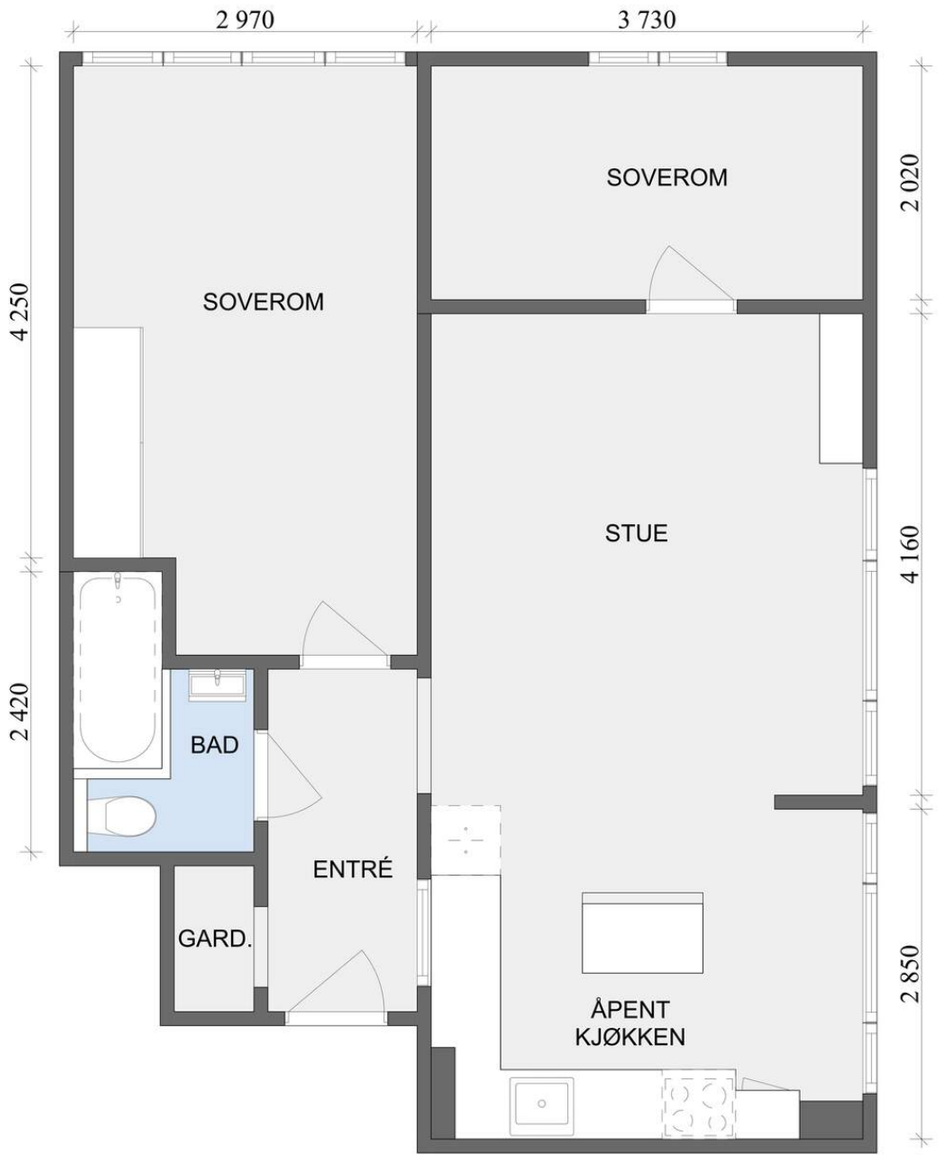
aktiv.

Bøgata 10A



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

aktiv.

Mats Ergo

Partner / Eiendomsmegler

Mobil 91 56 60 81
Email mats.ergo@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling
Grønland/Bjørvika
Grønlandsleiret 23
0190 Oslo

DITT NYE HJEM?

Drømmen om å bo rolig men sentralt med umiddelbar nærhet til det urbane livet Oslo har å by på kan nå bli oppfylt. Hvis du ser etter en romslig leilighet med tregulv, mye sjarm og en populær beliggenhet på Thorbjørn Egners Plass har du kommet til rett sted.

Boligen ligger fritt til i 3.etg med hyggelig utsyn mot Thorbjørn Egners Plass, byen og fjorden. En åpen og romslig 3-roms leilighet med store vindusflater og mye deilig dagslys. Den gode takhøyden og det originale tregulvet sørger for en herlig atmosfære.

Kort om boligen:
•Hjørneleilighet
•Romslig stue med gode møbleringsmuligheter
•Stilrent kjøkken fra 2016
•Originale tregulv
•To gode soverom
•Bilfritt torg rett utenfor
•Fellesvaskeri
•To kjellerboder
•Ingen forkjøpsrett
•En rekke kollektivtilbud i umiddelbar nærhet
•Bussholdeplass rett rundt hjørnet
•Kort avstand til "alt"

Hilsen
Mats Ergo

Nøkkelinformasjon

Prisantydning:	5 800 000
Fellesgjeld:	156 959
Totalt:	5 956 959 + omk.
Omkostninger:	21 125
Totalt inkl. omkostninger:	5 978 084
Felleskostn.:	5 026 per mnd.
Selgere:	Andrea Scholze og Magnus Svenneby Plur
Boligtype:	Leilighet
Eierform:	Aksje
Byggeår:	1938
Bra/P-rom:	60 m²/ 59 m²
Ant. rom:	3
Gnr./bnr.:	231/78
Oppdragsnr.:	18230071

Innhold

Velkommen 1
Standard 3
Tilstandsgrader 4
Idylliske Kampen 5
Beskrivelse av eiendommen 5
Aksjelaget/Økonomi 32
Offentlige forhold 32
Prisantydning inkl. omkostninger 33
Øvrige kjøpsforhold 33
Nabolagsprofil 36
Tilstandsrapport 39
Egenerklæring 56
Vedtekter 61
Løsøre og tilbehør 70
Boligkjøperforsikring 72
Forbrukerinformasjon om budgiving 75
Budskjema 76

BØGATA 10A

STANDARD

Leiligheten innehar en normalt god standard, men overflater er stedvis prege bruksslitasje.
Fliser i entre og bad, malt tregulv i kott/garderoberom, forøvrig lakkert tregulv.

Lyse, glatte, folierte, fronter fra IKEA med laminat benkeplate og nedfelt rustfri oppvaskkum samt ettgreps kjøkkenbatteri. Mosaikkfliser over deler av benk. Integrert komfyr med induksjons platetopp, oppvaskmaskin og kjøl/frys. Det er montert hovedstoppekraner i benkeskap for kjøkken. Det er ikke montert komfyrvakt. Plassbygget, malt innredning fra opprinnelsen som høyskap og overskap.

Ny del av kjøkkeninnredningen fra IKEA er oppført i 2016 i henhold til tidligere eier. Innredningen vurderes å være i funksjonell tilfredsstillende stand og ingen symptom på fukt eller skader ble påvist i utsatte soner.

Badet ble rehabilitert i 2011 i antatt selskapets regi med blant annet nytt plast gulvsluk med klemring for foliemembran. Fliser på gulv, fliser og mosaikkfliser på vegger. Porselensservant med et greps servantbatteri. Veggmontert speil med overliggende lyspunkt over servant. Veggklosett. Innebygget badekar med termostat badebatteri og to dusjhoder. To veggmonterte hyller.

Det er etablert innspeksjonsluke under innebygget badekar. Badet er oppført med en åpen samlestokk med stoppekraner over himling i badet med adkomst via inspeksjonsluke.

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

TILSTANDSGRADER

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

Forhold som har fått TG2:
Åpent kjøkken: TG-2 er satt med tanke på at ventilatoren er montert i en lavere høyde (42 cm) over platetopp enn hva som er anbefalt med tanke på brannsikkerhet.

Elektrisk: TG-2 er satt med tanke på manglende Samsvarserkæring på elektrisk arbeid utført i leiligheten.

Vannbåren varme: Levetidsbetraktninger til radiatorer er 60-80 år. TG-2 er satt med tanke på alder på radiator, radiatorrør og radiatorkraner fra byggeår.
Alder er i seg selv et symptom på slitasje/utidsmessighet/svikt, osv.

Ventilasjon: TG-2 er satt med tanke på manglende sug gjennom avtrekksventil i bad og redusert luftutveksling i leiligheten.

Bad/WC: TG-2 er satt med tanke på dårlig ventilering av rommet som medfører en økt og uønsket fuktbelastning i badet.

Gulv: TG-2 er satt med tanke på at fliser i entre ikke er montert i henhold til forventet faglig standard med varierende fugebredde, usymmetrisk montering og stedvis manglende fugemasse, knirk under fliser entre, lakkert tregulv i ett soverom er preget av aldring og bruksslitasje, at tregulv generelt er preget av bruksslitasje, stedvis større glipper mellom trebord og stedvis knirk.

IDYLLISKE KAMPEN

Kampen ligger høyt og fritt, og er kjent for sitt særegne, trivelige og barnevennlige bomiljø. En unik blanding av sjarmerende trehusbebyggelse og flotte teglsteinsgårder med store, grønne lunger imellom. Her får man virkelig følelsen av å være på taket av Oslo, samtidig som du har umiddelbar nærhet til storbyen.

Dette området har noe å by på for alle og enhver. Ønsker du en bedre middag ligger velrennomerte Kampen Bistro rett borti gata. Her kan du nyte riktig god husmannskost i det mange mener er blant Oslo beste restauranter. Bistroen deler hus med bydelshuset på Kampen og har en hjemmekoselig atmosfære med brune bord, "loppemarkedsfunn" og stearinlys. Med uteservering om sommeren og regelmessige konserter er dette et populært møtested for Kampianerne. Er du kaffetørst så finner du Kampen Kaffe og Bar to etasjer ned som serverer deg førsteklasses espresso. Farine er også rett i nærheten med god kaffe og kjempegode brød, bakevarer og pizza.

Med Øya-festivalen nyetablert i Tøyenparken, finner du Norges største musikkfestival fem minutter unna. På sommerstid arrangeres også Kampendagene, en ordentlig folkefest tre dager til ende. Da fylles gatene med karneval og barneteater for de minste og musikk fra Kampen Janitsjarorkester. På kveldstid fortsetter arrangementet innendørs med nachspiel på Kampen Scene i Kampen Bydelshus.

Skal du brenne kalorier, finner du både Sats Kampen (Hedmarksgata) og Fresh Fitnes (Ensjø) kun et par minutters jogging fra din egen dør. Alternativet er en opplevelsesrik etappe i Kampen Park, Tøyenparken og Botanisk hage som grenser til hverandre og har flotte stier for lange gå- og løpeturer. Liker du ishockey eller foretrekker skateboard, er det kort vei til Jordal Amfi og Jordal Skatepark. Kampen Park er også et populært sted å tilbringe late sommerdager med grilling og gode venner.

Med Kampen Skole, Kampen kunstbarnehage og flere andre barnehager like i nærheten er området særdeles barnevennlig. Ikke mange bydeler er forunt å ha sin egen bondegård. Kampen Økologiske Barnebondegård ligger mellom Kampen skole og T-banestasjonen på Ensjø. Den ble opprinnelig startet i 1994 av tre jenter som syntes det var for lite dyr i nærmiljøet, og ville ha en bondegård. Siden starten har bondegården på Kampen huset små og store dyr, tatt i mot over 200 000 barn og voksne og vært et sted der bydelens barn kan lære om husdyr, gårdsliv og grønnsaker.

Bebyggelse
Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Adkomst
Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Byggemåte
Lavblokken er oppført med betong grunnmur, støpte kjellergulv. Murkonstruksjon som er pusset og malt mot bakgård og forblendet med fasadeplater mot gate. Dekker/etasjeskillere i armert betong. Flatt tak antatt tekket med papp/folie.Trappeoppganger er pusset opp i 2017. 2-lags isolerglass vinduer fra 1993.

Areal
Leiligheten ligger i 3.etg.
P-ROM: 59 kvm
S-ROM: 1 kvm
BRA: 60 kvm

Følgende rom inngår i primærareal: Entre, bad/wc, åpent kjøkken, stue, 2 soverom.

Følgende rom inngår i sekundærrareal: Kott/garderoberom

Utover overnevnte areal disponerer leiligheten to kjellerboder på henholdsvis ca 3,8 kvm og 4,3 kvm. Takhøyde i stue er målt til 2,65 m.

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

Oppvarming
Sentralvarme, radiatorer fra byggår.

Tomten
Eiet tomt. Tomtens grunnareal: 390 m² Fellestomt. Tomtens grunnareal: 390 kvm.

Parkering
Parkering i gate etter gjeldende bestemmelser. Beboerparkering i området.

Vei/vann/avløp
Offentlig tilknyttet.

INTERVJU MED SELGER

Hvorfor skal dere flytte?
Vi hadde egentlig ikke tenkt til å flytte, men fikk muligheten til å kjøpe et hus, som vi ikke kunne la gå fra oss. Det er veldig vemodig å måtte selge leiligheten, for vi trives så godt her og har blitt så glade i naboene.

Hva har dere likt spesielt godt med leiligheten og kommer til å savne mest?
Beliggenheten, midt i smørøyet på Kampen. Nærheten til alt, og følelsen av å bo i en liten landsby. Miljøet på Kampen er ulikt de fleste steder i byen, og dette spesielle naboskapet kommer vi virkelig til å savne. Her låner folk bort verktøy og hengere og annet som trengs, og hjelper andre med å skru opp skap, selv om de ikke kjenner dem.

Hester og esler i gatene, julegrantenning og flere andre koselige tilstelninger på torget.

Utsikten, både mot torget og kirken, mot Ekebergåsen, og mot fjorden. Å sitte med morgenkaffen og se utover en solskinnsmorgen er helt magisk.

Å kunne dempe belysningen på badet og ta seg et langt, varmt bad er vidunderlig når man trenger litt avslapning.

At det er en hjørneleilighet er noe vi har satt stor pris på, med masse utsyn og lys gjennom vinduene.

Vi lånte bort leiligheten til en venninne i en uke i fjor sommer. Det første hun sa til oss etter uken var "det føles som om jeg har vært på ferie i Italia!"

Hvordan er naboene?
Virkelig verdens beste naboer! Det er et åpent og vennlig miljø blant naboene i gården. Det føles som et fellesskap der man kan få seg gode venner. Vi kommer virkelig til å savne dem!

Dugnader to ganger i året føles som en hagefest med venner og kjente, der dugnaden alltid avsluttes med grillmat og drikke etter eget ønske, sponset av aksjelaget.

Hvordan er styret?
Styret er kjempebra. De svarer raskt, imøtekommer behov så godt som mulig, og jobber hele tiden for fellesskapet i gården.

Hva har dere betalt i strømregning sommer og vinter?
Mellom 200 og 500 kr i måneden. Som regel rundt 300 kr.

Hva har dere likt best med området?
At det er sentralt, men rolig, og at det føles som en oase i byen. Vi har flere ganger overhørt turister snakke om at det ikke finnes noen andre steder som Kampen i Oslo. I tillegg alle de fantastiske kaféene og restaurantene i området.

For de med barn er det babysang i kirken, boltreplass i hagen og Kampen økologiske barnebondegård rett borte ved t-banen. Til bondegården gikk vi gjerne før vi fikk barn også. Der kan man kjøpe seg en nystekt vaffel, hilse på dyrene og grille i bålpanne eller den koselige grillhytta.

Å sole seg i Kampen park eller rusle ned til Botanisk Hage gjør godt for både kropp og sjel, og ofte kan man finne en gratis skatt på

Hvor lenge har dere sol på balkongen?
Vi har jo ikke balkong, men har sol inn minst ett av vinduene fra soloppgang til solnedgang.

Istedenfor å sitte på en balkong har vi sittet mye ute på torget eller i bakgården, med en kaffe og en god bok i solen. Den store grillen i bakgården er også veldig fin å ha hvis man vil feire bursdag, eller bare grille litt.

Har dere noen favoritt-restauranter eller kafeer i området?
Favorittrestauranten er helt klart Kampen Bistro. Kjempegod mat til en overkommelig pris, utrolig god drikke, og kunnskapsrike, hyggelige og hjelpsomme ansatte. Og konserter. Virkelig et sted man blir stamgjest!
Vi har flere favorittkaféer, men Farine rett over torget er en av de på topp (vi synes de har byens beste pizza), samt "vår egen" Kampen Kaffe og Bar i første etasje i gården.

Vinter - vår - sommer og høst. Hvordan er de ulike årstidene i boligen og området?
Det er nydelig å se og oppleve hvordan årstidene forandrer seg fra leiligheten, fra blomstrende kirsebærtrær på torget, fullt av frodige og grønne trær og vekster, og blomstrende bakgård, til vakre høstfarger på trærne og gjessene som flyr avsted på høsten, til snø, juletre og fyr i bålpannen på torget.

Til slutt - beskriv boligen med tre ord!
Beliggenhet, utsikt, idyll.

Boligen ligger høyt og fritt til i 3.etg med mye deilig dagslys fra to sider.

Boligen har gjennomgående originale tregulv.

Stuen har god plass til en ordentlig sofa og tv-krok.

Den gode planløsningen og takhøyden sørger for en luftig atmosfære.

BJØRLO

Størrelsen på boligen gjør det mulig for store sosiale soner med plass til mange gjester.

Kjøkkenet har en åpen løsning mot stuen, perfekt for sosiale sammenkomster.

Stilrent kjøkken fra Ikea med originale høyskap og overskap samt laminat benkeplate.

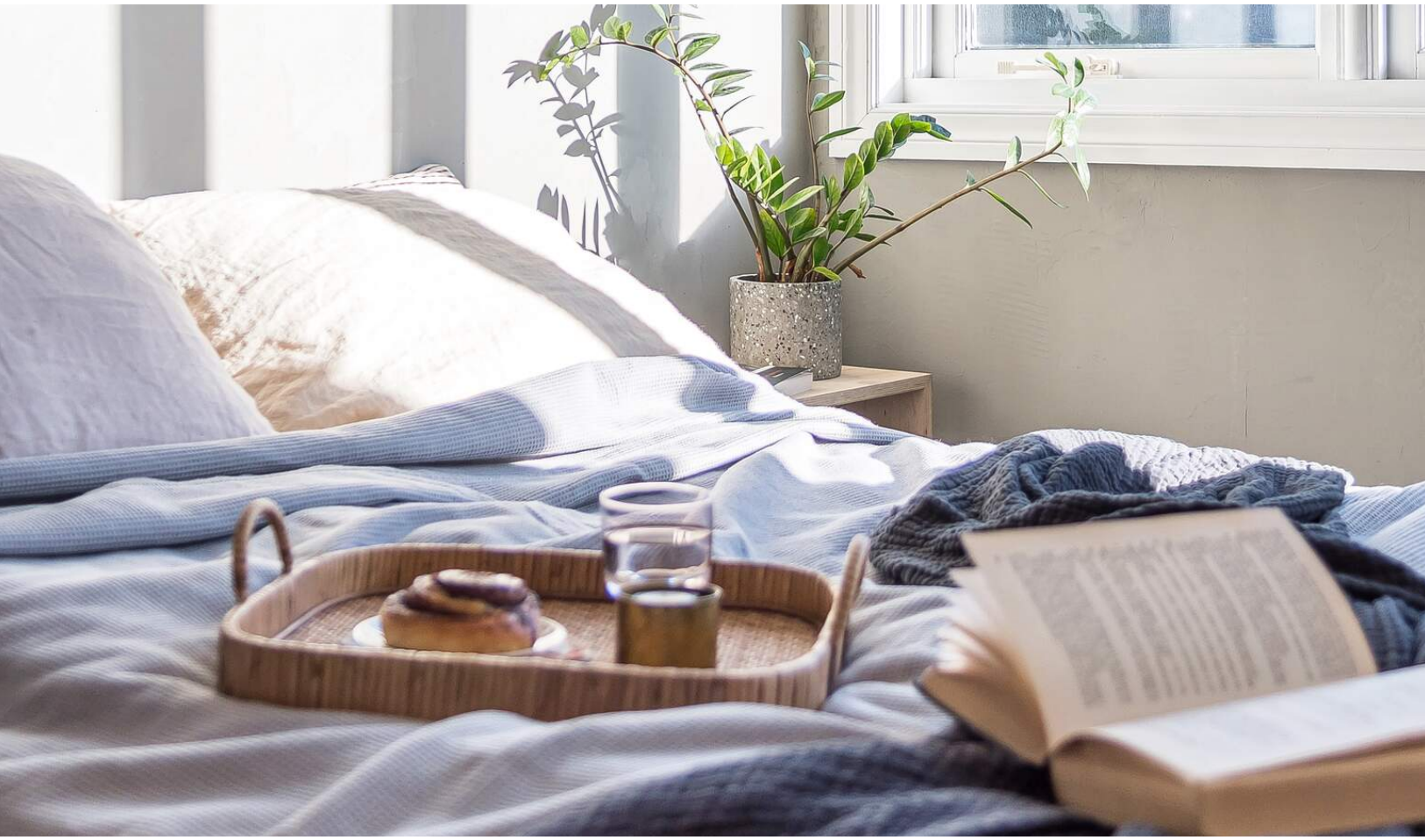
De store vindusflatene sørger for en lys og trivelig arbeidssone.

Kjøkkenet er god utstyrt med mye skap- og benkeplass, integrert i innredningen er induksjons platetopp, oppvaskmaskin og kjøl/frys.

Ved kjøkkenet er det plass til et koselig spisebord hvor du kan nyte måltider til den fine utsikten.

Hovedsoverommet er romslig med god plass til dobbeltseng og tilhørende nattbord.

Rommet har en skyvedørsgarderobe og kommodeløsning som sørger for gode oppbevaringsmuligheter.



SMÅTROLLEN
OCH DEN
STORA ÖVERSVÄMNINGEN
ULVESKOGEN
TIL HUTTETUENES LAND
Øers nye klær
INGER HAGERUP
SÅ RART
Folk og røvere i
KARDEMOMME BY
AV THORBJØRN EGNER

Soverommet har god plass til en seng (140-180x200 cm) og øvrige soveromsmøblement.

De store vindusflatene slipper inn rikelig med naturlig lys. Rommet egner seg godt som hjemmekontor (ta bort sengen), barnerom eller gjesterom.

Lyst baderom fra 2011 med gulvvarme, badekar, toalett, servant og speil. Det hvite skapet over badekaret slås ned til et stellebord.

Første møte med boligen er en lys entrè med omkledningsrom som sørger for mye oppbevaring.

NØKKELINFORMASJON:

AKSJELAGET/ØKONOMI

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

Forretningsfører/styreformann
Eiendomsnøkkelen Forvaltning AS, c/o Postboks 6648 St Olavs plass Akersgata Eiendom AS, 22 99 33 80

Forkjøpsrett
Nei.

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

Dyrehold
Dyrehold er tillatt etter godkjenning fra styret.

Forsikring
Eiendommen er forsikret i Gjensidige Forsikring med avtalenummer 83519504. Årlig fullforsikring.

Formuesverdi
Formuesverdi som primærbolig er på kr. 1 216 148,- per 31.12.21
Formuesverdi som sekundærbolig er på kr. 4 378 132,- per 31.12.21

Felleskostnader
kr 5 026 pr. mnd.

Fordeling av felleskostnad:
- Renter kr 637,-
- Avdrag kr 707,-
- Fellesutgifter kr 3 262,-
- Fellesvaskeri kr 33.33,-
- Kabel-tv/internett kr 387,-

Felleskostnader inkluderer:
Nedbetaling av renter og avdrag på fellesgjeld, kommunale avgifter, trappevask, varmtvann og oppvarming og forsikring.

Organisering som aksjelag innebærer at en aksjeeier kan bli ansvarlig for felleskostnader andre aksjeeiere ikke betaler. Enkelte aksjelag er tilknyttet en sikringsordning som reduserer aksjelagets risiko for tap på grunn av aksjeeiernes betalingsmislighold. En avtale om sikringsordning kan sies opp, være tidsbestemt og beløpsmessig avgrenset.

Andel fellesgjeld/fellesformue
Andel fellesgjeld kr 156 959,- pr. 31.12.22
Andel fellesformue kr 28 080,- pr. 31.12.22

Lånevilkår
Borettslagets totale gjeld: kr 2.892.346,- pr 31.12.2022
Långiver: Eiendomskreditt
Låntype: Annuitetslån
Rentesats: Rente 4.85%, flytende rente Dato for siste termin: År 2041

På bakgrunnav renteøkningen i pengemarkedet økes renten på lån med 0,25%.
Ny nominell rentesats blir etter dette 5,01%

Sikringsordning
Aksjelaget er ikke tilknyttet en sikringsordning mot tap av felleskostnader.

Faste løpende kostnader
Ny eier må påregne kostnader for innboforsikring, felleskostnader, strøm, fremtidig eiendomsskatt m.m

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse
Det er utstedt ferdigattest på eiendommen.

Utleie
Utleie skal godkjennes av styret, det gis i utgangspunktet kun etter skriftlig søknad ett år av gangen.

Konsesjon
Eiendommen er konsesjonsfri.

Odel
Det er ikke odel på eiendommen.

Diverse
Ved bruk av fellesvaskeri i selskapet belastes dette med et engangsbeløp pr år kr 400,-

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

OFFENTLIGE FORHOLD

Eiendommens betegnelse
Orgnr. 930672114 i Oslo kommune.

Heftelser/rettigheter/forpliktelser
1966/506229-1/105 Rettighet 01.04.1966

Rettighetshaver:OSLO KOMMUNE
Org.nr: 958935420
LEIEAVTALE
ÅRLIG AVGIFT NOK 290
MED FLERE BESTEMMELSER

2011/501693-1/200
Pantedokument
28.06.2011
BELØP: NOK 5.000.000
Panthaver:EIENDOMSKREDITT AS
Org.nr: 979391285

Reguleringsmessige forhold
Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

PRISANTYDNING INKL. OMKOSTNINGER

5 800 000,- (Prisantydning)
156 959,- (Andel av fellesgjeld)

5 956 959,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger
5 000,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))
2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))
3 850,- (Noteringsgebyr forretningsfører)
9 475,- (Transportgebyr)

21 125,- (Omkostninger totalt)

5 978 084,- (Totalpris inkl. omkostninger)
Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer. Andel fellesgjeld følger boligen og skal således ikke innbetales ved overtakelse.

Oppgjør
Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Kjøpekontrakt
Partene skal signere kjøpekontrakt etter aksept av bud.

Overtakelse
Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Boligkjøperforsikring
Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Meglerforetaket mottar kr 2 300/2 700/2 600 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

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

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

Budgivning i forbrukerforhold
Budgivere oppfordres til å legge inn bud via «Trygg Budgivning». Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter.

Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

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

Liste over løsøre som ikke skal følge med:

- Ingen lamper følger med, med unntak av lamper i gangen, i det grønne kottet og på badet.
- Stringhylle og trehylle ved vindu på kjøkkenet følger ikke med.
- Stringhylle på lite soverom følger ikke med.
- Plantevegg følger ikke med.
- Knaggrekke i gangen følger ikke med.

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

Vilkår ved salg
Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring.

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand.

Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.
Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse.

Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

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

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

Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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

Vederlag og rett til dekning av utlegg
Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,75% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget samt øvrige utlegg. Dette inkluderer tilrettelegging, markedsføring, prospekt, foto, visning, info offentlige registre og sikkerhetsstillelse. Provisjonsbasert vederlag og øvrige vederlag er sammenlagt på kr. 104 890,-. Direkte utlegg 7 625,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket alle kostnader foruten provisjon i henhold til oppdragsavtalen dersom avtalen trekkes. Alle beløp er inkl. mva.

Salgsoppgave
Salgsoppgaven er opprettet 13.03.2023 og utformet iht. lov om eiendomsmegling av 29.06.2007. Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Informasjon om meglerforetaket
Fremtiden Eiendomsmegling AS
Grønlandsleiret 23, 0190 Oslo
Organisasjonsnummer: 982253896

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

Bøgata 10A

Nabolaget Kampen - vurdert av 294 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Enslige**
- **Etablerere**

Offentlig transport

Kampen Linje 60	1 min 0.1 km
Ensjø Linje 1, 2, 3, 4	6 min 0.5 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	14 min 1.2 km
Middelalderparken Linje 13, 19	17 min 1.5 km
Oslo S Totalt 18 ulike linjer	7 min 2.1 km

Skoler

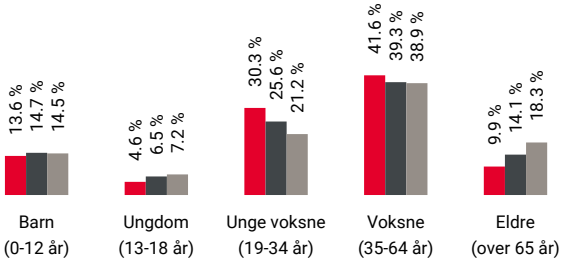
Kampen skole (1-7 kl.) 497 elever, 24 klasser	3 min 0.2 km
Nyskolen i Oslo (1-10 kl.) 115 elever, 10 klasser	7 min 0.6 km
Tøyen skole (1-7 kl.) 345 elever, 19 klasser	7 min 0.6 km
Jordal skole (8-10 kl.) 587 elever, 39 klasser	9 min 0.7 km
Fyrstikkalleen skole (8-10 kl.) 378 elever, 24 klasser	16 min 1.3 km
Etterstad videregående skole 588 elever, 41 klasser	13 min 1.1 km
Hersleb videregående skole	17 min

Opplevd trygghet
Veldig trygt 85/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 78/100

Naboskapet
Godt vennskap 75/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Kampen	3 197	1 809
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Kampen Kunstbarnehage (1-6 år) 25 barn, 2 avdelinger	1 min 0.1 km
Hola barnehage (1-3 år) 13 barn, 1 avdeling	1 min 0.1 km
Ullensakergata barnehage (0-6 år) 30 barn	2 min 0.1 km

Dagligvare

Coop Prix Kampen Post i butikk, PostNord	2 min 0.2 km
Bunnpris Kampen PostNord, søndagsåpent	3 min 0.3 km

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

Primære transportmidler

1. Tog/t-bane
2. Buss
3. Egen bil

Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

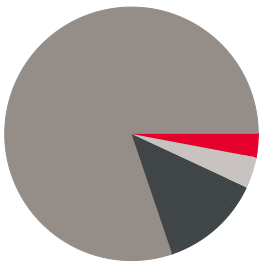
Støynivået
Lite støynivå 91/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 86/100

Sport

Kampen skole Aktivitetshall	2 min 0.2 km
Sverresgate park balløkke Ballspill	4 min 0.3 km
SATS Kampen	6 min
Fresh Fitness Ensjø	8 min

Boligmasse



- 3% enebolig
- 13% rekkehus
- 81% blokk
- 4% annet

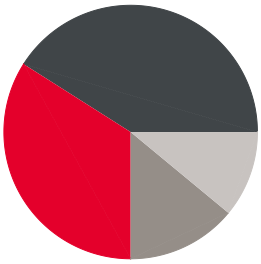
«Det er fin og sentral beliggenhet, veldrevet boligsameie, vakre parker og fine omgivelser, gangavstand til sentrum og byens ulike kulturtilbud.»

Sitat fra en lokalkjent

Varer/Tjenester

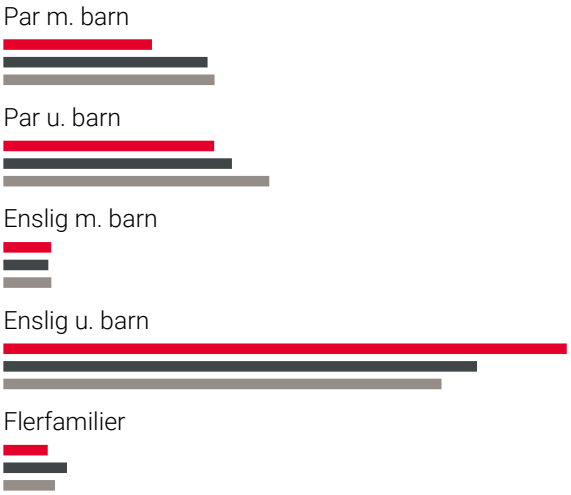
Tøyen Torg	6 min
Boots apotek Tøyen	6 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 34% i barnehagealder
- 41% 6-12 år
- 14% 13-15 år
- 11% 16-18 år

Familiesammensetning

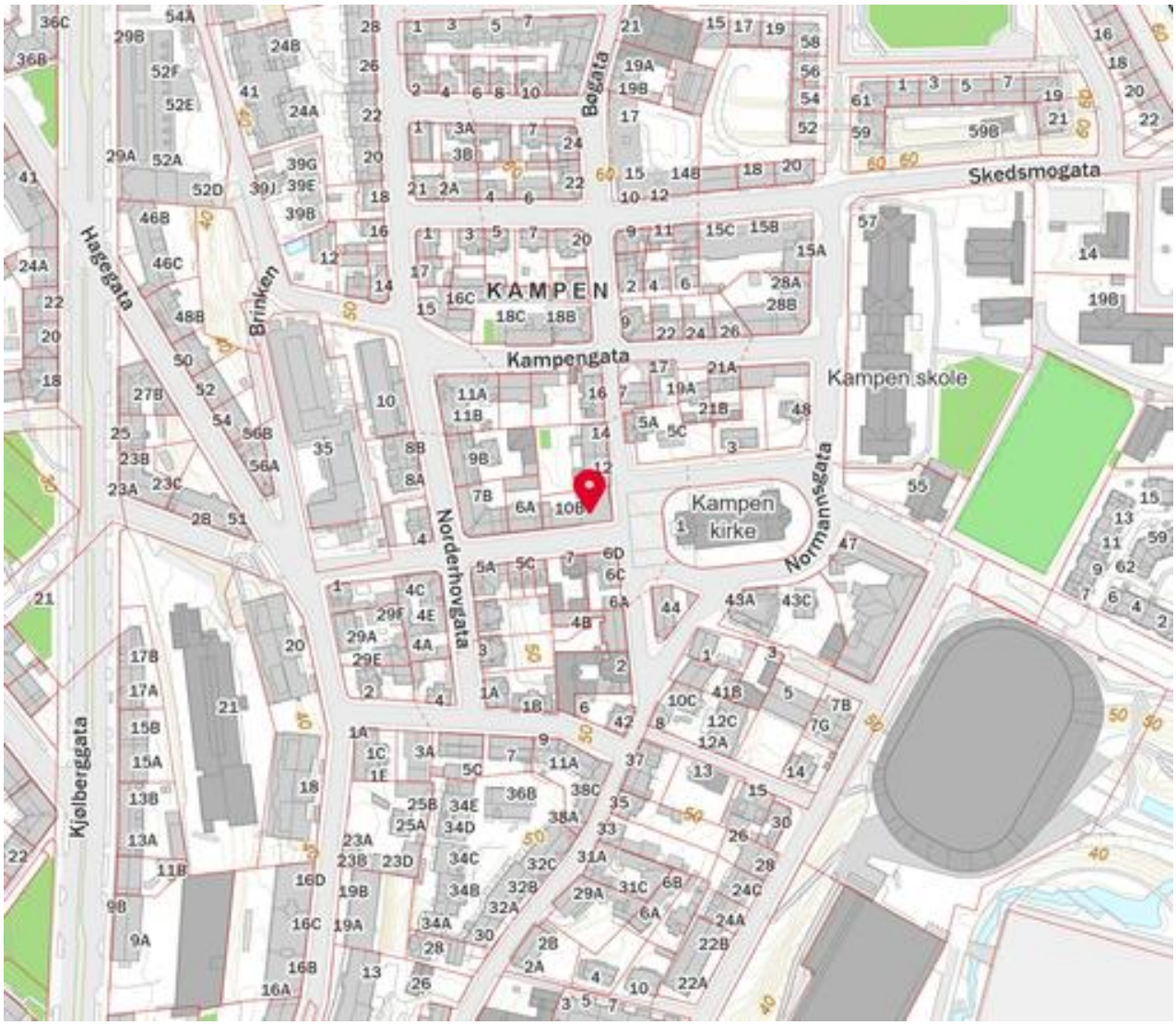


- Kampen
- Oslo og omegn
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	18%	33%
Ikke gift	71%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%

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



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

TILSTANDSRAPPORT EIERSKIFTE

– Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

TYPE BOLIG

Aksjeleilighet

ADRESSE

Bøgata 10A
0655 OSLO

SAMLET VURDERING

TG0	TG1	TG2	TG3	TGIU
0	11	6	0	0

RAPPORT UTFØRT AV:

Rønning Eiendomstaksering AS
Pål Andreas Rønning

Heggelibakken 4 375
OSLO

paal@taksthuset.no
99511869

1 TILSTANDSGRADENE

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

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

RAPPORTSAMMENDRAG

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

Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

BYGNINGSDELER MED TG2: TG-2

ÅPENT KJØKKEN

Totalvurdering:
Åpent kjøkken: Lyse, glatte, folierte, fronter fra IKEA med laminat benkeplate og nedfelt rustfri oppvaskkum samt ettgreps kjøkkenbatteri. Mosaikkfliser over deler av benk. Integrert komfyr med induksjons platetopp, oppvaskmaskin og kjøl/frys. Det er montert hovedstoppekraner i benkeskap for kjøkken. Det er ikke montert komfyrvakt. Plassbygget, malt innredning fra opprinnelsen som høyskap og overskap. Ny del av kjøkkeninnredningen fra IKEA er oppført i 2016 i henhold til tidligere eier. Innredningen vurderes å være i funksjonell tilfredsstillende stand og ingen symptom på fukt eller skader ble påvist i utsatte soner. TG-2 er satt med tanke på at ventilatoren er montert i en lavere høyde (42 cm) over platetopp enn hva som er anbefalt med tanke på brannsikkerhet.

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

ELEKTRISK

Totalvurdering:
Sikringsskapet er plassert i felles trappeoppgang med skrusikringer, halvautomatsikringer og automatsikringer. Hovedsikringen er på 2x35 ampere skrusikringer. Varmekabler i bad, montert nye i 2011. Downlight belysning i bad, montert nye i 2011. TG-2 er satt med tanke på manglende Samsvarserkæring på elektrisk arbeid utført i leiligheten.

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

VANNBÅREN VARME

Totalvurdering:
Levetidsbetraktninger til radiatorer er 60-80 år. TG-2 er satt med tanke på alder på radiator, radiatorrør og radiatorkraner fra byggeår. Alder er i seg selv et symptom på slitasje/utidsmessighet/svikt, osv.

Anbefalte tiltak:
Det må påregnes å skifte radiator på noe sikt.

VENTILASJON

Totalvurdering:
TG-2 er satt med tanke på manglende sug gjennom avtrekksventil i bad og redusert luftutveksling i leiligheten.

Anbefalte tiltak:
Det anbefales og utbedre ventilasjonen i leiligheten.

BAD/WC

Totalvurdering av sanitær og ventilasjon:
TG-2 er satt med tanke på dårlig ventilering av rommet som medfører en økt og uønsket fuktbelastning i badet.

Anbefalte tiltak sanitær og ventilasjon:
Det anbefales å etablere en bedre ventilasjonsordning i badet med høyere grad av luftutskiftning samt å utbedre badekarventil som er dels defekt/fjernet.

GULV

Totalvurdering:
TG-2 er satt med tanke på at fliser i entre ikke er montert i henhold til forventet faglig standard med varierende fugebredde, usymmetrisk montering og stedvis manglende fugemasse, knirk under fliser entre, lakkert tregulv i ett soverom er preget av aldring og bruksslitasje, at tregulv generelt er preget av bruksslitasje, stedvis større glipper mellom trebord og stedvis knirk.

2 OM RAPPORTEN

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

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

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

TAKSTRAPPORTEN

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/63ff42b00d329339d6daeda1

DOKUMENTASJON PÅ HÅNDVERKERTJENESTER:

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

HVORDAN UNDERSØKELSENE SKAL SKJE:

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

EGNE PREMISSER

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

3 INFORMASJON OM OPPDRAGET

Oppdrag opprettet: 01.03.2023	**Befaringsdato:** 01.03.2023	**Rapportdato:** 09.03.2023
Bestiller/rekvirent av rapport: Aktiv Eiendomsmegling ved Mats Ergo		

HJEMMELSHAVERE	
Navn: Andrea Scholze og Magnus Svenneby Plur	**Tilstede ved inspeksjon:** Ja
Selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av takstmannen: Ja **Kommentarer** Det er ikke avvik mellom egenerklæring og takstmannens registreringer.	

4 INFORMASJON OM TAKSTMANNEN

Navn: Pål Andreas Rønning	**Firma:** Rønning Eiendomstaksering AS
Adresse: Heggelibakken 4, 375 OSLO	
Telefon: 99511869	**E-post:** paal@taksthuset.no
Dato: 09.03.2023	**Sted:** OSLO

5 BOLIGINFORMASJON

Adresse: Bøgata 10A, 0655 OSLO		
Gårdsnummer: 231	**Bruksnummer:** 78	**Seksjonsnummer:**
Leilighetsnummer: 10	**Andelsnummer:**	
Kommunenummer: 0301	**Festenummer:**	
Boligtype: Aksjeleilighet	**Byggeår:** 1938	

Generell beskrivelse av boligen

Leiligheten innehar en normalt god standard, men overflater er stedvis prege bruksslitasje.

Lavblokk i 5 etasjer pluss kaldtloft beliggende til offentlig gate. Adkomst til leiligheten via portrom og trappeoppgang fra Nannestadgata.
Kommunalt vann og avløp.
Parkering i gate etter gjeldende bestemmelser. Beboerparkering i området.

Lavblokken er oppført med betong grunnmur, støpte kjellergulv. Murkonstruksjon som er pusset og malt mot bakgård og forblendet med fasadeplater mot gate. Dekker/etasjeskillere i armert betong. Flatt tak antatt tekket med papp/folie. Taket ble ikke besiktiget på befaringsdag.
Lavblokken fremstår som normalt godt vedlikeholdt mot gate. Fasaden mot bakgård har behov for oppgraderinger.
Lavblokken har vært utsatt for setninger i grunnen, dette gir seg utslag i bl.a stedvis sprekkdannelser i fasadeliv mot bakgård samt vesentlige sprekkdannelser og skjevheter i gulv og vegger i kjeller.
Trappeoppganger er pusset opp i 2017.

6 AREALINFORMASJON

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

3.ETASJE

BRA (P-ROM + S-ROM)	Primærrom	SekundærRom
60	59	1

Beskrivelse primærrom	Beskrivelse sekundærrom
Entre, bad/wc, åpent kjøkken, stue, 2 soverom.	Kott/garderoberom.

TOTALT

BRA (P-ROM + S-ROM)	Primærrom	SekundærRom
60	59	1

Beskrivelse av areal

Utover overnevnte areal disponerer leiligheten to kjellerboder på henholdsvis ca 3,8 m2 og 4,3 m2.
Felles vaskerom på loft.

7 BALKONG/ TERRASSE

Finnes ikke/ikke relevant

8 VINDUER/DØRER TG-1

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

Type
2-lags isolerglass vinduer fra 1993.
Det er etablert luftespalter i vindusrammer.

Lakkert og malt profilert dør mot fellesgang med sikkerhetslås og kikkehull fra senere tid, ukjent år. Døren er ikke brannklassifisert.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

Kommentarer
Vinduer og dør mot fellesgang er skiftet.

Punkterte glass Nei

Totalvurdering
Vinduer har nådd over halvparten av forventet funksjonstid. Det vil være større risiko for punktering av glass og større behov for vedlikehold i tiden som kommer.
Det ble ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

Tiltak Ja

Kommentarer
Vedlikehold/overflatebehandling av vinduer må påregnes.

9 ETASJESKILLE TG-1

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

Type Betong

Kommentarer
Etasjeskiller er av betong.

Skjevheter/svanker/kuler/svikt Ja

Kommentarer
Ved enkel laser nivellering for kontroll av skjevheter/høydeforskjeller på gulv ble det i:
Soverom (stort), målt ca 0,8 cm over en lokal lengde på ca 2,0 m.
Åpent kjøkken, målt ca 0,6 cm over en lokal lengde på ca 2,0 m.
Det ble forøvrig ikke registrert nevneverdige forhold av skjevheter i leiligheten.

10 ILDSTED

Finnes ikke/ikke relevant

11 ÅPENT KJØKKEN — TG-2

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

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

Kommentarer

Ingen tegn til fuktskader eller lekkasjer.

Fungerer avtrekk over stekesonen ? Ja

Vurdering og beskrivelse

Ventilator over komfyr, montert ny i antatt 2016. Avtrekksrør er ført ut av yttervegg via tilluftsventil.
Det ble registrert tilfredstillende sug i ventilatoren.
Ventilatoren er montert i en lavere høyde (42 cm) over platetopp enn hva som er anbefalt med tanke på brannsikkerhet. Forholdet bør utbedres.

Totalvurdering av kjøkken

Åpent kjøkken:
Lyse, glatte, folierte, fronter fra IKEA med laminat benkeplate og nedfelt rustfri oppvaskkum samt ettgreps kjøkkenbatteri. Mosaikkfliser over deler av benk. Integrert komfyr med induksjons platetopp, oppvaskmaskin og kjøl/frys. Det er montert hovedstoppekraner i benkeskap for kjøkken. Det er ikke montert komfyrvakt.
Plassbygget, malt innredning fra opprinnelsen som høyskap og overskap.
Ny del av kjøkkeninnredningen fra IKEA er oppført i 2016 i henhold til tidligere eier.
Innredningen vurderes å være i funksjonell tilfredsstillende stand og ingen symptom på fukt eller skader ble påvist i utsatte soner.
TG-2 er satt med tanke på at ventilatoren er montert i en lavere høyde (42 cm) over platetopp enn hva som er anbefalt med tanke på brannsikkerhet.

Tiltak Ja

Kommentarer

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

12 LOVLIGHET

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

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

Er dagens bruk i samsvar med godkjente byggetegninger? Ja

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse? Ja

Kommentarer

Ekspedisjons-Dokument, datert 16.02.1935.

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

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

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

Kommentarer

Brannslukkingsapparat innkjøpt nytt i 2023.
En røykvarsler fra 2020.

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

13 AVLØPSRØR — TG-1

Her vurderes: Innvendige avløpsrør

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? Ja

Kommentarer
Innvendige avløpsrør i leiligheten er montert nye i forbindelse med rehabilitering av badet i 2011 og modernisering av kjøkken i 2016.
Felles avløpsopplegg er montert nytt i 2011

Type Plast, Støpejern

Kommentarer
Plast avløpsrør er benyttet i leiligheten.
Felles støpejerns avløpsopplegg i bygget.

Er avløpssystemet luftet over tak? Ukjent

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

Er stakeluke tilgjengelig? Nei

Kommentarer
Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten.

Er det tilfredsstillende avrenning fra tappested? Ja

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

14 ELEKTRISK — TG-2

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

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

Foreligger det samsvarserklæring? Nei

Kommentarer
Ingen dokumentasjon fremvist.

Type sikringer Skrusikring, Automatsikring

Type anlegg Delvis skjult

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

Kommentarer
Det elektriske anlegget i leiligheten er kontrollert og godkjent via Elvia i 2023, dokument datert 06.02.2023.

Totalvurdering av elektrisk anlegg
Sikringsskapet er plassert i felles trappeoppgang med skrusikringer, halvautomatsikringer og automatsikringer. Hovedsikringen er på 2x35 ampere skrusikringer.
Varmekabler i bad, montert nye i 2011.
Downlight belysning i bad, montert nye i 2011.
TG-2 er satt med tanke på manglende Samsvarserkæring på elektrisk arbeid utført i leiligheten.

Tiltak Ja

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

15 VANNBÅREN VARME — TG-2

Her vurderes: Vannbåren varme

Type Radiatorer

Kommentarer
Sentralvarme.
Radiatorer og radiatorrør fra byggeår. To radiatorkraner fra byggeår, forøvrig fra senere tid, ukjent år.

Er reguleringsventiler trege eller ikke lar seg bruke? Nei

Er det innebygde rør? Nei

Er synlige rør isolert? Nei

Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv? Nei

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

Totalvurdering
Levetidsbetraktninger til radiatorer er 60-80 år.
TG-2 er satt med tanke på alder på radiator, radiatorrør og radiatorkraner fra byggeår. Alder er i seg selv et symptom på slitasje/utidsmessighet/svikt, osv.

Tiltak Ja

Kommentarer
Det må påregnes å skifte radiator på noe sikt.

16 VANNLEDNINGER — TG-1

Her vurderes: Innvendige vannledninger

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? Ja

Kommentarer

Innvendige vannrør i leiligheten er skiftet hovedsakelig i forbindelse med rehabiliteringen av bad i 2011 og i forbindelse med oppgraderingen av kjøkken i 2016.

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig? Ja

Er hovedstoppekran tilgjengelig? Ja

Kommentarer

Hovedstoppekraner for bad er montert i forbindelse med åpen samlestokk for vannopplegg over himling i bad med adkomst via inspeksjonsluke.
Hovedstoppekraner for kjøkken er montert i benkeskap i kjøkken.
Felles varmtvannsbereder i kjeller.

Er stoppekran funksjonstestestet? Ja

Kommentarer

Hovedstoppekraner for bad og kjøkken fungerer som tiltenkt.

Type Kobberrør, Plastrør

Kommentarer

Det er montert dels synlige krom kobberrør på vegger samt dels skjult plast røranlegg til tappesteder i badet. Plast vannrør montert i benkeskap i kjøkken.

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

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

17 VARMESENTRAL

Finnes ikke/ikke relevant

18 VARMTVANNSBEREDER

Finnes ikke/ikke relevant

19 VENTILASJON TG-2

Her vurderes: Ventilasjon (gjelder rom for varig opphold)

Type ventilering Naturlig ventilasjon

Kommentarer

Moderat/dårlig sug gjennom avtrekksventiler i bad.
Det er etablert tilluftsventil i yttervegg i kjøkken og stue. Tilluftsventil i kjøkken er benyttet for avtrekksrør fra ventilator og tilluftsventil i stue er tildekket av malt tapet bak fastmontert hylleløsning og kan derfor ikke benyttes.
Luftespalte er montert i vindusrammer.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? Ukjent

Totalvurdering

TG-2 er satt med tanke på manglende sug gjennom avtrekksventil i bad og redusert luftutveksling i leiligheten.

Tiltak Ja

Kommentarer

Det anbefales og utbedre ventilasjonen i leiligheten.

20 BAD/WC TG-2

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

TG-1 OVERFLATER

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

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

Kommentarer

Badet ble rehabilitert i 2011 i antatt selskapets regi med blant annet nytt plast gulvsluk med klemring for foliemembran.

Beskrivelse av overflate

Fliser på gulv, fliser og mosaikkfliser på vegger.
Porselensservant med et greps servantbatteri. Veggmontert speil med overliggende lyspunkt over servant. Veggklosett. Innebygget badekar med termostat badebatteri og to dusjhoder. To veggmonterte hyller.
Det er etablert innspeksjonsluke under innebygget badekar.
Badet er oppført med en åpen samlestokk med stoppekraner over himling i badet med adkomst via inspeksjonsluke.

Er det tilstrekkelig fall til sluk? Ja

Kommentarer

Baderomsgulv utenfor dusjsone/badekar er dels montert i vater og dels med noe fall til gulvsluk.
Høyde på dørterskel på baderomsside er ca 5,5 cm.

Ledes lekkasjevann til sluk? Ja

Er vindu eller dør plassert i våtsone? Nei

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

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

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

TG-1 MEMBRAN, TETTESJIKT OG SLUK

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

Er sluket tilgjengelig for inspeksjon? Ja

Type sluk Plast

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

Kommentarer
Klemring og membran er ikke synlig for kontroll på grunn av overliggende masse.

Er det rørgjennomføringer i gulv/vegg utover sluk? Nei

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

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk
Ingen avvik registreres.

TG-2 SANITÆR OG VENTILASJON

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

Er våtrommet ventilert? Ja

Kommentarer
Rommet har naturlig ventilering.

Er ventilasjonen funksjonstestet? Ja

Kommentarer
Avtrekk er testet med papir og det registreres dårlig sug gjennom avtrekksventilen.

Er det skader på utstyr og innredning? Nei

Kommentarer
Innredning og utstyr framstår uten skader.

Er det vegghengt toalett? Ja

Er det synlig drenering av lekkasjevann fra sisterne? Ja

Kommentarer
Det er etablert drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne.

Totalvurdering av sanitær og ventilasjon
TG-2 er satt med tanke på dårlig ventilering av rommet som medfører en økt og uønsket fuktbelastning i badet.

Anbefalte tiltak sanitær og ventilasjon Ja

Kommentarer
Det anbefales å etablere en bedre ventilasjonsordning i badet med høyere grad av luftutskiftning samt å utbedre badekarventil som er dels defekt/fjernet.

TG-1 FUKTMÅLING

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

Er det foretatt fuktsøk / fuktmåling? Ja

Vurdering og beskrivelse
Det ble søkt etter fukt i bad, det ble ikke registrert negative forhold.

Er det foretatt hulltaking? Ja

Vurdering og beskrivelse
Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom mot våtsone uten å påvise avvik.

DOKUMENTASJON

Her beskrives fremlagt dokumentasjon.

Dokumentasjon Nei

Kommentarer
Det ble ikke fremvist dokumentasjon på rehabiliteringen av badet.

21 GULV — TG-2

Beskriv
Fliser i entre og bad, malt tregulv i kott/garderoberom, forøvrig lakkert tregulv.

Totalvurdering
TG-2 er satt med tanke på at fliser i entre ikke er montert i henhold til forventet faglig standard med varierende fugebredde, usymmetrisk montering og stedvis manglende fugemasse, knirk under fliser entre, lakkert tregulv i ett soverom er preget av aldring og bruksslitasje, at tregulv generelt er preget av bruksslitasje, stedvis større glipper mellom trebord og stedvis knirk.

22 VEGGER — TG-1

Beskriv
Fliser og mosaikkfliser i bad, malt glassfiberstrie/plater/mur i åpent kjøkken, malt glassfiberstrie i soverom, malt tekstiltapet i stue, forøvrig malt mur.

Totalvurdering
Vegger fremstår som normalt godt vedlikeholdt.

23 TAK — TG-1

Beskriv
Malte plater i bad, treribber under malt mur i entre, forøvrig malt mur.

Takhøyden i stue er målt til 2,65 m.

Totalvurdering
Tak i ett soverom er lokalt preget av malingavflassing på et mindre område. Forøvrig fremstår tak som normalt godt vedlikeholdte.

24 INNERDØRER — TG-1

Beskriv
Malte, profilerte dører fra byggeår til bad og begge soverom.

Totalvurdering

Det ble ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

25 ANNET UTSTYR TG-1

Beskriv

Dørtelefon med åpner.
Frittstående skyvedørsgarderobe i ett soverom.
Fastmontert plassbygget hylleløsning i stue.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Aktiv EM Grønland Bjørvika

Oppdragsnr.
18230071

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Andrea Scholze	Magnus Svenneby Plur

Gateadresse
Bøgata 10A

Poststed	Postnr
Oslo	0655

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du eiendommen?

År: 2020

Hvor lenge har du bodd i boligen?

Antall år: 2

Antall måneder: 10

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

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

Initialer selger: AS, MSP

1

Document reference: 18230071

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Lagt nye fuger rundt vask og badekar. Byttet løse mosaikkfliser.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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: Gamle setningssprekker i kjellergulv. Tegn til gammel setningssprekk i stuetak.

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: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Utført reparasjoner og service på sentralfyren flere ganger. Styret i Bøgata 10 har dokumentasjon og detaljer.

Arbeid utført av: Jarotech

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Elkontroll for Elvia, utført av Omexon elsikkerhet as. Sak avsluttet uten funn av avvik. Kontroll av sentralfyren. Styret i Bøgata 10 har detaljene der.

Filer

Sak avsluttet.pdf

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 18230071

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

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

Beskrivelse: Radiator på hovedsoverom virker ikke, og den har ikke virket så lenge vi har bodd i leiligheten. Vi har heller ikke hatt behov for den. Vi har en avtale med styret om at den repareres i løpet av våren samtidig som termostater installeres på radiatorene. Radiatorene er aksjelagets eiendom. Ringeklokke på dør fra trappegang inn til leiligheten virker ikke. Har ikke virket mens vi har bodd i leiligheten. Stuegulvet har noe fargeforskjell under teppet. Mulig pga solbleking av udekket gulv rundt.

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 18230071

Tilleggskommentar

Vendebeslag på vinduer reparert av snekker i 2021.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 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).

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

Document reference: 18230071

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Andrea Scholze	2935c95c278ddd4ba314f5add4070ec44404d41c	13.03.2023 10:30:23 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Magnus Plur	83d8e499082aa45fe7fb234a9364b1038f863d3d	13.03.2023 10:29:10 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 18230071

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

nets

Vedtekter for A/S Bøgaten 10, org nr. 930 672 114

Vedtatt på generalforsamling 24.06.2009

1. Navn og Formål
Selskapets navn er A/S Bøgaten 10.

Selskapets formål er å drive eiendommen Bøgaten 10, gnr. 231, bnr 78 i Oslo, samt å gi aksjeeierne rett til bolig eller rett til forretningslokaler i selskapets eiendom. Eiendommen består av 16 leiligheter og 6 forretningslokaler.

2. Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold
Selskapets forretningskontor er i Oslo.

3. Aksjekapitalen
Selskapets aksjekapital er kr. 272.800,- fordelt på 2728 aksjer á kr. 100,- fullt innbetalt og lydende på navn.

4. Sameie i aksjer
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligene kan bli sameier i aksjer knyttet til leilighetene.

(2) Dersom flere eier aksjer sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jfr. vedtektenes pkt 4-2.

(3) Aksjene tilknyttet næringslokalene kan eies i sameie av flere.

5. Overføring av aksjer og godkjenning av ny aksjeeier
(1) En aksjeeier har rett til å overdra sine aksjer, men erververen må godkjennes av selskapets styre for at ervervet skal bli gyldig overfor selskapet.

(2) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med pkt 4 eller 6(2) i vedtektene. Samtykke kan ikke nektes ved eierskifte ved arv eller på annen måte når erververen er den tidligere eiers personlige nærstående eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje.

(3) Erververen har ikke rett til å bruke boligen/lokalet før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve aksjene.

6. Boretten for boligaksjeeiere/bruksrett for næringsaksjeeiere
(1) Hver aksjeeier gis enerett til å bruke en bolig i selskapet og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene, jfr. lov nr. 39/2003 om borettslag.

Tilsvarende gjelder for aksjeeiere med leierett til forretningslokale. Deres bruksrettigheter reguleres ikke av borettslagsloven, men av vedtektene, de enkelte leiekontrakter og husleieloven (lov nr. 17/1999).

(2) Aksjeeiere kan ikke benytte boligen/lokalet til annet enn avtalt formål uten styrets skriftlige samtykke. Bruken må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe/sjenanse for andre aksjeeiere. Næringsaksjeeierne skal gjensidig respektere hverandres spesialiteter og kan ikke drive konkurrerende virksomhet. De plikter også å iaktta alle forskrifter, påbud og krav som gjelder den virksomhet som utøves uten omkostninger for Selskapet. Næringsaksjeeierne plikter selv å fjerne avfall fra driften som går utover vanlig husholdningsavfall fra en boenhet.

Boligaksjeeiere må heller ikke foreta vesentlige forandringer av leiligheten, som f. eks. å flytte eller fjerne vegger, uten styrets skriftlige samtykke.

Aksjeeiere som har rett til næringslokaler kan foreta forandringer uten styrets skriftlige samtykke såfremt de ikke berører selve bygningen. Disse aksjeeierne bekoster selv all innredning og alt utstyr som driften nødvendiggjør, blant annet gjestetoalett uten at selskapet pådras noen omkostninger i den forbindelse.

(3) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen, og aksjeeierne plikter å respektere disse.

7. Fremleie eller bruksoverlating av bolig/lokale
Aksjeeierne kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre, men kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning dersom aksjeeieren samtidig bor der selv. Reglene om borett gjelder ikke aksjeeiere med rett til næringslokale. Fremleie eller bruksoverlating av lokalene er ikke tillatt uten Selskapets skriftlige samtykke og da bare på de vilkår Selskapet setter.

8. Fraflytting
Ved fraflytting skal boligen/lokalet være ryddet, rengjort og i forsvarlig god stand. Mangler kan selskapet kreve utbedret på aksjeeierens bekostning.

Alle nagelfaste innretninger, låser, beslag, nøkler, stikkontakter og ledninger, tilfaller ved fraflyttingen selskapet uten vederlag, selv om de er bekostet av aksjeeieren/brukeren.

9. Aksjeeierens vedlikeholdsplikt
(1) Den enkelte aksjeeier skal holde boligen/lokalet, og andre rom og annet areal som hører boligen/lokalet til herunder balkonger innvendig, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og

vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Plikten omfatter også nødvendig vedlikehold, reparasjon og utskiftning av slikt som vinduer og dører, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer. For næringslokalene omfatter aksjonærenes vedlikeholdsplikt også gatedørene, da disse kan være av forskjellige typer, men ikke bakdørene til oppgangene, som faller innunder selskapets vedlikeholdsplikt i henhold til pkt 10(3).

(3) Aksjeeieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til selskapets felles-/hovedledning. Aksjeeier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende.

(4) Aksjeeieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

(5) Aksjeeieren skal holde boligen og gården fri for insekter, skadedyr og sopp- og råteskader. Ved mistanke om ovennevnte plikter aksjeeieren straks å melde fra skriftlig til selskapet.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(7) Oppdager aksjeeieren skade i boligen/lokalet som selskapet er ansvarlig for å utbedre, plikter aksjeeieren straks å melde fra skriftlig til selskapet.

(8) Selskapet og andre nærings- og boligaksjeeiere kan kreve erstatning for tap som følger av at aksjeeieren ikke oppfyller pliktene sine, jfr borettslagsloven §§ 5-13 og 5-15.

10. Selskapets vedlikeholdsplikt

(1) Selskapet skal holde bygningen og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på aksjeeierne. Utvendig maling av vinduer anses for en del av fasadevedlikeholdet, som påhviler selskapet.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen/lokalet, skal selskapet holde ved like. Selskapet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen/lokalet dersom det ikke er til vesentlig ulempe for aksjeeieren.

(3) Selskapets vedlikeholdsplikt omfatter også reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler, reparasjon og utskifting av felles gatedører samt eventuell utskifting av leilighetenes/lokalenes ytterdører til oppgang.

(4) Aksjeeieren skal gi adgang til boligen/lokalet slik at selskapet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for aksjeeieren eller annen bruker av boligen/lokalet.

(5) Aksjeeieren kan kreve erstatning for tap som følge av at selskapet ikke oppfyller pliktene sine, jfr. borettslagsloven § 5-18. Bestemmelsen får tilsvarende anvendelse for næringslokalene.

11. Felleskostnader

(1) Den enkelte aksjeeier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av selskapet. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19. Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Selskapet kan endre felleskostnadene med én måneds skriftlig varsel.

(2)Når særlige grunner taler for det, skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig/lokale eller etter forbruk.

(3) Selskapets kostnader til behandling og oppfølging av overdragelse, pantsettelse av aksjer eller søknad om overlating av bruk/fremleie besørges dekket av vedkommende aksjeeier.

(4) Aksjeeieren har ikke anledning til å motregne eventuelle krav mot leien, men må eventuelt gjøre disse til gjenstand for særskilt søksmål.

12. Styret og dets vedtak

12-1 Styret

(1) Selskapet skal ha et styre bestående av en styreleder, to andre medlemmer samt ett varamedlem.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er 2 år. Varamedlem velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg.

12-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Styremedlemmene kan kreve at styret behandler bestemte saker.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

12-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede eller deltar i styrebehandlingen. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

12-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer i selskapet utad og tegner dets navn.

13. Generalforsamlingen

13-1 Myndighet
Gjennom generalforsamlingen utøver aksjeeierne den øverste myndigheten i selskapet.

13-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Styret kan bestemme at det skal innkalles til ekstraordinær generalforsamling. Styret skal innkalle til ekstraordinær generalforsamling når revisor eller aksjeeiere som representerer minst en tidel av aksjekapitalen, skriftlig krever det for å få behandlet et bestemt angitt emne. Styret skal sørge for at generalforsamlingen holdes innen en måned etter at krevet er fremsatt.

13-3 Innkalling til generalforsamling
(1) Generalforsamlingen innkalles ved skriftlig henvendelse til alle aksjeeiere med kjent adresse. Innkallingen skal være sendt senest en uke før møtet skal holdes. Tid og sted for møtet skal angis.

(2) Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles på generalforsamlingen. Forslag om å endre vedtektene skal gjengis i innkallingen.

(3) En aksjeeier har rett til å få behandlet spørsmål på generalforsamlingen som han eller hun melder skriftlig til styret i så god tid at det kan tas med i innkallingen. Har innkallingen allerede funnet sted, skal det sendes ut ny innkalling dersom det er minst en uke igjen til generalforsamlingen skal holdes.

13-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
1. Godkjenning av årsberetning fra styret.
2. Godkjennelse av årsregnskap
3. Anvendelse av overskuddet eller dekning av underskudd i henhold til den fastsatte balanse, samt utdeling av utbytte.
4. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
5. Fastsettelse av eventuell godtgjørelse til styret
6. Valg av revisor samt revisors lønn.
7. Andre saker som er nevnt i innkallingen

13-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger an annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

13-6 Stemmerett og fullmakt
Hver aksje gir én stemme på generalforsamlingen. Aksjeeier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen.

13-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 13-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av aksjeloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg anses den eller de valgt som får flest stemmer.

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

14. Vedtektsendringer, forholdet til aksjeloven og borettslagsloven

14-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i selskapets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen. Beslutningen krever tilslutning fra minst to tredjedeler av så vel de avgitte stemmer som av den aksjekapitalen som er representert på generalforsamlingen.

14-2 Forholdet til aksjeloven og borettslagsloven
Dersom ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om aksjeselskaper av 13.06.1997 nr. 34 og, for så vidt angår boligdelen, lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39 §§ 1-5, 4-2, kapittel 5 og omdanningsreglene i § 13-5.

aktiv.

Et hjem er mer enn vegger og tak.
Det er et sted for å skape gode minner preget av trivsel, omsorg og trygghet.

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

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

Ønsker du også å være med å bidra?
Send en SMS med kodeord "etgodthjem" til 2160, og du bidrar med 100 kroner.

I samarbeid med

SOS BARNEBYER
Et trygt hjem for alle barn

etgodthjem.no

NOTATER

NOTATER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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.

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

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.

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

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

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

HELP

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 renovert 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.

HELP
Rett skal være rett. For alle.

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 opplys-ningene 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 påreg-nelig 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.

HELP
Rett skal være rett. For alle.

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 forbudgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da 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.

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse:
Bøgata 10A, 0655 Oslo
Gnr. 231, bnr. 78, aksjenr. 1829-1956 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
18230071

Meglerforetak: Fremtiden Eiendomsmegling AS
Saksbehandler: Mats Ergo

Telefon: 23 08 07 00
E-post: mats.ergo@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: 13.03.2023

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Merleau-Ponty
ULYSSES
Bilmechoc
HAIENE
Homo deus
HAREN MED BYNE AV RAV
EDMUND DE WAAL
HELBREDENDE URTER
Billedkunst
GEORGE ORWELL 1984
NORSK DESIGN OG KUNSTHÅNDVERK A TIL Å

Hvor drømmer du om å bo?

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

aktiv.no

aktiv.
Tar deg videre