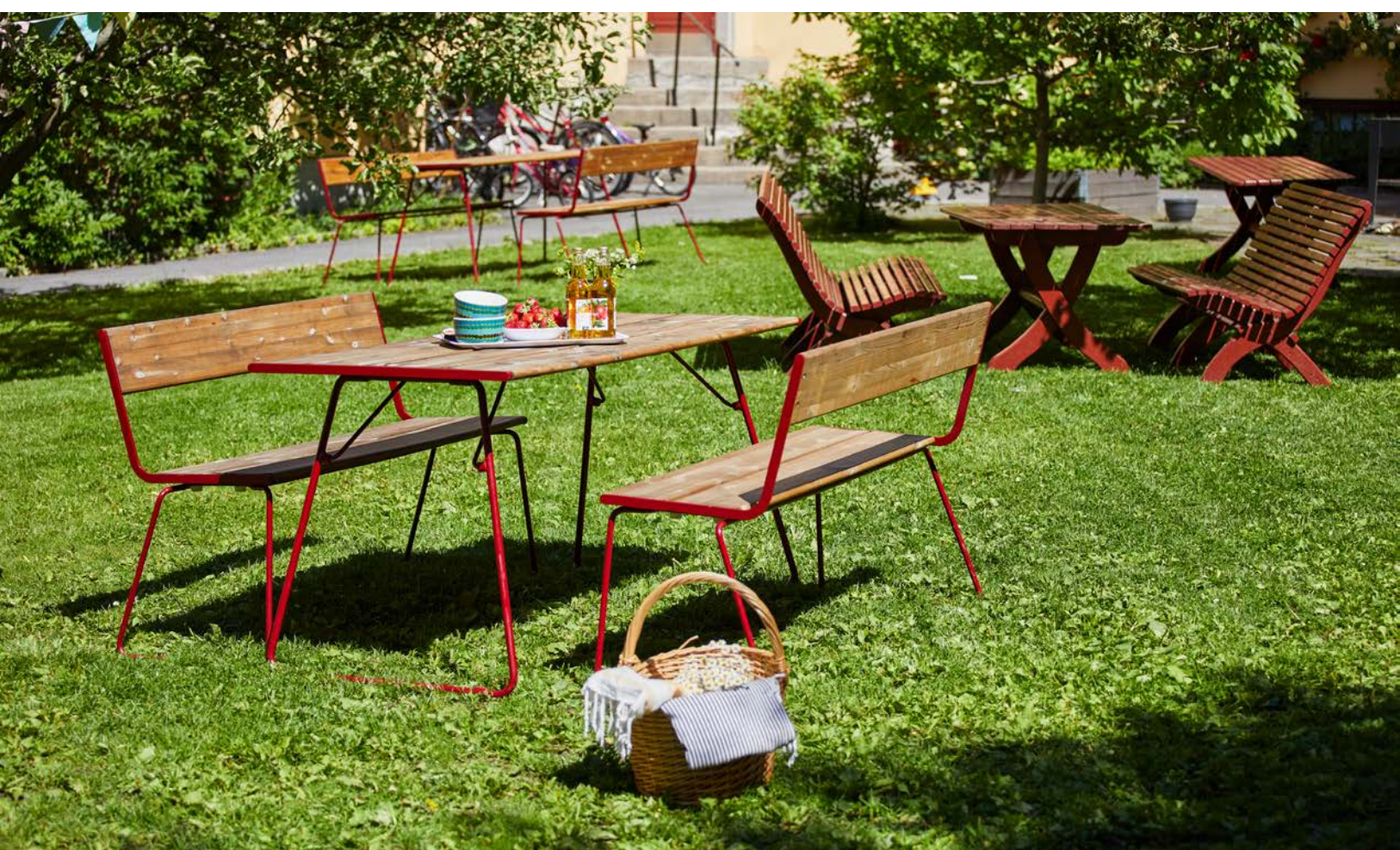


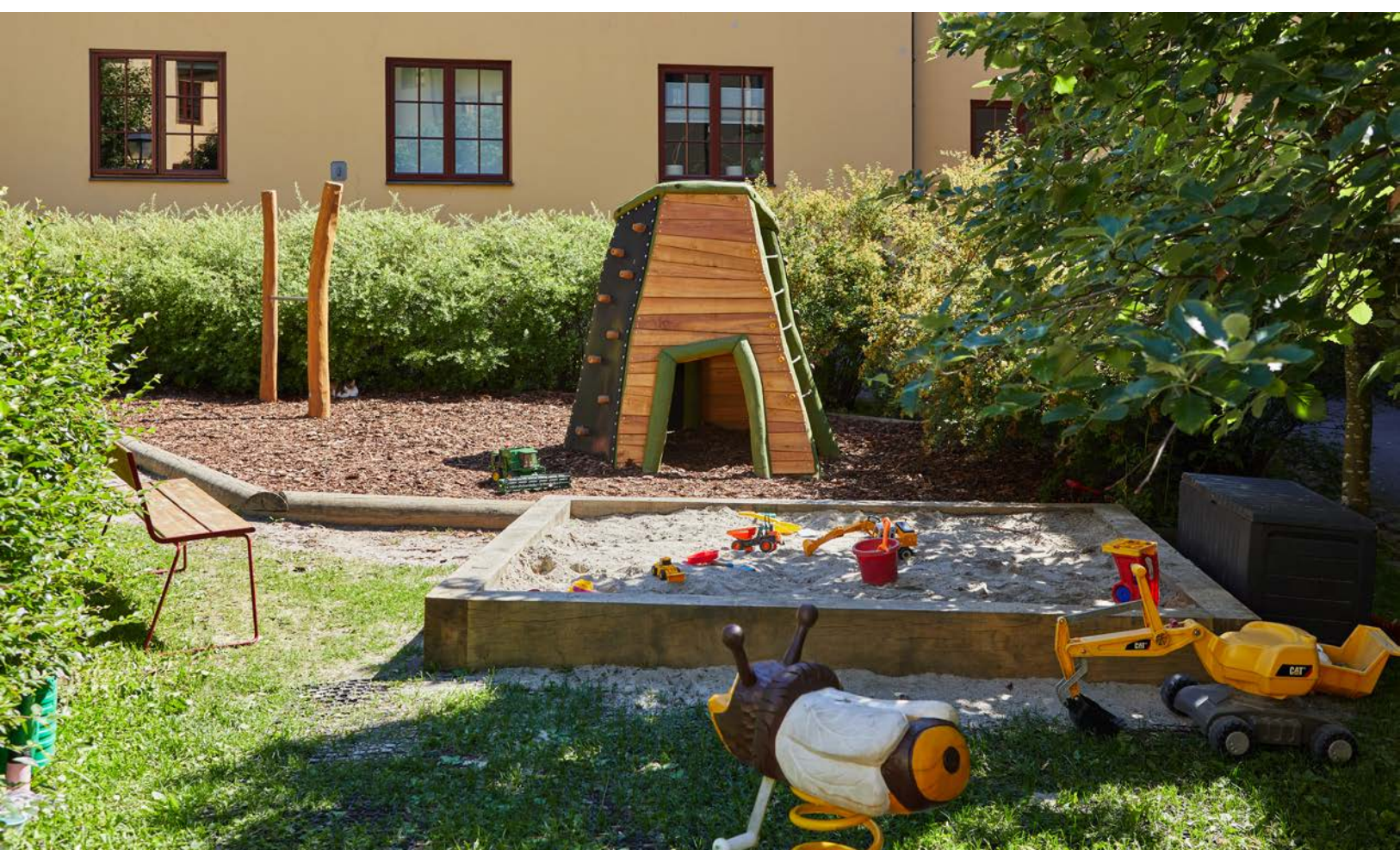














Vedlegg

Tilstandsrapport

📍 Borger Withs gate 15, 0482 OSLO

📖 OSLO kommune

gnr. 224, bnr. 79

Andelsnummer 40

Areal (BRA): Boligbygg med flere boenheter 66 m²



Borger Withs gate 15

2. Etasje



Befaringsdato: 13.02.2024

Rapportdato: 25.02.2024

Oppdragsnr.: 14138-1543

Referansenummer: ON4171

Autorisert foretak: Takstpartner Hosle

Vår ref: Håkon Hosle



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Takstpartner Hosle

Rapportansvarlig

Håkon Hosle

Uavhengig Takstingeniør

haakon@takstpartner.no

984 83 118

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE 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.



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Oppdraget gikk ut på å avholde en tilstandsanalyse av en tre-roms andelsleilighet beliggende i byggets 2 etasje i Borger Withs gate 15 i Oslo. Boligen fremstår med normal brukslitasje på innvendig bygningsmasse. Det må alltid påregnes noe overflateoppussing ved kjøp av en brukt bolig. Boligen disponerer to boder hvorav en i kjeller og en på loft. Gate/-beboerparkering etter stedets gjeldene regler.

For ytterligere informasjon se konstruksjonsbeskrivelser og eiers egenerklæring.

Bygningen oppført i 1926, bygget i henhold til byggeforskrifter gjeldende i den perioden boligen ble oppført, og er vurdert i den stand den var på besiktigelsesdagen. Tilstandsanalysen er basert på nivå 1, visuell kontroll uten inngrep i konstruksjonen. Selv om det foreligger en Tilstandsrapport, er det likevel påkrevet å undersøke eiendommen grundig før kjøp

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1926

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygård på 3 etasjer, loft og kjeller med bærende konstruksjon i mur. Gulvskille i antatt trebjelkelag isolert med stubbloftsleire. Fasader forblendet med pusset og malt mur. Klassisk saltakkonstruksjon antatt teknet med takstein. Tak er kun visuelt befart fra bakkeplan.

Det er ikke satt tilstandsgrad da dette er en del av borettslagets felles bygningsmasse. Ved taksering i blokker er det primært leiligheten og de arealer som tilhører denne som er vurdert. Bygningen er oppført etter datidens byggeforskriftene. Det innebærer blant annet at varme- og lydisolering samt ventilasjon og tetthet ikke er utført etter dagens byggeforskrifter.

Rapporten begrenser seg til selve leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Verandaer og vinduer vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten. Kjøper må for øvrig sette seg inn andelseieres vedtekter/årsberetning for utført og planlagt vedlikehold. Det anbefales å innhente evt. vedlikeholdsplaner/rapporter som omhandler felles bygningsdeler på borettslagets bygningsmasse.

Bygningen har malte trevinduer med to-lags glassfelt med produksjonsår 2004.

Entredør med kikkehull, sikkerhetslås som er brann og- lydklassifisert type b30/30db.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Innvendige overflater er belagt med:

Vegg: Overflater er belagt med fliser på badetrom ellers malte slette flater i øvrige rom.

Tak: overflater er belagt med senket, malt gips Himling med innfelte downlights på badetrom ellers malte slette flater i øvrige rom.

Gulv: Overflater er belagt med fliser og gulvvarme på badetrom, fliser i entre og i bod ellers furugulv i øvrige rom.

Skillende dekker i armert betong. Dekket er punktvis kontrollert med laser for svanker/retningsavvik.

Det er målt ca. 5 mm høydeforskjell på gulv i stue over en lengde på ca. 2 m. Målt høydeforskjell på ca. 40 mm igjennom hele rommet.

Det er målt ca. 6 mm høydeforskjell på gulv i stue over en lengde på ca. 2 m. Målt høydeforskjell på ca. 6 mm igjennom hele rommet.

Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling og målinger ligger under grenseverdier.

Opplysninger i mail tilsendt fra styret datert 09.02.2024

- Det ble målt radon i 2020. Kun én leilighet (i Kyrre Grepps gate) var over grenseverdien på 100Bq/m³, og der ble det satt inn tiltak med å lage et radonsug.

Boligen har mursteinspipe med vedovn i stue.

Det ble ikke opplyst om feil eller mangler.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Baderom er opplyst å være pusset opp i 2018 med nyere overflater i 2021. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførte arbeider, takstmannen har ikke kjennskap til oppbygningen av baderommet.

Opplyst i tidligere salgsoppgave at sluk er fra 1997 iht. merking.

Overflater er belagt med senket, malt gips Himling med innfelte downlights og flislagte, malte veggflater.

Overflater er belagt med fliser og gulvvarme.

Det er målt fall fra gulv ved terskel til dusjskinne ved glassvegg 29 mm. Fall i fra hjørner i nedsenket dusjsone til topp slukrist på 18 mm.

Fallforhold er målt opp i mot preaksepterte løsninger i Teknisk forskrift.

Pvc-sluk med klemring i gulv. Synlig smøremembran ført ned i sluk.

Baderomsinnredningen er bestående av servant med skuffeseksjon, speil, vegghengt klosett og dusjhjørne med fast glassvegg.

Det er avtrekk fra baderommet via elektrisk styrt vifte, og tilluft via spalte under dør på 5 mm.

Det ble foretatt hulltagning i tilstøtende rom mot våtrom, og foretatt ett fuktsøk med pigger i bunnsvill i vegg med normale verdier.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med glatte lakkerte fronter, heltre benkeplate, enkel oppvaskkum, ventilator og innfelte hvitevarer som koketopp, stekeovn, oppvaskmaskin, kjøll/- fryseskap. Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Plast rør i rør system med fordelerskap plassert i vegg i bod. Hovedstoppekraner er plassert i fordelerskap, funksjonstestet ok.

Opprinnelig kott hvor det er lagt opp vann og avløp for vaskemaskin. Det er ingen sluk i gulv. Lekkagesikring bør etableres.

Opplysninger tilsendt fra selger:
Det kunne ikke påvises utkast fra fordelerskap plassert i vegg på barnerom. Rørlegger ble kontaktet og det viste seg at avløp ble ført ut i sluk via ett hvitt pvc-rør. Bilder tilsendt pr. mail 22.02.2024. Dette er ikke videre kontrollert av takstmannen.

Avløpsrør av plast.
Stakeluke og lufting var ikke tilgjengelig i leiligheten. Dette er derfor ikke innspisert av takstmannen.

Kun visuelt synlige avløpsrør er innspisert skjulte rør er kontrollert utifra alder.

Boligen har avtrekk fra badetrom med elektrisk styrt vifte, tilluft via spalteventiler over vinduer.

Boligen er oppvarmet med gulvvarme på badetrommet, panelovner og vedovn i stue.

Leiligheten har to varmtvannsberedere plassert i bod/rom med opplegg for vaskemaskin.

- En på 28 l med produksjonsår 1997.

- En på 76 l med produksjonsår 2016.

Spørsmål vedrørende elektroinstallasjoner 1 - 6 er tilsendt og besvart av kunde pr. mail.

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Leiligheten er ombygd i forhold til original byggemeldt plantegning.

Det er laget en større åpning i bærevegg mellom kjøkken og stue. Kjøkken er flyttet ut i en delvis åpen kjøkken/-stueløsning. Arbeider med bærende konstruksjoner er søknadspliktige arbeider, det er ikke tilsendt dokumentasjon på at dette er utført. Videre kontroll anbefales utført.

Det er opprettet ett badetrom hvor det tidligere var ett toalettrom, og kott/boder er innlemmet her. Dette er søknadspliktige arbeider, det er ikke tilsendt dokumentasjon på at dette er utført. Videre kontroll anbefales utført.

Arealer

[Gå til side](#)

Oversikt over totalt bruksareal (BRA m²)

Boligbygg med flere boenheter

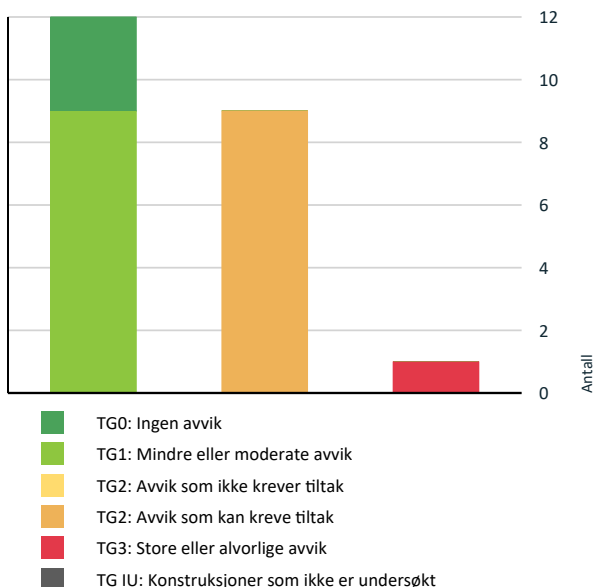
	Internt bruksareal	Eksternt bruksareal	Innglasset balkong	
ETASJE	BRA-i	BRA-e	BRA-b	SUM
Loftsbod	0	3	0	3
2. Etasje	61	0	0	61
Kjellerboder	0	2	0	2
Sum	61	5	0	
Sum BRA	66			

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

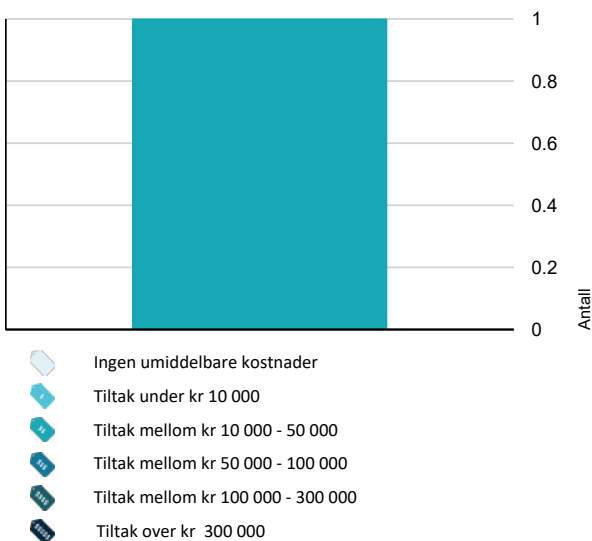
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget ble rekvirert av eier via megler og gikk ut på å avholde en Tilstandsrapport Bolig. Rapporten skal reflektere de byggetekniske forhold som er særlig relevante ved eierskifte på befaringstidspunktet. Det er ikke utført byggetekniske vurderinger vedrørende tilstand for Borettslagets bygg og tilstand for fellesarealer. På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at bebyggelsen er beheftet med skjulte feil/mangler eller offentlige pålegg som ikke er utført.

Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall er oppgitt av eier/rekvirent og/eller i tidligere takst (hvis ikke annet er oppgitt) og er ikke etterkontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige.

De reguleringsmessige forhold, samt panteattest for eiendommen vil bli undersøkt av megler, og derfor ikke sjekket av takstmannen. Det er ikke kontrollert om det er utført arbeid i strid med Plan- og bygningsloven.

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Rom med opplegg for vaskemaskin.

[Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

[Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken/stue > Avtrekk [Gå til side](#)

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

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

1926

Anvendelse

Bolig

Standard

Boligen fremstår med normal bruksslitasje på innvendig bygningsmasse.

Vedlikehold

Det må alltid påregnes noe vedlikehold ved kjøp av en brukt bolig.

Tilbygg / modernisering

2021	Modernisering	Tatt ut stort "innebygd" skap fra hovedsoverom.
2018	Modernisering	Arbeidsbeskrivelse: - ny kurser til oppvaskmaskin, VVB x2, stekeovn, platetopp, kjøkkenbenk og soverom x2 samt stue og entre bad. - bytte downlights i tak på bad - bytte termostatt og dimmer på bad - rehabilitere sikringskap med ny avdekning. - opplegg kabel kanal i trappeoppgave pga innlegg av mange nye kurser til leilighet. Arbeider er utført av Visjonel AS. Dato: 11. april 2018
2022	Modernisering	El-arbeid utført av Elektro Fiber - Demontere og montere nye lamper. Fjernet kabler som ikke var i bruk.

UTVENDIG

Bygning generelt

Bygård på 3 etasjer, loft og kjeller med bærende konstruksjon i mur. Gulvskille i antatt trebjelkelag isolert med stubbloftsleire. Fasader forblendet med pusset og malt mur. Klassisk saltakkonstruksjon antatt tekket med takstein. Tak er kun visuelt befart fra bakkeplan.

Det er ikke satt tilstandsgrad da dette er en del av borettslagets felles bygningsmasse.

Ved taksering i blokker er det primært leiligheten og de arealer som tilhører denne som er vurdert.

Bygningen er oppført etter datidens byggeforskriftene. Det innebærer blant annet at varme- og lydisolering samt ventilasjon og tetthet ikke er utført etter dagens byggeforskrifter.

Rapporten begrenser seg til selve leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Verandaer og vinduer vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten. Kjøper må for øvrig sette seg inn andelseieres vedtekter/årsberetning for utført og planlagt vedlikehold. Det anbefales å innhente evt. vedlikeholdsplaner/rapporter som omhandler felles bygningsdeler på borettslagets bygningsmasse.

TO 2 Rom med opplegg for vaskemaskin.

Opprinnelig kott hvor det er lagt opp vann og avløp for vaskemaskin. Det er ingen sluk i gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det mangler lekkasjesikring (Waterguard) rundt vaskemaskin. Dette er ett krav da rom ikke har sluk eller vannnett sjikt.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Tilstandsgraden er satt grunnet manglende lekkasjesikring rundt vaskemaskin plassert i rom uten sluk eller vannnett sjikt.

Det anbefales at dette etableres.

TO 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med to-lags glassfelt med produksjonsår 2004.

TO 1 Dører

Entredør med kikkeshull, sikkerhetslås som er brann og lydklassifisert type b30/30db.

INNENDIG

Tilstandsrapport

! TG 1 Overflater

Innvendige overflater er belagt med:

Vegg: Overflater er belagt med fliser på badrom ellers malte slette flater i øvrige rom.

Tak: overflater er belagt med senket, malt gipshimling med innfelte downlights på badrom ellers malte slette flater i øvrige rom.

Gulv: Overflater er belagt med fliser og gulvvarme på badrom, fliser i entre og i bod ellers furugulv i øvrige rom.

! TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Skillende dekker i armert betong. Dekket er punktvis kontrollert med laser for svanker/retningsavvik.

Det er målt ca. 5 mm høydeforskjell på gulv i stue over en lengde på ca. 2 m. Målt høydeforskjell på ca. 40 mm igjennom hele rommet.

Det er målt ca. 6 mm høydeforskjell på gulv i stue over en lengde på ca. 2 m. Målt høydeforskjell på ca. 6 mm igjennom hele rommet.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Ca. kostnadsestimat for avretting av gulv.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

! TG 0 Radon

Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling og målinger ligger under grenseverdier.

Opplysninger i mail tilsendt fra styret datert 09.02.2024
- Det ble målt radon i 2020. Kun én leilighet (i Kyrre Grepps gate) var over grenseverdien på 100Bq/m³, og der ble det satt inn tiltak med å lage et radonsug.

! TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe med vedovn i stue.

Det ble ikke opplyst om feil eller mangler.

! TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen dører med fire-speil til alle rom.
Dører med normal bruksfunksjon.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Badrom er opplyst å antatt være fra 2007 med nye overflater i 2018. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførte arbeider, takstmannen har ikke kjennskap til oppbygningen av badrommet.

2. ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

Overflater er belagt med senket, malt gipshimling med innfelte downlights og flislagte, malte veggflater.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsgrad er satt grunnet dør som er plassert i våtsone ved servant.

2. ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Overflater er belagt med fliser og gulvvarme.

Det er målt fall fra gulv ved terskel til dusjskinne ved glassvegg 29 mm. Fall i fra hjørner i nedsenket dusjsone til topp slukrist på 18 mm.

Fallforhold er målt opp i mot preaksepterte løsninger i Teknisk forskrift.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det registreres stedvis bom i gulvfliser.

Det er ingen spalte under glassvegg mot dusjsone. ved en lekkasje vil ikke vann kunne renne fritt til sluk.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Bygningsdelen fungerer med dette avviket. Tilstandsgraden er satt grunnet stedvis bom i gulvfliser og manglende spalte under fast glassvegg så eventuelt lekkasjevann kan renne fritt til sluk.

2. ETASJE > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Pvc-sluk med klemring i gulv. Synlig smøremembran ført ned i sluk.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Membranen bak innebygd sistene har ukjent utførelse.

Det var ikke synlig membran under klemring i sluk.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Tilstandsgrad 2 er satt grunnet manglende dokumentasjon og ukjent oppbygning av baderommet.

2. ETASJE > BAD

1 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Baderomsinnredningen er bestående av servant med skuffeseksjon, speil, vegghengt klosett og dusjhjørne med fast glassvegg.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

2. ETASJE > BAD

1 TG 2 Ventilasjon

Det er avtrekk fra baderommet via elektrisk styrt vifte, og tilluft via spalte under dør på 5 mm.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsentilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Det er noe liten tilluftsspalte under dør. Denne bør utvides til minimum 10 - 15 mm.

Konsekvens/tiltak

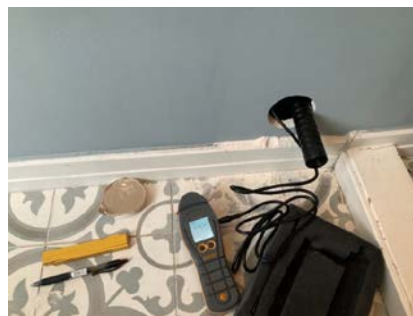
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftspalte ved dør e.l.

Tilstandsgraden er satt grunnet noe liten tilluftsspalte under dør.

2. ETASJE > BAD

1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble foretatt hulltagnig i tilstøtende rom mot våtrom, og foretatt ett fuktsøk med pigger i bunnsvill i vegg med normale verdier.



KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN/STUE

1 TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte lakkerte fronter, heltre benkeplate, enkel oppvaskkum, ventilator og innfelte hvitevarer som koketopp, stekeovn, oppvaskmaskin, kjøll/- fryseskap.

2. ETASJE > KJØKKEN/STUE

1 TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 1 Vannledninger

Plast rør i rør system med fordelerskap plassert i vegg i bod. Hovedstoppekraner er plassert i fordelerskap, funksjonstestet ok.

Opplysninger tilsendt fra selger:

Det kunne ikke påvises utkast fra fordelerskap plassert i vegg på barnerom. Rørlegger ble kontaktet og det viste seg at avløp ble ført ut i sluk via ett hvitt pvc-rør. Bilder tilsendt pr. mail 22.02.2024. Dette er ikke videre kontrollert av takstmannen.

1 TG 1 Avløpsrør

Tilstandsrapport

Avløpsrør av plast.

Stakeluke og lufting var ikke tilgjengelig i leiligheten. Dette er derfor ikke innspisert av taksmannen.

Kun visuelt synlige avløpsrør er innspisert skjulte rør er kontrollert utifra alder.

! TG 2 Ventilasjon

Boligen har avtrekk fra badet med elektrisk styrt vifte, tilluft via spalteventiler over vinduer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.
- Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.

Det registreres begrenset ventilasjon i boligen.

Sentral avtrekksventilasjon fra tidligere kjøkken er antatt bygget inn bak garderobeskap. dette er ikke videre kontrollert av taksmannen. Videre undersøkelser anbefales for og synliggjøre denne.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Tilstandsgraden er satt grunnet begrenset ventilering/luftgjennomstrømning, samt antatt avtrekksventil til felles sjakt som er bygget inn bak garderobeskap på tidligere kjøkken.

! TG 1 Oppvarming generelt

Boligen er oppvarmet med gulvvarme på badet, panelovner og vedovn i stue.

! TG 2 Varmtvannstank

Leiligheten har to varmtvannsberedere plassert i bod/rom med opplegg for vaskemaskin.

- En på 28 l med produksjonsår 1997.
- En på 76 l med produksjonsår 2016.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Tilstandsgraden er satt grunnet alder på varmtvannsbeholder.

Elektrisk anlegg

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

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

Spørsmål vedrørende elektroinstallasjoner 1 - 6 er tilsendt og besvart av kunde pr. mail.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2017
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja Arbeidsbeskrivelse:
 - ny kurser til oppvaskmaskin, VVB x2, stekeovn, platetopp, kjøkkenbenk og soverom x2 samt stue og entre bad.
 - bytte downlights i tak på bad
 - bytte termostat og dimmer på bad
 - rehabilitere sikringskap med ny avdekning.
 - opplegg kabel kanal i trappeoppgave pga innlegg av mange nye kurser til leilighet.

Arbeider er utført av Visjonel AS. Dato: 11. april 2018

Arbeidsbeskrivelse:

- Demontere og montere nye lamper. Fjernet kabler som ikke var i bruk

Arbeider er utført av Elektro Fiber AS. Dato: 09. November 2022

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Tilstandsrapport

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ukjent
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid en gjennomgang av EL-fagmann.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

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

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

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



 **Branntekniske forhold**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Eksempler: Arealer som har adgang til fellesareal eller utvendig som kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og boder som tilhører boenheten. Veggarealet mellom BRA-i og BRA-e, legges til BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong mv	BRA-b	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong
Terrasse- og balkongareal	TBA	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensninger som rekkverk ol.



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = BRA-i (INTERNT BRUKSAREAL) + BRA-e (EKSTERNT BRUKSAREAL) + BRA-b (INNGLASSET BALKONG MV)$.

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

Hva er måleverdig areal?

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)			
Loftsbod		3		3		
2. Etasje	61			61		
Kjellerboder		2		2		
SUM	61	5				
SUM BRA	66					

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loftsbod		Bod	
2. Etasje	Entré/gang, Bad , Kjøkken/stue, Soverom , Soverom 2, Kott med opplegg for vaskemaskin		
Kjellerboder		Bod	

Kommentar

Det gjøres oppmerksom på at sjakter og kanaler inngår i bruksarealet (BRA), jf. NS 3940 og takstbransjens retningslinjer.

Boder som er merket med leilighetsnummer er generelt å betrakte som fellesareal og det er ikke fremlagt dokumentasjon på eierskap til bod. Omgjøring/salg av fellesareal i regi av borettslaget kan påvirke oppmålt bodareal i rapporten. Takstingeniøren kan ikke ta hensyn til om slike omdisponeringer av fellesareal/boder utføres i ettertid av denne befaring.

Loftsbod med ett gulvareal på ca. 5 m² med skråtak. Målbart areal på ca. 3 m².

Kjellerboder på ca. 1,3 m² rundet ned til 1 m² og 1,45 m² rundet ned til 1 m².

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Leiligheten er ombygd i forhold til original byggemeldt plantegning.

Det er laget en større åpning i bærevegg mellom kjøkken og stue. Kjøkken er flyttet ut i en delvis åpen kjøkken/- stueløsning. Arbeider med bærende konstruksjoner er søknadspliktige arbeider, det er ikke tilsendt dokumentasjon på at dette er utført. Videre kontroll anbefales utført.

Det er opprettet ett badrom hvor det tidligere var ett toalettrom, og kott/boder er innlemmet her. Dette er søknadspliktige arbeider, det er ikke tilsendt dokumentasjon på at dette er utført. Videre kontroll anbefales utført.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se punkt under tilbygg/modernisering.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	61	0

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter

Kott er medtatt som p-rom grunnet bruken på befaringsdagen.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.2.2024	Håkon Hosle	Takstingeniør
	Marius Gamst Helgesen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	224	79		0	475.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse

Borger Withs gate 15

Hjemmelshaver

Oslo Kommune, Nordre Åsen Kv 1 Borettslaget

Kommentar

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

Andelsobjekt

Boligselskap /NORDRE ÅSEN KV 1 BORETTSLAGET	Org.nr. 948126915	Leil. nr.	Forretningsfører Boligbyggelaget Usbl Tlf: 22 98 38 00	Eier av adkomstdokumenter Holtop Malin Lein, Helgesen Marius Gamst
--	-----------------------------	------------------	---	---

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
40	300	53 244 31.12.2022	81 106 31.12.2022

Kommentar

Andel formue og andel fellesgjeld er opplyst av forretningsfører

Eiendomsopplysninger

Eiendomsopplysninger

Tre-roms andelsleilighet beliggende i bygårdens 2 etasje av 3 etasjer, loft og kjeller. Boligen fremstår med normal brukslitasje på innvendig bygningsmasse. Det må alltid påregnes noe overflateoppussing ved kjøp av en brukt bolig.

Leiligheten består av entré/gang, stue/kjøkken, to soverom hvorav ett med tilgang til rom med opplegg for vaskemaskin og bad.

Boligen disponerer to boder hvorav en i kjeller og en på loft. Gate/-beboerparkering etter stedets gjeldene regler.

Borettslaget er registrert i Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 948 126 915.

Borettslaget består av 76 andelsleiligheter og 1 andre enheter.

Leiligheten er beliggende i et attraktivt, og barnevennlig boligområde på Sandaker. Kort vei til offentlig kommunikasjon. Nærmeste kjøpesenter er Storo storsenter og Sandaker Senter med et godt utvalg av forretninger og servicetilbud. Ellers er det kort vei til barer, restauranter og ellers hva Oslo har og tilbyr.

Pent opparbeidet felles bakgård med gressplen, busker, trær og diverse beplantning.

REHABILITERING/STØRRE VEDLIKEHOLD DE SISTE 10 ÅRENE I BORETTSLAGET.

- 2015: Installasjon av fibernett.
- 2013: Trapp næringslokale.
- 2013: Vann/avløp
- 2018: Utskiftning av div. gamle avløpsrør og stakeluker.
- Renovering av forretningslokalet "Kloden" med salg av byggerettigheter til det som skal bli to nye leiligheter i Brettevilles gate 20 i løpet av 1. halvår 2023.
- Fullstendig oppgradering av lekeplassen med lekestativer og nytt barkdekke.

For øvrig informasjon vedrørende borettslagets rehabiliterings historikk se årsberetning eller kontakt styret.

Det anbefales alltid og sette seg inn i vedtekter, regnskap og husordensregler i borettslaget. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringen.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1955

Forsikring

Selskap

Gjensidige forsikring

Avtalenr

85401816

Type**Forsikringssum****Årlig premie****Kommentar**

Fellespolise for borettslaget. Den enkelte andelseier må ha egen hjemforsikring som dekker innbo og løsøre, (det vil si utstyr/innredning som det er naturlig å ta med seg når en flytter).

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Tilsendt eiendomsmegler. Ikke gjennomgått av takstmannen.	Ikke gjennomgått	0	Nei
Eier		Viste og ga opplysninger på befaringsdagen.	Ikke gjennomgått	0	Nei
Eiendomsverdi.no		Inhentet informasjon.	Gjennomgått	0	Nei
Årsberetning/regnskap		Tilsendt.	Gjennomgått	0	Nei
Samsvarserklæring		Tilsendt etter befaringsdagen.	Ikke gjennomgått	0	Ja
Tegninger		Tilsendt.	Gjennomgått	0	Nei
Vedtekter		Tilsendt.	Ikke gjennomgått	0	Nei
Megler		Tilsendte opplysninger.	Ikke gjennomgått	0	Nei
Informasjonsskriv om utvidelse av åpning i bærevegg.		Tilsendt etter befaringsdagen.	Gjennomgått	0	Ja

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Straktiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperrer bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/ON4171>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Elsikkerhetsdokumentasjon

Samsvarserklæring



Kunde	Fra
10423 - THUMA AS Kanonhallveien 12A 0585 Oslo	Visjonel AS Avdeling: Oslo Selma Ellefsens vei 2 0581 Oslo Saksbehandler: Admin

Ordre	Arbeidssted	Kontakt
Nummer: 10624 Navn: Borgerwiths gate Dato: 11. april 2018	Borger Withs gate 15 0482 Oslo	Mathias Rør 91803900

Arbeidsbeskrivelse

ny kurser til oppvaskmaskin, VVB x2, stekeovn, platetopp, kjøkkenbenk og soverom x2 samt stue og entre bad.
bytte downlights i tak på bad
bytte termostat og dimmer på bad
rehabiliterer sikringskap med ny avdekning, opplegg kabel kanal i trappeoppgave
pga innlegg av mange nye kurser til leilighet.

Anleggsbeskrivelse

Gjelder for		Utvivelse	
Type anlegg		Boligblokker	
Utført i henhold til		NEK 400:2014	
Måler nr.			
Byggeår			
Senere utbedret			
Risikovurdering			
Er det foretatt risikovurdering av anlegget?	Ja		

Kontrollert av:

Patrick Thorvaldsen
10.04.2018

Erklæring om samsvar skal i følge § 13 i Forskrift om Elektriske Lavspenningsanlegg oppbevares av eier av anlegget i hele anleggets levetid. Dette er et verdipapir og en garanti på at installasjonen er kontrollert og prøvet for å sikre at forskriftens krav er fulgt.

Vi erklærer at planlegging/utførelse av installasjonen er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Dokumentasjonen i henhold til gjeldende regelverk er overlevert eier av anlegget.

Dato:

Signatur, installatør

11.04.2018 18:51:10



Bærum 14. mai 2018

Hulltagning i delevegg med noe bærende funksjon.

Gjelder omgjøring av leilighet i Borgar Withs gate 15, 4 etg.

Gnr. 224 Bnr. 79 seksj. nr. 40

Leiligheten ble besiktiget og befart, januar 2018, med den hensikt at d var ønske om å lage en åpning i veggen mellom 2 rom.

Denne veggen hadde også en bærende funksjon, derfor ble også takkonstruksjon på loftet besiktiget for å ivareta lastene fra takåsene og understøttelsene fra disse.

Åpning ble på grunn av hensynet til disse forholdene, begrenset til max 2,0 m lysåpning av veggen, samt beholde veggen på hver side, og beholde drager/ bjelke over åpningen som bærende understøttelse for en innmurt/ innfelt stålbejelke som ivaretar veggens overdekning som består av 2 stk halvstein teglvegg, med puss på begge sider, t = ca. 200 mm.

Utførelsen av åpningen er ikke av slik størrelse at byggesøk blir aktuelt.

Utførende fikk opplyst om følgende dimensjon på en IP bjelke : 115 x100 x 5 L = min 2300 mm.

Utførende har dokumentasjon på innkjøpt bjelke som er innfelt/ støpt/ murt inn i overdekningen over åpningen som er beskrevet av undertegnede.

Med hilsen

Egil Christiansen

Ing. Egil Christiansen

Alt innen takst - verdi - skade og skjønn.

Arealberegning - Ferdigbefaring, Kontroll og

Rådgivning for Bygg - og Anlegg

www.takstverdi.com

Ringeriksveien 487 3538 Sollihøgda



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Grefsen/Torshov	
Oppdragsnr.	
1004240022	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Malin Lein Holtop	Marius Gamst Helgesen
Gateadresse	
Borger Withs gate 15	
Poststed	Postnr
OSLO	0482
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2021
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	2
Antall måneder	4
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Fremtid
Polise/avtalnr.	25935954

Document reference: 1004240022

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 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
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☒ Nei ☐ Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☒ Nei ☐ Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☒ Nei ☐ Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
- 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

Document reference: 1004240022

21 Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det ble målt radon i 2020. Kun én leilighet (i Kyrre Grepps gate) var over grenseverdien på 100bq/m3, og der ble det satt inn tiltak med å lage et radonsug.

21.1 Radonmåling

År

2020

Verdi

100bq/m3

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1004240022

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1004240022

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Malin Lein Holtop	f54d8403f930d771e32a480 96e053f793b6429d8	14.02.2024 11:12:56 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

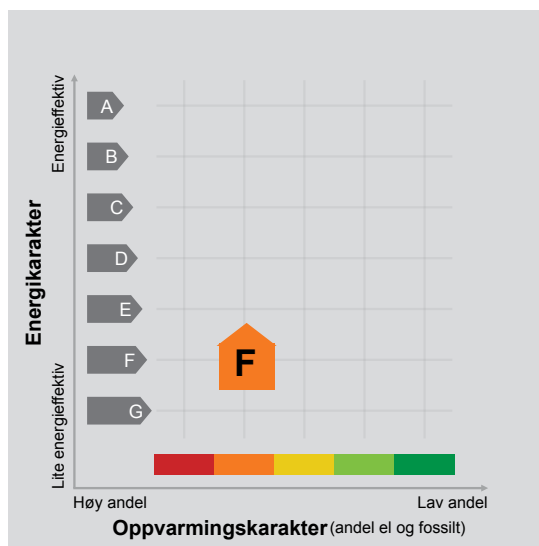
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Marius Gamst Helgesen	79f1e5a299fb094ea1bea58 093cc78b356832553	11.02.2024 22:53:31 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1004240022

- 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>

ENERGIATTEST

Adresse	Borger Withs gate 15
Postnummer	0482
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	224
Bruksnummer	79
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80550626
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	93099e80-7287-42c9-b291-78137a7b0229
Dato	19.02.2024



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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

9. 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



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 4 500/5 100/5 700 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


Rett skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til 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 eiendoms-megler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Borger Withs gate 15
0482 OSLO**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Safar Pirotee**Oppdragsnummer:** 1004240022**Telefon:** 408 00 443
E-post: safar.pirotee@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.***Eventuelle forbehold:** _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

23.02.2024

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre