

aktiv.



Torshovgata 15B, 0476 OSLO

Meget attraktiv 2-roms med stort soverom, separat kjøkken og god planløsning. Gjennomgående og fin intern beliggenhet



Partner / Eiendomsmegler

Christian Wahl

Mobil 408 00 445

E-post christian.wahl@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Grefsen og Torshov

Torshovgata 8, 0405 OSLO. TLF. 21 63 63 63

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 650 000,-
Fellesgjeld: Kr 76 000,-
Omkostn.: Kr 23 688,-
Total ink omk.: Kr 4 749 688,-
Felleskostn.: Kr 4 603,-
Selger: Harald Kåre Valhaug

Salgsobjekt: Aksjeleilighet
Eierform: Aksje
Byggeår: 1939
BRA-i/BRA Total: 53/62 m²
Tomtstr.: 6697 m²
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 225, bnr. 300

Oppdragsnr.: 1004240070

Velkommen...

Velkommen til en attraktiv og velholdt 2-roms aksjeleilighet i 2. etasje, sentralt på Torshov.

Denne gjennomgående leiligheten har et stort soverom som vender mot et rolig gårdsrom, og en romslig stue med plass til både spisebord og sofagruppe, som vender ut mot et friområde og skole. Det separate kjøkkenet gir en praktisk arbeidsplass.

Leiligheten har flott lysinnfall og god planløsning, med mulighet for ombygging til 3-roms ved å flytte kjøkkenet til stuen, slik flere tilsvarende leiligheter har gjort. Dette gir ekstra fleksibilitet for de som trenger et ekstra soverom eller kontorplass.

Beliggenheten på Torshov er ypperlig, med alle nødvendige fasiliteter i nærheten: butikker, kafeer, restauranter, kulturtilbud og gode kollektivtransportforbindelser.

Ikke gå glipp av denne sjansen til å sikre deg en flott leilighet i et attraktivt område!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Bilder	21
Tilstandsrapport	34
Egenerklæring	47
Nabolagsprofil	52
Budskjema	62

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 53 m²

BRA - e: 4 m²

BRA totalt: 62 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 4 m² Bod i kjeller

2. etasje

BRA-i: 53 m² Entre, kjøkken, soverom, stue, kott og bad

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Leiligheten har en bod i kjelleren og en på loftet. Boden på loftet har skråtak, og arealet er målt er gulvarealet. Arealet av begge bodene er inkludert i bruksareal (BRA)

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

6697 m²

Tomtebeskrivelse

Meget pent opparbeidet felles gårdsrom med nydelige grønne område, beplantning og trær. Delvis hellelagt og med belegningsstein. Videre er det sittegrupper, lekeapparater, og sykkelstativer til beboernes benyttelse.

Beliggenhet

Supersentral beliggenhet på Torshov med nærhet til alle fasiliteter.

Fra leiligheten er det umiddelbar kort avstand til mange hyggelige grøntområder med mulighet for turer, rekreasjon eller lange behagelige sommerkvelder. Enden av Torshovgata har blitt miljøgate med idrettstilbud på den ene siden som bl.a. sandvullballbane, basket bane og minigolf bane, mens det på andre siden er teater og Trikkestallen restaurant.

I nærheten har du populære Torshovparken og Torshovdalen, begge med sitt egne flotte preg. Kort vei er det også til Akerselva som tar deg til Bjørvika i sør og Maridalsvannet i nord. Her har du flotte tur- og treningsområder. Treningsmuligheter har du også innen kort distanse med treningssentre som Myrens Sportssenter på Torshov, Fitness24seven på Storo, Sandaker treningssenter eller Sats Ringnes Park. En rask tur med det gode kollektivtilbudet i området frakter deg til flotte turområder i Oslomarka. Lett adkomst til Nordmarka ved hjelp av trikk nr. 11 og 12 til Kjelsås.

Fra leiligheten er det også kort avstand til Grünerløkka, Sagene, Storo og Nydalen. I tillegg til Torshov, så er disse områdene kjent for å være blant Oslos mest populære områder grunnet sine gode restauranter, utesteder, shoppingmuligheter osv. Området tilbyr et mangfoldig og spennende kulturtilbud i området med blant annet Soria Moria, med konserter, barer, restauranter og teater. Nieu Scene og Bistro på Soria Moria med en populær humorscene og god mat. Området kan også friste med en rekke spisesteder og kafeer, bl.a. Grisen på Oskar Braatens Plass, Åpent Bakeri/Lofthus pizza, Kaffebrenneriet m.m. Både Trikkestallen og Grisen har flott uteservering om sommeren. Det er også to hyggelige lokal barer få meter fra døren, vinbaren Lasarett og Bruun-Larsen. Rett i nærheten ligger legendariske Strøm-Larsen, butikken som er kjent i hele Oslo for sine gode kjøttvarer.

Adkomst

Enkel adkomst fra Torshovgata og Presidentgata.

Det vil bli satt AKTIV visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Barnehage/Skole/Fritid

Flere barnehager i nærheten.

Det er også kort vei til de fleste utdanningsinstitusjoner i Oslo. 30-bussen få minutter unna tar deg til Handelshøyskolen BI. Fra samme stopp er det enkel adkomst til Universitet i Oslo på Blindern ved bruk av 20-bussen.

Skolekrets

Boligen sogner til Lilleborg Barneskole og Voldsløkka Ungdomsskole. Fra høsten 2024 sogner elevene til Bentsebrua Ungdomsskole.

Offentlig kommunikasjon

Det er god offentlig kommunikasjon i nærområdet. Det er kun få minutter å gå til trikk 11, 12 og 18 som går hvert 5. minutt til bl.a. Grünerløkka/sentrum og Storo/Grefsen. Det er også umiddelbar nærhet til bussrute 20 til Majorstuen/Skøyen og Tøyen og bussrute 30 til BI Nydalen og sentrum/Grünerløkka/Huk/Bygdøy. Det er få minutter å gå til holdeplasser for Flybussen og Flybussekspressen. I rushtiden går 28-bussen fra Vogts gate direkte til Fornebu.

Bygningssakkyndig

Matias Utnem

Type takst

Eierskifterapport

Byggemåte

Utvendige bygningsdeler:

Grunnmur i betong.

Yttervegger i murverk med pusset og malte overflater.

Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein.

Sammendrag selgers egenerklæring

Har du kjennskap til eiendommen?

Svar: Ja

Når kjøpte du boligen?

Svar: 2011

Hvor lenge har du eid boligen?

Svar: 12 år, 10 mnd.

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

Svar: Ja

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: Byttet jordfeilbryter.

Arbeid utført av: El-effekt

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

Svar: Ja

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

Svar: Ja, avsluttet tilsynssak i mai 2021 fra Elvia, uten avvik.

Innhold

Velkommen til en attraktiv og velholdt 2-roms aksjeleilighet i 2. etasje, beliggende meget sentralt på Torshov. Denne gjennomgående leiligheten byr på et stort soverom som vender inn mot et rolig gårdsrom, og en romslig stue med god plass til både spisebord og sofagruppe, som vender ut mot et friområde og skole. Det separate kjøkkenet gir en praktisk og funksjonell arbeidsplass.

Leiligheten har et flott lysinnfall og en god planløsning, med mulighet for å bygge om til en 3-roms ved å flytte kjøkkenet inn i stuen, slik flere tilsvarende leiligheter har gjort. Dette gir ekstra fleksibilitet for de som ønsker et ekstra soverom eller kontorplass.

Beliggenheten på Torshov er ypperlig, med alle nødvendige fasiliteter i nærheten. Her finner du et rikt utvalg av butikker, kafeer, restauranter og kulturtilbud, samt gode kollektivtransportforbindelser.

Denne leiligheten er perfekt for både enslige og par som ønsker å bo i et attraktivt område med nærhet til alt du trenger. Ikke gå glipp av muligheten til å sikre deg denne flotte leiligheten!

Velkommen til visning med Partner/Eiendomsmegler Christian Wahl, tlf: 408 00 445

Standard

2. etasje:

Entré:

Fin entré med mulighet for hengeplass og skoskap. Dørcalling på vegg ved siden av inngangsdør

Malt himling, malte vegger og parkett på gulv.

Kjøkken:

Separat kjøkken med plass til liten spisegruppe. Hvit innredning med glatte fronter og benkeplate i tre. Komfyr med keramisk platetopp og vifte over kokesone. Integrert oppvaskmaskin og frittstående kjøle/fryseskap. Godt med skap- og benkeplass.

Radiator på vegg under vindu.

Malt himling, malte vegger og fliser på gulv

Soverom:

Romslig soverom med plass til dobbeltseng og tilhørende møblement. Stor skyvedørgarderobe med mye lagringsplass. Radiator på vegg under vindu.

Malt himling, malte vegger og tregulv

Stue:

Stor stue med god plass til sofagruppe og spisebord. Store vindusflater gir mye lys og en god romfølelse. Radiator på vegg under vindu.

Malt himling, malte vegger og parkett på gulv.

Bad:

Flislagt bad med klosett og dusjhjørne med innsvingbare glassdører. Servant med ettgreps blandebatteri og underskap, speil med lys på vegg.
Malt himling med downlights, fliser på vegger og gulv.

Skrivepult på soverom og lamper medfølger, hvis ønskelig.

Følgende TG2 er gjengitt fra eierskifterapporten:

- 1.1.1 Bad Overflate vegger og himling

TG2 vurderingen baseres på badets alder og at det er registrert forhold som sprekker i fuger og løse silikonfuger.

- 1.1.2 Bad Overflate gulv

TG2 vurderingen baseres på badets alder og registrerte forhold som sprekker i fuger og løse silikonfuger.

- 1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

TG2 vurderes ettersom membranen nærmer seg den forventede levetiden.

- 3.1 Andre rom

TG2 vurderes fordi det er registrert heksesot.

- 4.1 Vinduer og ytterdører

TG2 vurderes grunnet alder.

- 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

TG2 vurderes fordi mer enn halvparten av de forventede levetiden for kobberrør er overskredet.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Telia (Get) er boligaksjeselskapets leverandør av TV- og bredbåndstjenester.

Parkering

Gateparkering etter gjeldende bestemmelser. Det er beboerparkering i området. Den årlige prisen for å parkere i sonen, etter søknad hos kommunen, er kr 5940,- for bensinbil, dieselbil, hybridbil og ladbar hybridbil, og kr. 2000,- for elbil (helelektrisk).

Forsikringsselskap

Gjensidige Forsikring

Polisenummer

87300840

Diverse

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

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

Energi

Oppvarming

Oppvarming via radiatorer(fjernvarme) samt varme i gulv på bad.

Varmtvann og fyring er inkludert i fellesutgiftene.

Selskapet er tilknyttet Fortum Oslo Varme's fjernvarmenett som leverer varme til radiatorer og tappevann.

Energikarakter

E

Energifarge

Grønn

Aksjelaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 4 650 000

Formuesverdi primær

Kr 1 280 360

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 4 865 368

Formuesverdi sekundær år

2022

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Forretningsførsel, drift og vedlikehold, felles forsikring, kommunale avgifter, energi/fyring og tv- anlegg/ bredbånd

Felleskostnader pr. mnd

Kr 4 603

Andel Fellesgjeld

Kr 76 000

Fellesgjeld pr. dato

01.06.2024

Andel fellesformue

Kr 23 875

Andel fellesformue dato

31.12.2023

Aksjeselskapet

Aksjeselskap

Torshovgaten 15 AS

Organisasjonsnummer

821584752

Om aksjeselskapet

Styrets arbeid :

- Det ble gjennomført 10 styremøter i 2023 og flere møter med OBOS Prosjekt / Oslo

Låsservice for utskiftning av ytterdører.

Status på vedlikeholdsplan:

Det ble utarbeidet en vedlikeholdsplan av OBOS Prosjekt høsten 2022. Dette i tråd med tidligere generalforsamlinger. Styret har fokusert på å gjennomføre anbefalte tiltak som inkluderer;

- Spekket innvendige overflater i kjeller og fellesarealer.
- Tettet "hull" i ventilasjonsluker, forebyggende mot skadedyr.
- Bestilt inspeksjon av bunnledninger (gjennomført Q1 2024).
- Oppgradert belysning i fellesområder.
- Påbegynt arbeid med å innhente tilbud for nye vinduer.

Nye inngangsdører med chip:

Styret har tidligere innhentet tilbud på inngangsdører med chip. Utskiftning av nye inngangsdører ble ansett som søknadspliktig. Prosjektet skal gjennomføres tredje kvartal 2024. Alle beboere vil motta nye nøkler og få mulighet til å åpne ytterdører med app på mobilen. Styret har også mottatt tilbud på skifte av inngangsdører til leilighet med samme nøkkelsystem, forslag blir fremlagt på årsmøtet.

Nye avtaler:

Styret har signert serviceavtale med leverandør mot rotter og mus. Det er installert åtestasjoner i bakgården som følges opp jevnlig, anbefalte tiltak følges opp av styret.

Styret har gjennomført to dugnader.

Kommende vedlikehold:

Styret jobber med å innhente tilbud på nye vinduer, det er planlagt å skifte ut dagens vinduer i 2025. Det er ventet at vindu, kombinert med nye ytterdører vil føre til en vesentlig oppgradering av borettslagets energieffektivitet. Styret vil undersøke ulike støtteordninger i forbindelse med disse prosjektene.

Vaktmestertjeneste

Boligaksjeselskapet har avtale om vaktmestertjeneste med Rudolfsen Vaktmesterservice.

Renhold

Boligaksjeselskapet har avtale med Frode Gran Service AS om renhold av Boligaksjeselskapets fellesarealer.

Vaskeri

Fellesvaskeriet ligger i kjelleren og skal brukes i henhold til gjeldene regler. Vaskelistene finnes digitalt og lenke til listene henger på oppslagstavlene i oppgangene og i vaskeriene.

Torshovgata 15 har en egen hagegruppe som de som ønsker kan melde seg inn i.

Enkelte leiligheter er ilagt eiendomsskatt. Eiendomsskatt kreves inn via felleskostnader i månedene: mai, juni, september og november

Større vedlikehold og rehabilitering:

2023: Nye LED belysningsarmatur på loft. Utskifting av branndører til tavlerom i kjeller.

2022: Nytt varslingsystem som er koblet til sentral. Drenering utett yttervegg på langblokka mot Torshovgata. Lagt drenering som leder ut i nytt basseng mot Lilleborg skole

2020: Rehabilitering av rør og utskifting av kjellerør, varmtvann- kaldtvann-, og varmerør. Utskifting av branndører

2017: Radiatorsystem/stigelednings optimaliser. Elsystem i fyrrommet oppgradert.

Nytt nedgravd søppelsystem. Fibernett tilkobling

2016: Fjernvarmetilkobling

2015: Oppgradering av oppganger, overflater, skader på rekkverk. Nye LED belysningsarmatur i oppganger

2006: Tak og fasaderehabilitering . Vinduer/balkonger overflatebehandlet

2003 - 2004: Rør og våtromsrehabilitering

2002 - 2003: Utskifting av felles varmtvannsanlegg og reparasjon av fyrkjele.

1997: Skiftet blant annet gelender på balkongene.

1996: Fasader og balkonger med mer Galvsvegger teglforblendet og tilleggsisolert

1985: Skiftet vinduer

Lånebetingelser fellesgjeld

Aksjelaget har 3 lån:

Lånummer: HANBA1-90537084145

Type: A

Restsaldo: 1.438.128,-

Restløpetid: 12 år 10 md.

Terminer pr år: 12

Type rente: Flytende

Rente pr. 17.06.24: 5,70%

Andel restsaldo: 14.010,-

Kapitalkostnader: 129,-

Lånenummer: HANBA2-90537084153

Type: A

Restsaldo: 4.232.482,-

Restløpetid: 26 år

Terminer pr år: 12

Type rente: Flytende

Rente pr. 17.06.24: 5,70%

Andel restsaldo: 41.236,-

Kapitalkostnader: 254,-

Lånenummer: HANBA3-90537084137

Type: A

Restsaldo: 2.074.816,-

Restløpetid: 12 år

Terminer pr år: 12

Type rente: Flytende

Rente pr. 17.06.24: 5,70%

Andel av saldo: 20.213,-

Kapitalkostnader: 195,-

Forkjøpsrett

Det foreligger forkjøpsrett i aksjelaget

Regnskap/budsjett

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

Styregodkjennelse

Kjøper skal godkjennes av styret. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn.

Det er en forutsetning for at kjøper skal kunne overta eiendommen at kjøper er godkjent som ny aksjeeier av boligaksjeselskapet. Dersom kjøper ikke blir godkjent som ny aksjeeier må eiendommen videreselges for kjøpers regning. Et videresalg for kjøpers regning innebærer at kjøper ikke har noen økonomiske rettigheter knyttet til eiendommen og kjøper vil være ansvarlig for selgers eventuelle tap som følge av videresalget. Likeledes vil en eventuell gevinst ved et videresalg tilfalle selger.

Kjøper kan gå til søksmål mot boligaksjeselskapets styre dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Selger forplikter seg til å medvirke og igangsette videresalg så snart det endelig er avklart at kjøper ikke vil bli godkjent som ny aksjeeier.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Man kan ha hund, katt eller andre husdyr så lenge det ikke er til sjenanse for de andre beboerne med bråk og lukt. Lufting av dyr skal ikke skje i gårdsrommet og plenene tilknyttet gården. Eier må fjerne avføring. Medfører husdyrholdet støy og luktproblemer utover rimelighetens grenser for de andre beboerne kan dette medføre vurdering av husdyrholdet.

Forretningsfører

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftegebyr

Kr 6385

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 225, bruksnummer 300 i Oslo kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/225/300:

21.06.1939 - Dokumentnr: 404482 - Best. om vann/kloakkledn.

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

21.06.1939 - Dokumentnr: 404483 - Best. om vann/kloakkledn.

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

30.05.1940 - Dokumentnr: 403401 - Rettighet

Rettighetshaver: Torshov Invest AS

Org.nr: 852 705 752

LEIEAVTALE

FESTEKONTRAKT

LEIE-TID: 50 ÅR

AVGIFT NOK

281,2 M2

ANFØRT PRIORITET:
FOR BYGGELÅN OG PANTELÅN BEGRENSET OPPAD TIL NOK 70000
BESTEMMELSER OM FORLENGELSE
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
MED FLERE BESTEMMELSER

Nye vilkår
Bestemmelse om forlengelse

Transport av rettighet
Fra: Torshov Butikkene AS
Løpenr: 1172703
Til: Torshov Invest AS
Org.nr: 852 705 752

Nye vilkår
Bestemmelse om forlengelse
Årlig festeavgift fra 01.01.2017 er 130 000 kroner
Bestemmelse om regulering av festeavgiften
Eiendommen kan ikke bebygges/utvikles uten bortfesters samtykke
Med flere bestemmelser
Gjelder dokument: Rettighet 1940/403401-1/105
Beløp: NOK 12 300 000
Panthaver: Handelsbanken
Org.nr: 971 171 324

27.09.1999 - Dokumentnr: 53727 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om benyttelse
bestemmelse om parkering.
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune ved
direktøren for bolig- og eiendomsetaten.

19.12.1938 - Dokumentnr: 407811 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:225 Bnr:302

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ekspedisjonsdokument fra 1938
Det foreligger ferdigattest på fasade fra 1991
Det foreligger ferdigattest på rehabilitering/ fornyelse fra 1997
Det foreligger ferdigattest på bad fra 2004
Det foreligger ferdigattest på utskifting av radiatorrør, samt nye branndører fra 2020

Vei, vann og avløp

Vei: Offentlig

Vann/avløp: Privat stikkledning til offentlig nett.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til byggeområde for boliger, jf. reguleringsplan S-2255 vedtatt 28.07.1977. Planen er delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262 kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn.

Kommunedelplan for torg og møteplasser (KDP-17), vedtatt 22.04.2009.

Kommunedelplan for torg og møteplasser ble vedtatt i Oslo bystyre den 24.04.2009. Planen består av mål, plankart (i fire deler: for indre Oslo, og ytre by vest, øst og syd), bestemmelser og retningslinjer.

S-178GO Saken gjelder: Reguleringsplan for Østre bydel IV vedtatt av innenriksdepartementet 06.11.1942. Byplanvedtekt for indre sone.

Pågående byggesaker:

Saksnummer 202452309 - Torshovgata 15 - Utskifting av ytterdører. Siste dokument i saken datert 29.04.2024

Saksnummer 202308249- Torshovgata 9 - Rehabilitering og ombygging - Lilleborg skole. Siste dokument i saken datert 06.06.2024

Pågående plansaker:

Pågående plansaker/ reguleringssaker:

Saksnummer 202315257 Vogts gate - Toftes gate - Fremkommelighetstiltak for trikk. Siste dokument i saken 30.04.2024.

Adgang til utleie

Med styrets godkjenning kan aksjeeierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- aksjeeieren selv eller aksjeeierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Aksjeeieren kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- aksjeeieren er en juridisk person
- aksjeeieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er aksjeeierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 23 688

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

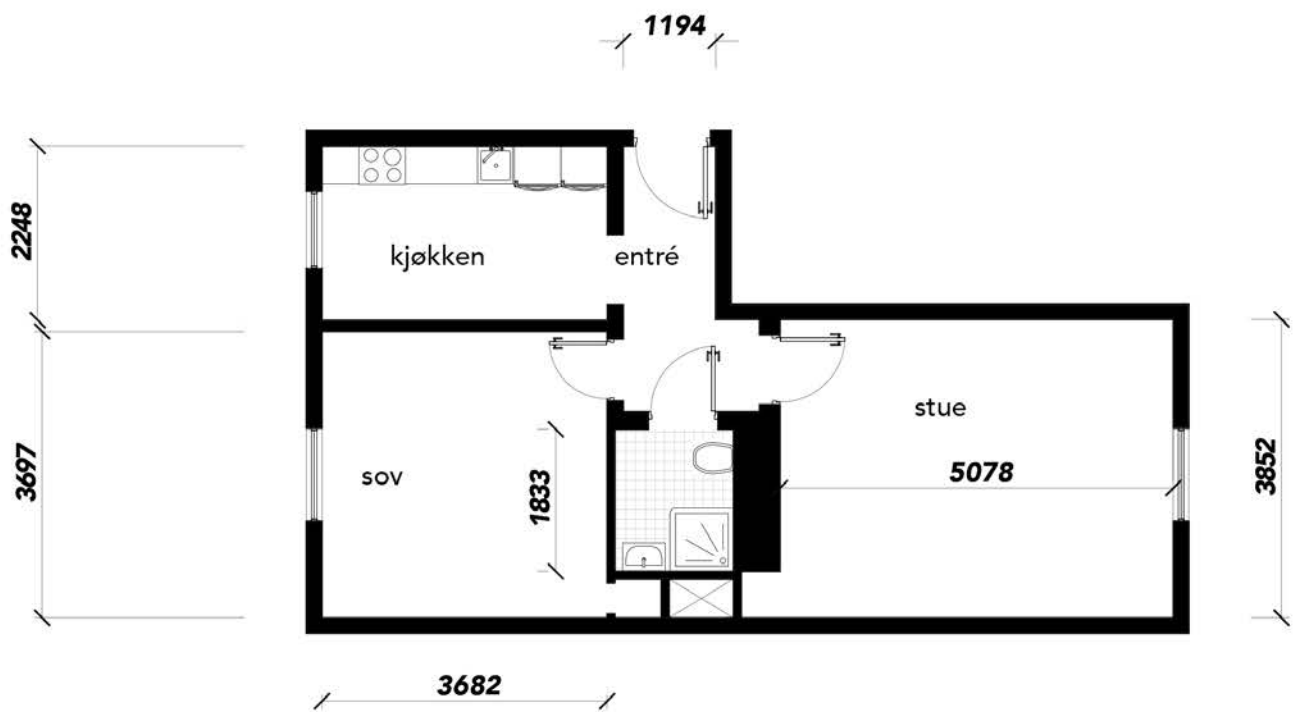
Oppdragsansvarlig

Christian Wahl
Partner / Eiendomsmegler
christian.wahl@aktiv.no
Tlf: 408 00 445

Grefsen og Torshov Eiendomsmegling AS, Torshovgata 8
0476 OSLO
Tlf: 216 36 363

Salgsoppgavedato

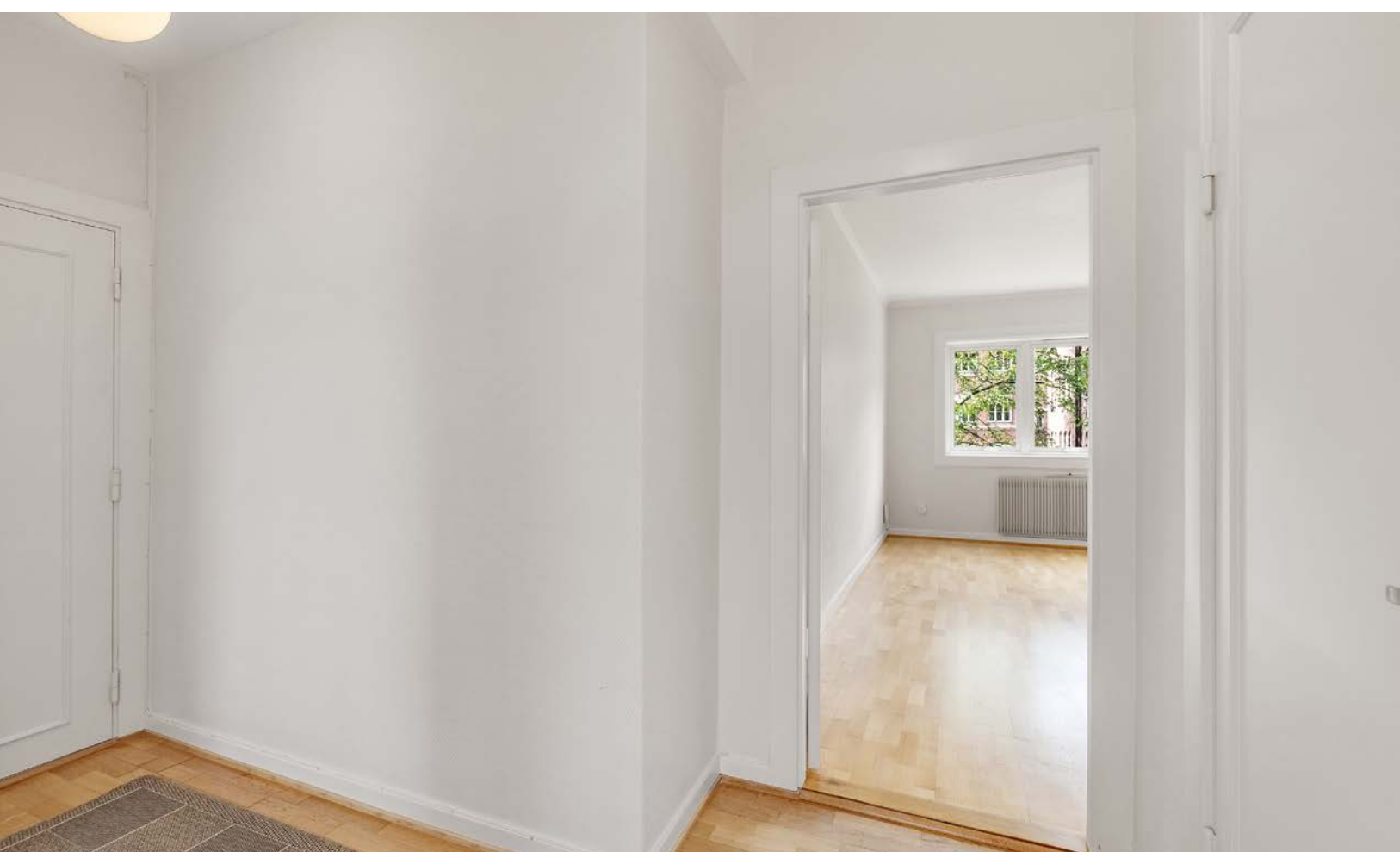
25.06.2024













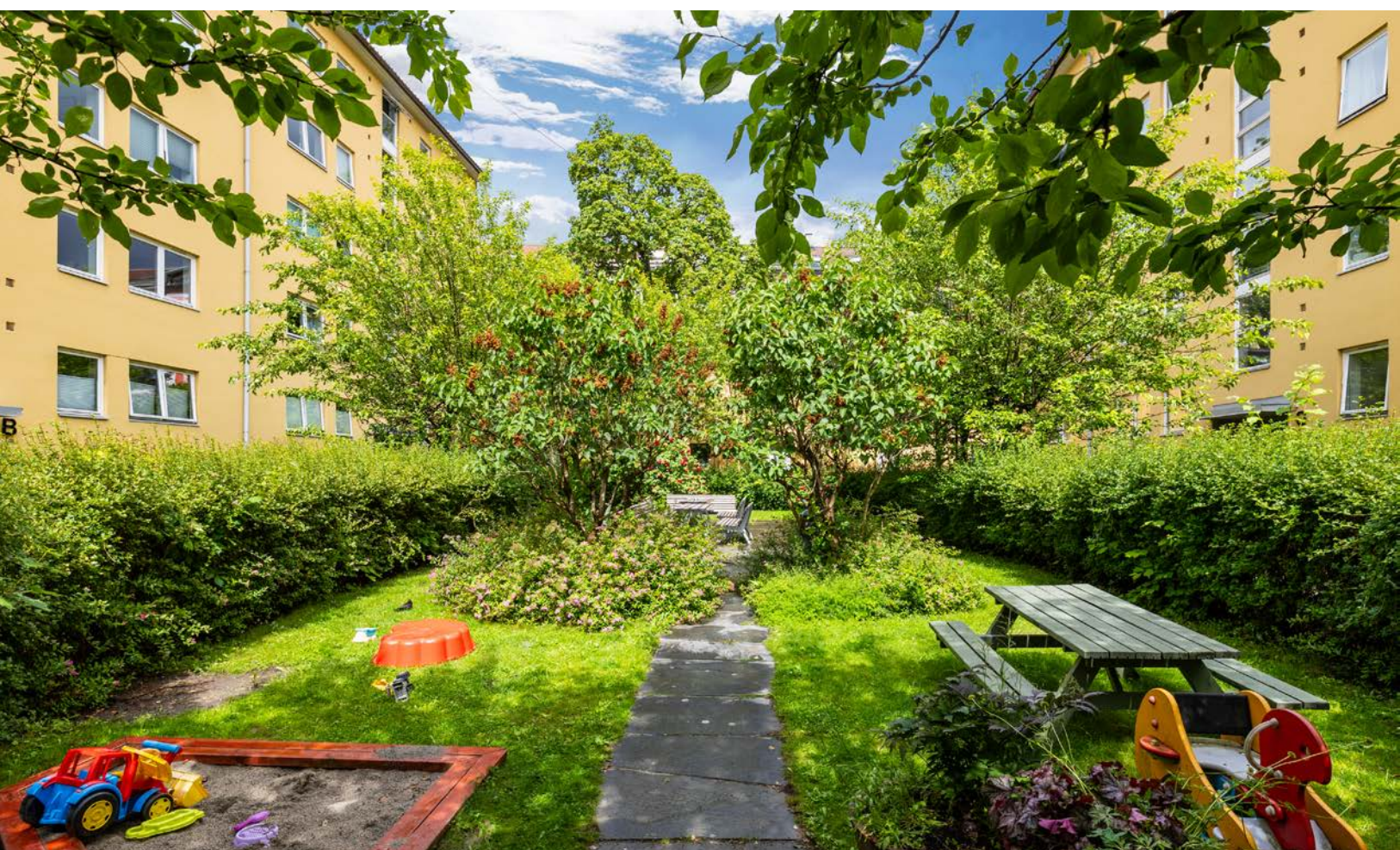














Vedlegg

Torshovgata 15 b
Torshovgata 15 b
0476 Oslo



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Matias Utnem

Dato: 24/06/2024

Gabels gate 25b

Oslo 0272

92059064

mutnem@gmail.com



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

AVGRENSNING:

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

NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ

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

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

KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

PIPER OG ILDSTEDER:

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

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata: Gnr:225, Bnr: 300

Hjemmelshaver: Harald K Valhaug

Seksjonsnummer: 42

Festenummer:

Andelsnummer:

Byggeår: 1939

Tomt: 6 717 m²

Kommune: Oslo

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver: Christian Wahl (Aktiv)

Befaringsdato: 18.6.2024

Fuktmåler benyttet: MMS2 Protmeter

Vann: Tilkoblet offentlig nett

Avløp: Tilkoblet offentlig nett

Adkomst: Adkomst fra offentlig vei

OM TOMTEN:

Pent opparbeidet gårdsrom og fellesarealer med internveier, gressplen, hekker og prydbusker samt sittegrupper.

OM BYGGEMETODEN:

Byggemåte

Utvendige bygningsdeler:

Grunnmur i betong.

Yttervegger i murverk med pusset og malte overflater.

Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen fremstår i teknisk god stand. Det gjøres oppmerksom på at enkelte elementer har passert normal forventet levetid, slik at vedlikehold/utbedring må påregnes i tiden som kommer. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

ANNET:

Beskrivelse av boligaksjeselskapet

Aksjeselskapet består av 110 leiligheter knyttet til aksjer. Torshovgata 15 AS er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 821584752, og ligger i bydel St. Hanshaugen i Oslo kommune.

Oppvarming

Oppvarming via radiatorer tilknyttet fjernvarme. Varmtvann og fyring er inkludert i fellesutgiftene.

Parkering / Garasje

Boligen ligger i et område som omfattes av ordningen "beboerparkering". For mer informasjon om beboerparkerordning se Oslo Kommune sine hjemmesider.

Vaktmestertjeneste:

Boligaksjeselskapet har avtale om vaktmestertjeneste med Rudolfsen Vaktmesterservice som kan kontaktes på telefon 90 53 16 12 / ruvas@ruvas.net

Renhold:

Boligaksjeselskapet har avtale med Frode Gran Service AS (tidligere: Bjerkan Renhold AS) om renhold av Boligaksjeselskapets fellesarealer.

Vaskeri:

Fellesvaskeriet ligger i kjelleren og skal brukes i henhold til gjeldene regler. Vaskelistene finnes digitalt og lenke til listene henger på oppslagstavlene i oppgangene og i vaskeriene.

Ferdigattest eller midl. brukstillatelse

Det foreligger ekspedisjonsdokument fra 1938.

Det foreligger ferdigattest for fasaderehabilitering fra 1997.

Det foreligger ferdigattest for rehabilitering av badrom fra 2004.

Det foreligger ferdigattest for utskifting av radiatorrør, samt nye branndører fra 2020.

Større vedlikehold og rehabilitering:

2023 - Utskifting av branndører til tavlerom i kjeller.

2023 - Utskifting av lys på loft. Nye LED belysningsarmatur på loft.

2022 - Drenering utett yttervegg på langblokk mot Torshovgata. Lagt drenering som leder ut i nytt basseng mot Lilleborg skole.

2022 - Brannvarslingsanlegg i fellesareal. Nytt varslingssystem som er koblet til sentral.

2020 - 2020 Rehabilitering av rør og utskifting av branndører. Utskifting av kjellerør, varmtvann- kaldtvann-, og varmerør er skiftet ut, samt tilhørende ventiler. Branndører er skiftet ut, samt brannsikring av overfelt og rørgjennomføring er utført.

2017 - 2017 Radiatorsystem/stigelednings

optimalisering, enkelte nye termostater og radiatorer.

2017 - 2017 Elsystem i fyrrommet oppgradert til dagens standard

2017 - 2017 Nytt nedgravd søppelsystem

2017 - 2017 Fibernettilkobling

2016 - 2016 Fjernvarmetilkobling med mer Fjernvarmetilkobling, rensesystem varmeanlegg, sanering gammelt anlegg.

2015 - 2015 Oppgradering av oppganger Oppgradering av oppganger, overflater, skader på rekkverk

2015 - 2015 Nye LED belysningsarmatur i oppganger

2006 - 2006 Tak og fasaderehabilitering med mer. Vinduer/balkonger overflatebehandlet

2003 - 2004 Rør og våtromsrehabilitering

2002 - 2003 Varmtvannsanlegg Utskifting av felles varmtvannsanlegg og reparasjon av fyrkjele.

1997 - 1997 Div. etterarbeider. Skiftet blant annet gelender på balkongene.

1996 - 1996 Fasader og balkonger med mer Galvsvegger teglforblendet og tileggsisolert

1985 - 1985 Skiftet vinduer Det er skiftet vinduer noen i 1985, andre i 1993 og 1997

DOKUMENTKONTROLL:

Eiendomsverdi.no

Tilsynsrapport el-tilsyn.

Tidligere salgsoppgave.

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

Overflater: (gulv, vegger og tak)

Vegger: Malte overflater med strietapet og malt betong. Badet har fliser. Kjøkkenet har fliser over benken.

Gulv: Parkett i stue og entré, tregulv på soverom, fliser på kjøkken og bad.

Himling: Malt betong.

EIERSKIFTERAPPORT™

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

FELLESKOSTNADER:

BMTF

TILSTANDSRAPPORT

BMTF

AREALER OG ANVENDELSE:

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

MÅLEVERDIGE AREALER:

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

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
Kjeller:		4				4
2.etasje	53				52	1
Loft		5				5
SUM BYGNING	53	9			52	9
SUM BRA	62					

AREAL GARASJE/UTHUS:

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

BRA-i:

2.etasje: Entre, kjøkken, soverom, stue, kott og bad.

BRA-e:

Kjeller: Bod

Loft: Bod

MERKNADER OM AREAL:

Leiligheten har en bod i kjelleren og en på loftet. Boden på loftet har skråtak, og arealet er målt er gulvarealet. Arealet av begge bodene er inkludert i bruksareal (BRA).

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:**FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):**

Boligen ble inspisert i dagslys. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen. Ingen hindringer på befaringsdagen.

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Harald K Valhaug
Matias Utnem (takstmann)

BYGGMESTER:

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

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

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

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

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

Ansvarlig for rapporten:

Matias Utnem

Byggmester og takstmann

24/06/2024

Matias Utnem

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

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

Bad fra 2004.

Flislagte vegger og malt himling med downlights.

Badinnredning:

Servantskap med heldekkende servant, dusj hjørne med innadslående dusjdører, gulvstående toalett, og speilet med lys over servanten.

Merknader: En enkel test av overflatene ble utført, og det ble registrert sprekker i fugene, utvaskede fuger, samt en sprekk i flisen rundt dusjarmaturen. Silikonfugene har gulnet og har løsnet fra underlaget enkelte steder.

Løs silikonfug kan føre til lekkasjer og vannskader i underliggende konstruksjoner.
Manglende fuger kan føre til vanninntrenging og mulig skade på veggkonstruksjonen.
Gulning kan være et estetisk problem og kan indikere muggvekst eller dårlig ventilasjon.

Det ble søkt etter fukt på overflater. Det ble ikke registrert negative forhold.

Badet har nådd en høy alder, og det må forventes en oppgradering i den nærmeste fremtid.

TG 2 1.1.2 Overflate gulv

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er påvist sprekker i fuger, se under.
- Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket. Se under.
- Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
- Det er ikke påvist knirk i gulvet.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen. Se under.
- Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv med gulvvarme.

Merknader: Det er sprekker i fugene mellom flisene.
Silikonfugene har løsnet flere steder.

Sprekker i fugene kan føre til vanninntrenging bak flisene, noe som kan forårsake vannskader og muggvekst.
Løs silikonfug kan føre til lekkasjer og vannskader i underliggende konstruksjoner.

Kontroll av gulvets fall med laser viser at det ikke er tilstrekkelig fall mot sluket.

Badet har nådd en høy alder, og det må forventes en oppgradering i den nærmeste fremtid.

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Plastsluk med klemmring. Det er registrert banemembran under klemmringen.

Merknader: Beskrivelse:

Membran kan ikke konstateres. Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres på samme måte som synlige bygningsdeler. Tilstanden til membranen vurderes etter alder og forventet gjenstående levetid.

Membranens alder er en kritisk faktor i vurderingen av dens tilstand. Moderne membraner har en forventet levetid på 20-30 år, avhengig av kvalitet og installasjonsmetode. Membranen er nær slutten av sin forventede levetid, det bør det vurderes utskifting for å forhindre lekkasjer og vannskader.

Det er ikke boret hull i det tilstøtende rommet bak dusjsonen, da veggene er betongkonstruksjoner.

Tiltak:

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

2. Kjøkken

TG 1 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2004

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

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

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

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

Kjøkkeninnredningen består av hvite, glatte fronter og en heltre benkeplate med ståloppvaskkum og ettgreps blandebatteri. Over benken er det fliser, og det er belysning under overskapene. Kjøkkenet er utstyrt med frittstående komfyr og kjøleskap, samt en integrert oppvaskmaskin. En avtrekksvifte over komfyren fører luften ut gjennom ytterveggen.

Merknader: Det er registrert mindre slitasje og skader på kjøkkeninnredningen, noe som er å forvente med tanke på alderen.

Typiske tegn på slitasje kan inkludere riper, flekker, og små hakk. Dette er normalt og forventet som en del av daglig bruk.

3. Andre Rom

TG 2 3.1 Andre rom

Andre rom: (gulv, vegger, himling og dører)

Gulv: eldre parkett på gulv i stue, entre og tregulv på soverom.

Vegger: Malt strie og betong.

Himling: Slette malte flater.

Merknader: Øvrige rom i boligen er jevnlig vedlikeholdt og fremstår i normalt god stand uten tegn til vesentlige skader eller mangler. Øvrige rom vurderes å ha normal bruksslitasje, alder tatt i betraktning.

Det er registret heksesot i overgang vegg og tak i stuen.

Heksesot er en form for sot som ofte oppstår innendørs og kan gi svarte flekker på vegger, tak og andre overflater. Det kan være spesielt merkbart rundt varme kilder som radiatorer eller i områder med dårlig ventilasjon. Heksesot er vanligvis et resultat av en kombinasjon av dårlig forbrenning (for eksempel fra stearinlys, peiser, eller oljefyrte apparater) og kjemiske reaksjoner med organiske materialer i luften, som lim og maling.

4. Vinduer og ytterdører

TG 2 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Isolerglass i treramme.

Det er ikke mulig å lese av årstall på vinduene. Hjemmelshaver opplyser om at de er fra 1997.

Merknader: Vinduer med 2-lags isolerglass, produsert i 1997. Vinduene ble visuelt undersøkt og det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen. Det registreres tilfredsstillende lukkemekanismer ved de kontrollerte vinduene, ikke avdekket punkterte vindusglass eller øvrige svekkelser under befaringen.

Viktig å merke seg at vinduer er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid, der eldre vinduer slipper ut mer varme enn nye vinduer.

5. Balkonger, verandaer og lignende

Ingen 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

6. VVS

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Hovedstoppekransen er lokalisert og funksjonstestet.

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som ikke tilfredsstillende. Se under.

Materialet vurderes ikke som utgått på dato.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Ledningsnett for vann i kobber. Synlig avløpsrør i plast. Vanntrykk, stoppekranser og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok. Utskiftning av vann- og avløpsrør ble gjort i 2003 i regi av aksjelaget.

Merknader: Det bemerkes at kun lett synlig/tilgjengelig røropplegg inne i på badet og under vasken på kjøkkenet er kontrollert.

I henhold til Sintef Byggforsk har kobberrør til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 40 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-100 år avhengig av påvirkende faktorer. Røropplegget i bad har i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av anbefalt brukstid og derfor gitt tilstandsgrad 2. Forholdet gir forhøyet risiko for vannlekkasjer som kan forårsake fuktproblematikk.

TG iu 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvann er inkludert i fellesutgiftene.

Merknader:**TG 1** 6.3 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.
Boligen har mekanisk ventilasjon.
Boligen har ikke balansert ventilasjon.
Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Oppdriftsventilasjon med ventil i baderom og forsert avtrekk på kjøkken. Spalteventiler i vinduer. Friskluftsventil på yttervegg i stue.

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

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.
Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 25.5.2021
Resultatet var tilfredsstillende.
Det var tilsyn på anlegget for mindre enn fem år siden.
I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.
I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.
I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.
I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.
Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.
Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.
Kabler er tilstrekkelig festet.
Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Elektrisk anlegg:

Det foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.- tilsyn.
Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult. Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i felles gang. Det er fremvist dokumentasjon for utført eltilsyn datert 25.05.2021, hvor tilsynssaken er avsluttet uten avvik.

Merknader:

Vær oppmerksom på:

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

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.

Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble bygget.

Tilleggsopplysninger:

Det er ikke fremlagt originale tegninger som viser opprinnelig godkjent planløsning. Det kan derfor ikke tas stilling til om planløsningen, slik den fremstår på befaringstidspunktet, er lik godkjent planløsning fra da bygget ble tatt i bruk.

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring.

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

TG2 vurderingen baseres på badets alder og at det er registrert forhold som sprekker i fuger og løse silikonfuger.

1.1.2 Bad Overflate gulv

TG2 vurderingen baseres på badets alder og registrerte forhold som sprekker i fuger og løse silikonfuger.

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

TG2 vurderes ettersom membranen nærmer seg den forventede levetiden.

3.1 Andre rom

TG2 vurderes fordi det er registrert heksesot.

4.1 Vinduer og ytterdører

TG2 vurderes grunnet alder.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

TG2 vurderes fordi mer enn halvparten av de forventede levetiden for kobberrør er overskredet.

Takstmannens vurdering ved TG3:

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Grefsen/Torshov	
Oppdragsnr.	
1004240070	
Selger 1 navn	
Harald Kåre Valhaug	
Gateadresse	
Torshovgata 15B	
Poststed	Postnr
OSLO	0476
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen? År	2011
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	12
Antall måneder	10
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1004240070

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Nei

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, fuktinnslag, 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

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

Byttet jordfeilbryter.

Arbeid utført av

El-effekt

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

Avsluttet tilsynssak i mai 2021 fra Elvia, uten avvik.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

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

Nei Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

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

Svar

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

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

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

Document reference: 1004240070

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Harald Valhaug	8efb4d07b8b17144ac6a6f81 5732e83cb78fe2b2	20.06.2024 07:48:12 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1004240070

- 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>

Nabolagsprofil

Torshovgata 15B - Nabolaget Lilleborg kirke/Nedre Torshov - vurdert av 111 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere



Offentlig transport

Torshovparken Linje FB1, 20, 30	3 min 0.3 km
Torshov i Vogts gate Linje 11, 12, 18	6 min 0.4 km
Sinsen Linje 4, 5	16 min 1.2 km
Grefsen stasjon Linje RE30, R31	21 min 1.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	10 min 2.9 km

Skoler

Lilleborg skole (1-7 kl.) 320 elever, 22 klasser	3 min 0.3 km
Sagene skole (1-10 kl.) 527 elever, 28 klasser	7 min 0.6 km
Akademiet realfagsskole Oslo (7-10 kl.) 160 elever, 12 klasser	9 min 0.7 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 417 elever, 28 klasser	22 min 1.7 km
Voldsløkka skole (8-10 kl.) 472 elever, 30 klasser	26 min 1.9 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	14 min 1.1 km
Hersleb videregående skole	24 min



Kvalitet på skolene

Veldig bra 81/100



Opplevd trygghet

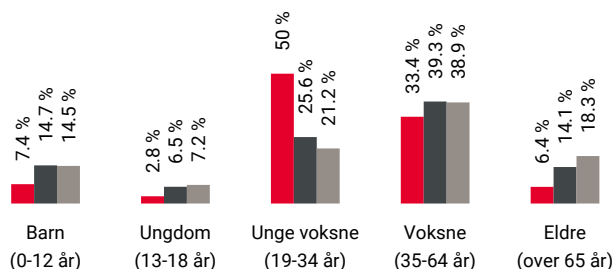
Veldig trygt 78/100



Naboskapet

Høflige 65/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Lilleborg kirke/Nedre Torshov	1 077	696
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Oskar Braaten barnehage (1-5 år) 40 barn	2 min 0.1 km
Sagene barnehage (0-5 år) 15 barn	5 min 0.4 km
Hallenparken barnehage (1-5 år) 88 barn	6 min 0.5 km

Dagligvare

Bunnpris President Søndagsåpent	1 min 0.1 km
Coop Extra Vossegata PostNord	3 min 0.3 km



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

Primære transportmidler



1. Trikk



2. Buss



Kollektivtilbud

Veldig bra 92/100



Serveringstilbud

Meget bra 86/100



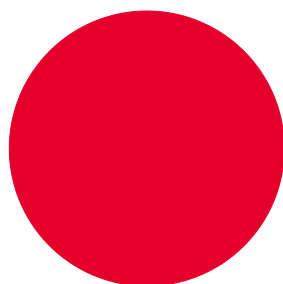
Aktivitetstilbud

Meget bra 83/100

Sport

	Lilleborg skole Aktivitetshall	2 min	0.2 km
	Lilleborgbanen Ballspill, sandvolleyball	4 min	0.3 km
	Myrens Sportssenter	8 min	
	FitFactory Grünerløkka	7 min	

Boligmasse



100% blokk

«Alt innen gang avstand, men stille nok»

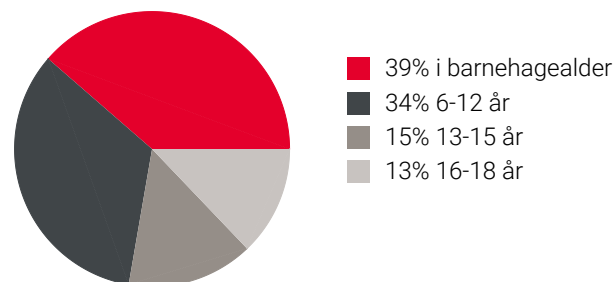
Sitat fra en lokalkjent



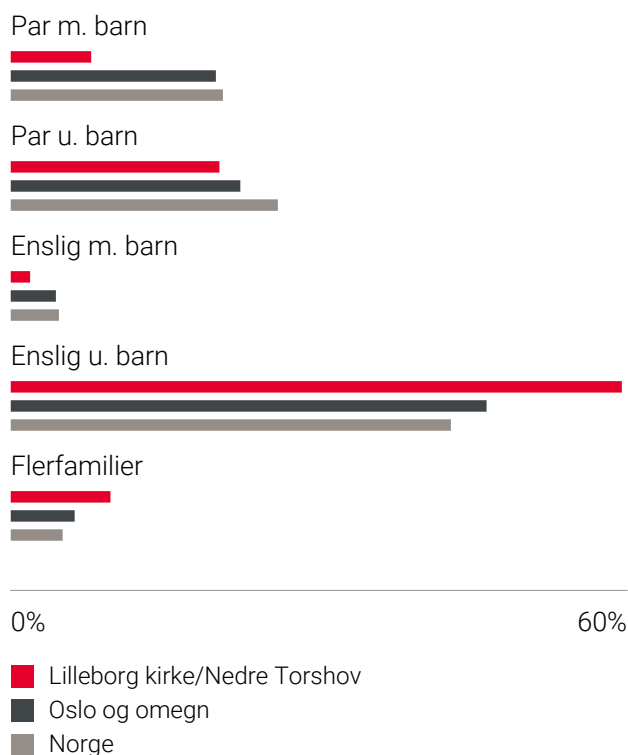
Varer/Tjenester

	Sandaker Senter	10 min
	Apotek 1 Torshov	7 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)

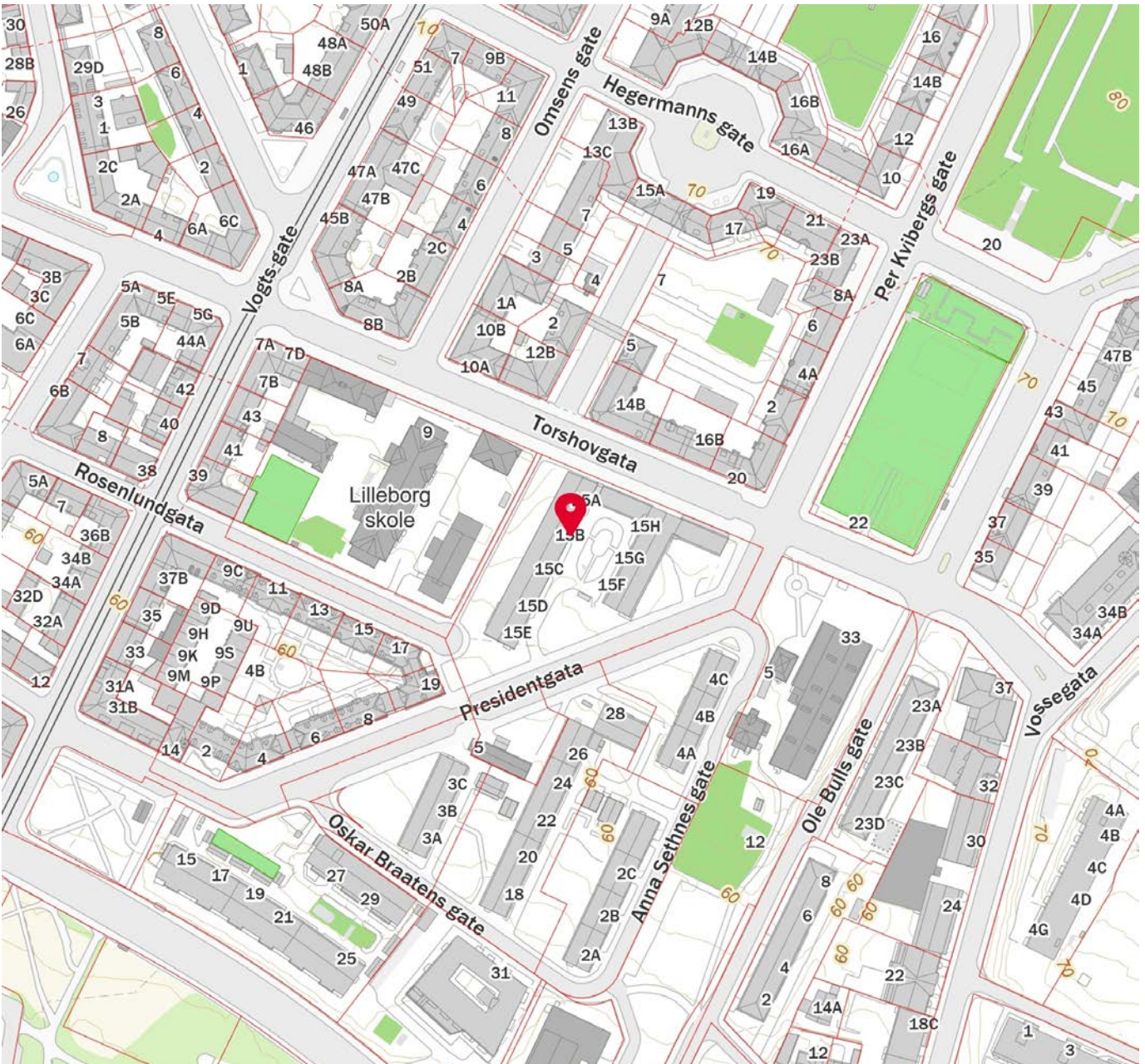


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	13%	33%
Ikke gift	81%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%



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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rettt skal være rett. For alle.



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

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

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

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

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


Rettt skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik


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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Torshovgata 15B
0476 OSLOMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Christian Wahl

Oppdragsnummer: 1004240070

Telefon: 408 00 445
E-post: christian.wahl@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

25.06.2024

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre